

CVI PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día viernes 24 de mayo de 2013, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad presencial, con la participación de 14 vocales: Pedro Álamo Hidalgo quien actúa como Presidente, Rosario del Carmen Guerra Macedo quien actúa como Secretaria Técnica, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Elena Rosa Vásquez Torres, Walter Juan Poma Morales, Nora Mariella Aldana Durán, Mirtha Rivera Bedregal, Martha del Carmen Silva Díaz, Walter Eduardo Morgan Plaza, Tito Augusto Torres Sánchez, Eberardo José Carlos Meneses Reyes, Jorge Luis Tapia Palacios, Víctor Javier Peralta Arana y Rocío Zulema Peña Fuentes.

LUGAR: Auditorio de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima, ubicado en la Av. Edgardo Rebagliati N° 561, quinto piso, Jesús María - Lima.

FECHA: Viernes 24 de mayo de 2013.

08:00 a.m. Instalación.

08:15 a.m. **TEMA 1:** Inmatriculación de predios. ¿Resulta necesario que el título inmatriculador individualice el predio o basta la descripción contenida en la documentación gráfica?

Ponente: Rocío Peña Fuentes.

Resoluciones contradictorias:

a) Resolución N° 112-2010-SUNARP-TR-L del 22/1/2010.

Sumilla:

"INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES

Para la inmatriculación de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, es el verificador quien asume la responsabilidad de la información técnica del predio, respecto a la ubicación, área y medidas perimétricas. Sin embargo dicha información y documentación técnica como el plano y la memora descriptiva debe estar sustentada en el o los títulos de dominio. En tal sentido, no corresponde al verificador determinar el área, linderos y medidas perimétricas cuando el título carece de la información mínima que pueda ser concordada, pues ello le corresponde en forma exclusiva al Poder Judicial en el procedimiento establecido en el artículo 504 del Código Procesal Civil".

b) Resolución N° 2400-2011-SUNARP-TR-L del 29/12/2011.

Sumilla:

INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES

Para la inmatriculación de predios rurales no es necesario que en el título estén especificados todos los datos del inmueble tales como los linderos y medidas perimétricas, que dichos datos pueden estar contenidas en la memoria descriptiva y en el plano”.

08:45 a.m. Debate del tema.

09:15 a.m. Conclusiones y votación.

09:35 a.m. **TEMA 2:** ¿Constituye acto previo la inscripción de la servidumbre de paso cuando se solicita la inscripción de la subdivisión e independización o la inscripción de la compraventa o cualquier otro acto jurídico, respecto de un predio insular o mediterráneo?

Ponente: Walter Morgan Plaza.

Precedente de observancia obligatoria materia de revisión, aprobado en el Pleno XXII, realizado los días 18, 19 y 20 de diciembre de 2006:

SERVIDUMBRE DE PASO

“Para independizar secciones de propiedad exclusiva que no tengan acceso directo a la vía pública o a zonas comunes, se requiere constituir servidumbre de paso”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 190-2001-SUNARP-ORLC/TR del 30 de abril de 2001.

Resoluciones contradictorias:

a) Resolución N° 1136-2010-SUNARP-TR-L del 6/8/2010.

Sumilla:

“SERVIDUMBRE DE PASO

Se requiere de la constitución de servidumbre de paso aunque el que adquiere un inmueble que no tiene acceso a la vía pública, sea a su vez propietario de otro predio colindante que sí cuenta con salida a dicha vía”.

b) Resolución N° 1560-2012-SUNARP-TR-L del 25/10/2012.

Sumilla:

“IMPROCEDENCIA DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO

- No es exigible la previa constitución de servidumbre cuando el predio puede acceder a la vía pública a través de otro predio perteneciente a la misma persona".

Ver: Resoluciones N° 308-2008-SUNARP-TR-T del 24/12/2008 y N° 026-2011-SUNARP-TR-T del 21/1/2011.

10:15 a.m. Pausa/Café

10:35 a.m. Debate del tema.

11:05 a.m. Conclusiones y votación.

11:25 a.m. **TEMA 3:** Liquidación de derechos cuando se tacha un título relativo a la inscripción de subdivisión e independización.

Ponente: Pedro Álamo Hidalgo.

Resoluciones contradictorias:

a) Resolución N° 329-2009-SUNARP-TR-T del 22/9/2009.

Sumilla:

"LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN.

La calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos registrales equivalentes sólo al 1.55% de la UIT no es procedente realizar la calificación de tales derechos atendiendo al número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización".

b) Resolución N° 498-2010-SUNARP-TR-L del 9/4/2010.

Sumilla:

"DEVOLUCIÓN DE DERECHOS REGISTRALES POR TACHA DE TÍTULO REFERENTE A SUBDIVISIÓN DE PREDIO

No es inscribible la autorización municipal de subdivisión sino la consecuencia registral, como es la apertura de nuevas partidas registrales para los sublotes resultantes. Por lo tanto, en estos casos se debe efectuar la liquidación por la independización de los sublotes resultantes y por la modificación de área del lote matriz; y de producirse la tacha, se debe descontar de los derechos pagados, los derechos de calificación correspondiente a cada uno de estos actos".

12:05 a.m. Debate del tema.

12:35 a.m. Conclusiones y votación.

01:00 p.m. Almuerzo.

02:00 p.m. **TEMA 4:** Rectificación de área de predio urbano en mérito a escritura pública. ¿Cómo se rectifica área de colindantes inscritos?

Ponente: Pedro Álamo Hidalgo.

Resoluciones reiteradas:

a) Resolución N° 331-2008-SUNARP-TR-A del 13/11/2008.

Sumilla:

RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN MÉRITO A ESCRITURA PÚBLICA
Puede rectificarse el área, medidas perimétricas y linderos de un predio urbano mediante escritura pública según el literal a) del art. 13.1 de la Ley N° 27333, aunque exista superposición con área de predio inscrito, debiendo indicarse en la escritura tanto la nueva área, medidas perimétricas y linderos del predio rectificado, como del predio que ha resultado afectado con la rectificación.

b) Resolución N° 187-2010-SUNARP-TR-L del 5/2/2010.

Sumilla:

"RECTIFICACIÓN DE ÁREA

Procede la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas mediante escritura pública, aunque genere superposición con los predios colindantes, si en dicho instrumento público intervienen los titulares registrales de los predios colindantes afectados, prestando su conformidad".

02:30 p.m. Debate del tema.

03:00 p.m. Conclusiones y votación.

03:20 p.m. **TEMA 5:** Inmatriculación de predio eriazo. ¿Queda condicionada a pronunciamiento previo de Gobierno Regional u otra administración pública?

Ponente: Tito Torres Sánchez.

Resoluciones contradictorias:

a) Resolución N° 458-2012-SUNARP-TR-T del 6/6/2012.

Sumilla:

"TIERRAS ERIAZAS

De conformidad con el artículo 23 del Decreto Legislativo 653, para reconocer la condición de eriazas de las tierras y la propiedad del Estado sobre las mismas deberá seguirse el procedimiento señalado por el Reglamento de la Ley 26505, aprobado por Decreto Supremo N° 011-97-AG".

Ver: Resoluciones N° 645-2011-SUNARP-TR-T del 9/12/2011 y N° 423-2012-SUNARP-TR-T del 16/5/2012.

b) **Resolución N° 165-2013-SUNARP-TR-A del 19/4/2013.**

Sumilla:

"NATURALEZA DEL PREDIO

Verificar la naturaleza del inmueble (si es urbano o rústico en este último caso rural o eriazo) constituye un aspecto que debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y qué documentos deberán de presentarse para tal efecto.

Ver: Resoluciones N° 170-2011-SUNARP-TR-A del 25/4/2011 y 317-2010-SUNARP-TR-A del 23/8/2010.

03:50 p.m. Debate del tema.

04:20 p.m. Conclusiones y votación.

04:40 p.m. Revisión del acta.

05:00 p.m. Fin de la sesión.

INSTALACIÓN: Verificado el quórum, el **Presidente del Tribunal Registral** declaró instalado el Pleno y de inmediato se inició el **debate** de los temas de agenda.

Se deja constancia que la Vocal **Gloria Salvatierra Valdivia** no asistió al Pleno por encontrarse con descanso médico.

Asimismo, se deja constancia que no asistió el Vocal **Raúl Delgado Nieto** por tener previamente comprometida actividad académica en el registro.

TEMA 1: Inmatriculación de predios. ¿Resulta necesario que el título inmatriculador individualice el predio o basta la descripción contenida en la documentación gráfica?

Ponente: Rocío Peña Fuentes.

Resoluciones contradictorias:

a) **Resolución N° 112-2010-SUNARP-TR-L del 22/1/2010.**

Sumilla:

"INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES

Para la inmatriculación de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, es el verificador quien asume la responsabilidad de la

información técnica del predio, respecto a la ubicación, área y medidas perimétricas. Sin embargo dicha información y documentación técnica como el plano y la memoria descriptiva debe estar sustentada en el o los títulos de dominio. En tal sentido, no corresponde al verificador determinar el área, linderos y medidas perimétricas cuando el título carece de la información mínima que pueda ser concordada, pues ello le corresponde en forma exclusiva al Poder Judicial en el procedimiento establecido en el artículo 504 del Código Procesal Civil".

b) Resolución N° 2400-2011-SUNARP-TR-L del 29/12/2011.

Sumilla:

INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES

Para la inmatriculación de predios rurales no es necesario que en el título estén especificados todos los datos del inmueble tales como los linderos y medidas perimétricas, que dichos datos pueden estar contenidas en la memoria descriptiva y en el plano".

A continuación, la Vocal **Rocío Peña** expone su ponencia:

¿Resulta necesario que el título inmatriculador individualice el predio o basta la descripción contenida en la documentación gráfica?

En lo que respecta a la inmatriculación de predios rurales, está vigente el D.L. N° 1089 "Decreto Legislativo que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rurales".

Su reglamento ha sido aprobado por D.S N° 032-2008-VIVIENDA, vigente desde el 15/12/2008, cuyos artículos 86 y 87 establecen que para el caso de inmatriculación de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, debe acompañarse al título de dominio:

El certificado negativo de zona catastrada emitido por COFOPRI, así como el plano perimétrico y memoria descriptiva elaborados por el profesional inscrito en el Índice de verificadores de la SUNARP. El Art. 87 establece la prohibición para el Registro de solicitar planos visados por COFOPRI ni códigos de referencia catastral.

En razón a la importancia de la participación del verificador es que deben delimitarse sus funciones, las cuales están establecidas en el Art. 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y entre las cuales se encuentra: suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, así como certificar la exactitud del área, linderos y medidas perimétricas que aparecen en dichos documentos.

Por tanto para la inmatriculación de predios rurales en zonas no catastradas es el verificador quien asume la responsabilidad de la información técnica del predio, es decir, respecto a la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas.

Sin embargo, dicha información debe estar sustentada en los títulos de dominio, pues no es función del verificador determinar una información que no esté conforme al título inmatriculador.

Es el título el que debe contener el derecho que se atribuye al presunto propietario, siendo que los planos y memoria descriptiva son documentos complementarios.

Estos fundamentos son los mismos para ambas resoluciones, por lo que en realidad no estamos ante un caso de resoluciones contradictorias, sino que el título inmatriculador en cada caso, tiene características diferentes.

Resoluciones "contradictorias":

1) Resolución N° 112-2010-SUNARP-TR-L del 22/01/2010.

En este caso en la escritura pública, se describe al predio con su denominación y se indica que está ubicado a 20 kilómetros de la ciudad de Llata. No se describen áreas, linderos ni medidas perimétricas.

En este caso la información gráfica suscrita por el verificador no se sustenta en el título inmatriculador, no siendo función del verificador determinar una información que no está en el título.

Por tanto se concluye que la información técnica del predio a inmatricular debe estar contenida en el título inmatriculador.

2) Resolución N° 2400-2011-SUNARP-TR-L del 29/12/2011.

En este caso en la escritura pública, se describe al predio con su denominación, área y colindancias, siendo que lo que no consta son las medidas perimétricas.

En la documentación gráfica sí constan todos estos datos de la escritura pública como también las medidas perimétricas.

Por tanto si bien no están TODOS LOS DATOS en el título inmatriculador, si están la mayoría de ellos.

Y por tanto, se concluye que no es necesario que en el título inmatriculador estén TODOS LOS DATOS DEL PREDIO.

Mi posición dado que no son resoluciones contradictorias, es que en el título inmatriculador, deben constar **por lo menos el área y algún otro dato más del predio, no siendo necesario que consten TODOS LOS DATOS DE ESTE.**

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Presidente del Tribunal Registral interviene y señala que:

Si bien las resoluciones que se han mencionado se refieren a los casos de predios rurales, lo que se quiere debatir es no circunscribirlo a predios rurales sino a cualquier predio, siguiendo ese orden tendríamos que formular la siguiente pregunta ¿resulta necesario que el título inmatricular contenga los datos de descripción completa de dicho predio o basta que contenga una descripción genérica y con el soporte de la documentación grafica se pueda registrar el predio?

La Vocal Rosario Guerra interviene y señala que:

En algunos casos el registrador no observa este tema, nosotros hemos tenido un caso en que el registrador no lo observó, el Tribunal tampoco lo observó y se confirmó la observación. De lo que se trata es saber si el certificador es el competente.

Con la ponencia se ha traído a colación el replanteamiento del precedente sobre tolerancia de área en las inmatriculaciones ¿cuál es el fundamento de mantener este precedente? Comparto la misma posición de la Vocal Rocío Peña en el sentido que el registro necesita flexibilidad, no necesariamente va estar todo. En la Resolución N° 112-2010-SUNARP-TR-L del 22/1/2010 (en la que fui ponente) no había nada, por ello me pronuncié en ese sentido, pero si yo hubiera visto otros datos de inmatriculación otro hubiera sido el sentido.

El Presidente del Tribunal Registral señala que:

Lo que pasa es que existe una directiva del sistema de catastro, en la que no sé hasta qué punto nosotros podríamos ser flexibles con relación a la interpretación que podríamos hacer a esa directiva con respecto al tema.

La Vocal Martha Silva interviene y señala que:

El reglamento no ha previsto, en el caso de la inmatriculación, que el título inmatriculador pueda ser tratado como una resolución administrativa, no ha dicho nada al respecto de las características del predio, pero sí se ha mencionado algo en el artículo 17 literal a) del RIRP cuando regula la inmatriculación en base a testamento, entonces este criterio ahí debe ser válido para todos los casos y no sólo para testamento, porque no tenemos norma para los demás títulos

Lo que se ha mencionado en el RIRP es título en que se ha individualizado al predio transferido. ¿Qué quiere decir individualizado? podría ser identificado o que por ejemplo el testador diga mi casa en la avenida Arequipa 1020 se lo dejo a mi hijo o a un tercero, estoy segura que el testador no va a decir el área, linderos, medidas perimétricas del predio, porque no va a estar pensando que con ello voy a inmatricular el predio. Sin embargo, está puesto como una alternativa para inmatricular, pareciera que el tema debería manejarse con flexibilidad que la identificación del predio debería ser lo más importante.

Estoy de acuerdo con la posición de Rocío Peña que si está el área y no los linderos, el área debería ser suficiente.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Coincido con las demás Vocales que no puede exigirse una determinación exacta pero tampoco podemos dejarlo como está el tema, podemos establecer distintos parámetros y tiene que hacerse lo más flexible posible porque es una primera inscripción, creo que los documentos técnicos sí pueden determinar muchos aspectos que no están determinados en el título de adquisición.

Se debe tener un elemento mínimo que lleve a pensar que los planos y la documentación técnica se refieren al mismo predio. La certeza que nos proporciona ello es una certeza relativa, puesto que en una primera inscripción no tenemos con qué contrastarlo. Sólo se sabe en base al informe que emite Catastro que el área que se quiere inmatricular no obra inscrita.

En conclusión, se deberá ser muy flexible, basta con individualizar el predio sin requerir área, medidas perimétricas y linderos, en mi opinión.

El Vocal **Walter Morgan** señala lo siguiente:

¿Qué trabajo realiza catastro cuando se presenta la solicitud de inmatriculación? en algunos casos catastro solamente se limita a ver el documento técnico y no lo contrasta con el título de propiedad, en otro supuesto catastro lo que hace es evaluar técnicamente el plano y la memoria descriptiva, en la que hace mención que esta memoria o este plano no tiene nada que ver con el título de propiedad, según el artículo 11 RIRP textualmente se menciona que catastro debe evaluar solamente el plano, es decir, no le importa si este plano corresponde a este predio y en otros casos a Catastro sí le importa.

En la Sala de Trujillo, cuando el título es totalmente indefinido se ha mencionado que lo primero es determinarlo, trae el título de determinación (escritura notarial o judicial) para que pueda calzar tu título de propiedad con tu plano, porque al final el derecho está en el título.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Respecto a lo planteado por el Vocal Walter Morgan existen resoluciones contradictorias, en una de ellas se ha mencionado que si no están determinadas las áreas, linderos y medidas perimétricas del predio que se quiere inmatricular debe exigirse al usuario el procedimiento para determinar áreas, linderos, medidas perimétricas mediante la Ley 27333 o el régimen de predio rural. Sin embargo, en otras resoluciones se ha mencionado todo lo contrario, si no están determinadas las áreas, linderos y medidas perimétricas del predio que se quiere inmatricular no puede exigirse al usuario que siga este procedimiento porque sólo es exigible cuando exista discrepancia u omisión entre las características del predio inscrito y la realidad física. No puede aplicarse a predios no inscritos.

El **Presidente del Tribunal Registral** interviene y señala que:

El tema es que para algunos la definición individualización va a significar todo (áreas, medidas perimétricas, linderos) para otros estará individualizado por el

hecho de haber señalado exclusivamente el área ¿Qué entendemos por individualización?

El Vocal **Eberardo Meneses** señala que:

Lo que debe primar es lo que señala el título siempre que esto no discrepe con los planos sustancialmente.

La Vocal **Rosario Guerra** señala lo siguiente:

Lo que quiero plantear es si nosotros vamos a flexibilizar o no. Luego de ello se podría establecer parámetros.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

En un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio ¿el juez solicita la determinación exacta del predio o en ese proceso solamente se pide la prueba de adquisición del predio?

La Vocal **Elena Vásquez** interviene y señala que

En esos casos existe una inspección ocular por parte del Juez para verificar la posesión efectiva del predio.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

De ser así, se tendría que adoptar un criterio similar, porque estamos hablando de título inmatriculador que normalmente reúne las condiciones para adquirir la propiedad, por posesión corta.

El Vocal **Tito Torres** señala que:

Si bien es cierto el área es un elemento fundamental para la inscripción, ese dato se puede obtener de los linderos.

El Vocal **Jorge Tapia** interviene y señala que:

A veces en la realidad existe gente de mala fe, cuando solamente existe el área de lugares en donde hay mucho interés, la elaboración del documento técnico lo hacen a su conveniencia, si la gente actuara de buena fe no habría ningún problema, pero muchas veces el documento técnico no refleja lo que realmente fue adquirido, por lo cual se deberá establecer parámetros.

Como saber lo que realmente adquirió, porque con el área no es suficiente.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Mediante la Resolución N° 649 -2009-SUNARP-TR -L del 15 de mayo de 2009, se señaló en relación a la individualización lo siguiente:

"8. La Real Academia Española define "1. Individualizar" como especificar algo, tratar de ello, particularidad y por menor. 2. Determinar individuos comprendidos en una especie.

El mismo diccionario al definir "identificar" señala "1. Hacer que dos o más cosas en realidad distintas aparezcan y se consideren como una misma. 2. Tr. Reconocer si una persona o cosa es la misma que se supone o se busca."

Queda entonces evidenciado que no podemos asimilar los términos "individualizar" referido en el RIRP, con el de "identificar" referido por la Registradora Pública.

Entonces para qué testamento pueda dar mérito a la inmatriculación de un predio, basta que este puede ser individualizado, es decir diferenciarse de los otros bienes que pudiera mencionarse en el testamento, aún cuando no pueda ser totalmente identificado. Debe tomarse en cuenta que el testador no siempre cuenta con las herramientas para identificar plenamente escribiendo más aún cuando su manifestación de voluntad se ha producido en 1926, cuando los datos requeridos para identificar a los predios no eran tan exactos y precisos. Así, en el presente caso se ha descrito el predio de la siguiente manera: "Una casa nueva en la calle principal, frente a la primera con balcón con zaguán, sin Huerta, cinco habitaciones, patio corralito y cocinas colindantes por la derecha con una bocacalle de los intereses Nicolás Romero". El testador también describe en forma detallada cada uno de sus otros bienes, diferenciándolos unos de otros.

Tenemos entonces, el predio heredado por Marta Flor y Julia Bernardina Cárdenas Mandujano (en representación de Bernardina Mandujano), ha sido debidamente individualizado en el testamento, por lo que resulta válido que este documento pueda dar lugar a una inmatriculación en tanto el fallecimiento de su causante fue el 6 abril 1947, es decir que tiene más de cinco años de antigüedad".

Según de lo revisado, se puede determinar que el término de "individualizar" es visto como que basta que permita diferenciar unos bienes de otros, es muy flexible. No exige áreas, medidas ni linderos.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

El presente tema es muy particular (casuístico) en realidad no se puede concluir con una línea general para todos los casos.

Culminado el debate, la Vocal **Mariella Aldana** propone la siguiente sumilla:

"INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN"

La individualización del predio que se requiere para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos. No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas".

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

La sumilla propuesta por la Vocal Mariella Aldana no es un buen mensaje para la comunidad, ¿qué sucede si se elabora un título, en el cual no se indica el área ni linderos y lo presento luego de cinco años?, son cosas que deben quedar al

momento de la calificación es muy casuístico el presente tema. Pese a que soy del criterio flexible.

La Vocal **Mariella Aldana** interviene y señala que:

Efectivamente en ningún título inmatriculador, aun cuando estén determinados los linderos y medidas perimétricas, no hay ninguna autoridad que compruebe que exista una posesión de esa área. Pero si la persona se presenta con ese título se entiende que ha venido poseyendo esa área que quiere inmatricular, por ello se exige el plazo de 5 años de antigüedad.

El Vocal **Tito Torres** señala que:

La propuesta planteada es muy flexible de tal manera que podría generarse una escritura imperfecta con fecha atrasada. El tema del área se puede determinar a partir de las medidas perimétricas, el área sola da a pie a que el predio se acomode a la conveniencia de obtener un plano exacto.

La Vocal **Rocío Peña** interviene señalando que:

Aun cuando no haya área o linderos, el área de un predio puede estar bien individualizado, es difícil encajar un precedente para todos los casos, por ejemplo cuando se indica calle y numeración.

La Vocal **Rosario Guerra** señala que:

Lo que debemos dar mucha importancia es al documento técnico, si bien es cierto en el título no se encuentran las medidas perimétricas, el plano tiene que estar debidamente visado por alguien y a partir de ello alguien tendrá que hacerse responsable de ese documento.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

La Vocal Rosario Guerra se está poniendo en el caso que se trata de un solo supuesto que el predio rural situado en zona no catastrada; sin embargo, deberíamos ponernos a pensar, en términos generales, tanto predios urbanos como predios rurales. ¿Qué pasa si se presenta un título inmatriculador donde se indique solamente el nombre del predio pero me acompaña un certificado catastral emitido por COFOPRI? Sería suficiente en mi concepto para efectuar la inmatriculación.

La Vocal **Rosario Guerra** señala que:

La Resolución N° 112-2009-SUNARP-TR-L, no analiza necesariamente al título inmatriculador sino si el verificador era responsable de esa descripción. El predio no estaba inscrito en forma individualizada, la información técnica estaba suscrita por un verificador y no correspondía que éste (ante tanta ausencia de información) tenga la responsabilidad de esa descripción, si ese mismo título lo visaba COFOPRI o la Municipalidad otro hubiera sido el procedimiento. Esa resolución se resolvió porque fue un verificador quien determinó los linderos, porque el título no decía nada, no se cuestionó el título.

La Vocal **Mariella Aldana** señala lo siguiente:

No comparto la opinión de la Vocal Rosario Guerra, cuando el reglamento exige cuales son los documentos técnicos que se tiene que presentar en el caso que se presente el plano con firma del verificador, es el supuesto aplicable a predios rurales ubicados en zonas no catastradas. En ese caso, se tiene que presentar un certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad y el plano visado por el verificador. El caso en que se requiere plano visado por Municipalidad es el de predios urbanos.

Lo que la Vocal Rosario Guerra estaría estableciendo es una regla: cuando la documentación que se debe presentar es certificado negativo de zona catastrada y plano visado por verificador, se requiere que en el título inmatriculador conste las áreas, linderos y medidas perimétricas.

La Vocal **Mariella Aldana** propuso la siguiente sumilla:

INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN

La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos. No es indispensable que figuren áreas, linderos o medidas perimétricas.

Posteriormente, el **Presidente del Tribunal Registral** propone al Pleno la siguiente sumilla que refleja el criterio riguroso:

INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN

La individualización del predio que se requiere para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, de tal manera que en el título inmatriculador deben figurar necesariamente los datos respectivos como área, linderos o medidas perimétricas.

La Vocal **Rosario Guerra** propone la siguiente sumilla:

INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN

La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos. No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

La sumilla de la Vocal Mariella Aldana:

A favor: Mariella Aldana, Pedro Álamo, Walter Poma. **Total: 3 votos.**

En contra: Elena Vásquez, Mirtha Rivera, Rosario Guerra, Martha Silva, Rocío Peña, Tito Torres, Walter Morgan, Eberardo Meneses, Javier Peralta, Jorge Tapia y Luis Aliaga. **Total: 11 votos.**

Por la segunda sumilla, que refleja el criterio riguroso:

A favor: Walter Morgan, Jorge Tapia y Tito Torres. **Total: 3 votos.**

En contra: Elena Vásquez, Mirtha Rivera, Rosario Guerra, Martha Silva, Rocío Peña, Mariella Aldana, Pedro Álamo, Walter Poma, Eberardo Meneses, Javier Peralta y Luis Aliaga. **Total: 11 votos.**

Por la sumilla de la Vocal Rosario Guerra:

A favor: Elena Vásquez, Mirtha Rivera, Martha Silva, Rosario Guerra, Luis Aliaga, Eberardo Meneses, Rocío Peña y Javier Peralta. **Total: 8 votos.**

En contra: Mariella Aldana, Jorge Tapia, Pedro Álamo, Walter Morgan, Tito Torres y Walter Poma. **Total: 6 votos.**

Por tanto, la sumilla se aprueba como **ACUERDO PLENARIO**, siendo la sumilla la siguiente:

INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN

La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos. No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro.

El Vocal Walter Poma se retira del Pleno por motivos particulares, permiso que fue solicitado con anticipación al Gerente General de la SUNARP.

A continuación, los Vocales Walter Morgan y Jorge Tapia se retiran del Pleno para tener una entrevista programada con el abogado Juan Carlos Morón Urbina. Por ello, el Presidente del Tribunal Registral sugiere a los demás Vocales revisar el tema 3 para continuar con la agenda del Pleno.

TEMA 3: Liquidación de derechos cuando se tacha un título relativo a la inscripción de subdivisión e independización.

Ponente: Pedro Álamo Hidalgo.

Resoluciones contradictorias:

a) Resolución N° 329-2009-SUNARP-TR-T del 22/9/2009.

Sumilla:

"LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN.

La calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos registrales equivalentes sólo al 1.55% de la UIT no es procedente realizar la calificación de tales derechos atendiendo al número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización".

b) Resolución N° 498-2010-SUNARP-TR-L del 9/4/2010.

Sumilla:

“DEVOLUCIÓN DE DERECHOS REGISTRALES POR TACHA DE TÍTULO REFERENTE A SUBDIVISIÓN DE PREDIO

No es inscribible la autorización municipal de subdivisión sino la consecuencia registral, como es la apertura de nuevas partidas registrales para los sublotes resultantes. Por lo tanto, en estos casos se debe efectuar la liquidación por la independización de los sublotes resultantes y por la modificación de área del lote matriz; y de producirse la tacha, se debe descontar de los derechos pagados, los derechos de calificación correspondiente a cada uno de estos actos”.

Acto seguido, el **Presidente del Tribunal Registral** expone su ponencia:

Liquidación de derechos registrales cuando se tacha un título relativo a la inscripción de subdivisión e independización

Los Registradores Públicos de la Zona Registral N° II- Sede Chiclayo han planteado que se debata, entre otros, el tema concerniente a la manera de liquidar los derechos registrales cuando se solicita la inscripción de una subdivisión e independización y la rogatoria concluye en la tacha procesal del título.

Al respecto existen dos posiciones:

a) **Resolución N° 329-2009-SUNARP-TR-T del 22/9/2009.** En esta resolución por mayoría se opta por liquidar solo los derechos de calificación (1.55% de la UIT), y devolver el exceso pagado, sin tener en cuenta para ello el número de partidas registrales que se hubieran abierto de producirse la inscripción.

Como fundamentos de esta posición se señaló lo siguiente:

“3. Asume este Tribunal que será efectivo el servicio de calificación e inscripción de un título de independización cuando la validez formal y material del título haya sido examinada por lo aparece del mismo y de la única partida directamente vinculada y, además, se abran las partidas de independización que correspondan. El título es único, como único es el folio en el que está inscrito el predio materia de independización. Son estos los únicos objetos de calificación, sin que sea posible extender la calificación a otras partidas, mucho menos a las que no han sido independizadas, precisamente porque el título no ha llegado a ser inscrito y por ende no se abrió folio de independización alguno.

4. Por ello, el Decreto Supremo 017-2003 condiciona el pago de la tasa registral por independización a “cada partida que se independice”. En ese orden de ideas, la sola calificación (sin inscripción) de un título de independización no puede devengar el pago de la tasa registral por cada partida que no llegó a

independizarse, dado que el servicio de inscripción y apertura de partidas no ha llegado a prestarse realmente.

5. Atendiendo a lo señalado, sostiene este Tribunal que en los supuestos en que un título que contiene la independización de un predio sea calificado pero no llegue a inscribirse, devengará el pago de la tasa registral por derecho de calificación equivalente al 1.55 % de la UIT, con prescindencia del número de sublotos o secciones en que debía fraccionarse la finca matriz (...).

b) Resolución N° 498-2010-SUNARP-TR-L del 9/4/2010. En esta resolución por unanimidad se opta por liquidar los derechos de calificación teniendo en cuenta el número de partidas de independización que se hubieran abierto de producirse la inscripción.

Como fundamentos de esta posición se dijo lo siguiente:

"(...) Igualmente, el artículo 43¹ establece que tratándose de tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación, en el texto de la tacha se precisará la naturaleza de la misma, indicándose además las observaciones que a criterio del Registrador no han sido subsanadas o el mayor derecho registral que no ha sido pagado; y que también, luego de descontar el derecho de calificación por los actos solicitados, de ser el caso, se consignará el monto de derechos por devolver los que podrán constituir pago a cuenta de futuros trámites ante la misma Oficina Registral. (...).

6. En el caso concreto de la subdivisión de un lote de terreno, tal como ha establecido esta instancia a través de la Resolución N° 386-2007-SUNARP-TR-L del 20/6/2007 y en la Resolución N° 497-2007-SUNARP-TR-L del 25/7/2007 lo que resulta inscribible no es la autorización municipal de subdivisión o el hecho físico de subdivisión sino la consecuencia registral, cual es la apertura de nuevas partidas registrales para los sublotos resultantes, es decir, la independización.

Esta conclusión se corrobora por el Decreto Supremo N° 017-2003-JUS y por la Resolución N° 353-2008-SUNARP/SN del 31/12/2008, los cuales únicamente contienen aranceles relativos a la independización como consecuencia de la subdivisión, y no para la subdivisión específicamente. (...)

De acuerdo con ello, habiéndose producido la tacha por vencimiento del asiento de presentación del título en referencia y siendo los actos registrables: las independizaciones de cada una de las áreas en que se subdividió el predio matriz y la modificación de área del predio matriz como resultado de la desmembración de dichas extensiones; de conformidad con lo prescrito en el artículo 43 antes glosado, correspondía descontar el monto referente a los derechos de calificación por cada uno de estos actos y disponer la devolución del saldo pagado, como en efecto lo hizo el Registrador Público que tuvo a su cargo la calificación (...).

¹ Reglamento General de los Registros Públicos.

Asimismo, este despacho ha requerido la opinión de la Registradora Pública de Lima, Sonia Campos Fernández, quien ha manifestado:

"Mi posición (y entiendo que es unánime en los registradores de Lima), es por el criterio de la Sala de Lima y el voto en discordia de Rafael².

Cuando se realiza la calificación de cualquier acto que conlleve a la apertura de una partida registral (inmatriculación, subdivisión, acumulación, independización por régimen de propiedad exclusiva, habilitación de predios rurales, rústicos en zona de expansión urbana) se realiza una evaluación de la información gráfica y literal (contenida en los planos y título en el cual se sustenta el derecho) por cada uno de los lotes que serán objeto de independización; lo que además será confrontado con la partida matriz. Por ello no considero correcto el criterio de Trujillo al indicar que para estos casos, los derechos de calificación están asociados a la apertura de la partida. Como bien señala Rafael, la labor de calificación se ha realizado de la misma forma que con otros actos que se presentan para su inscripción".

Nuestra opinión es concordante con la expresada por la Sala de Lima, es decir, que cuando se produzca la tacha procesal de un título sobre subdivisión e independización deberá cobrarse los derechos de calificación por cada una de las partidas de independización que se hubieran abierto si se subsanaban las observaciones a la rogatoria de inscripción, de conformidad con lo establecido por el artículo 43 del Reglamento General de los Registros Públicos, porque los derechos de calificación se encuentran constituidos, como indica el numeral 168 del reglamento acotado, por la presentación del título, su calificación y la búsqueda de antecedentes registrales previos a la inscripción, es decir, toda aquella labor que realizan los Registradores Públicos cuando se presenta un título de esta u otra naturaleza.

El criterio contenido en la Resolución N° 329-2009-SUNARP-TR-T del 22/9/2009, en caso de ser acogido, determinaría que se aplique no solo a las rogatorias de subdivisión e independización, sino además a las rogatorias de acumulación, porque el arancel de derechos registrales señala que se aplican los derechos registrales por cada partida que sea objeto de acumulación, y de ser así no se cobrarían derechos de calificación por las partidas que iban a ser acumuladas a pesar de que el Registrador evaluó las distintas hipótesis que podrían impedir la acumulación contenidas en las diferentes partidas registrales materia de esta solicitud, como son los requisitos para que proceda dicha operación: que no exista solución de continuidad, que los predios pertenezcan al mismo propietario, etc., así como si en las partidas respectivas existen o no registradas garantías reales o medidas cautelares.

² Rafael Humberto Pérez Silva, ex vocal suplente de la IV Sala del Tribunal Registral, quien emitió un voto singular en la Resolución N° 329-2009-SUNARP-TR-T del 22/9/2009.

En este caso, si bien no se van a abrir nuevas partidas registrales (independización), sí va a producirse el cierre de varias partidas registrales y la apertura de una partida de acumulación.

Por lo expuesto, proponemos que el pleno apruebe como precedente de observancia obligatoria la sumilla de la Resolución N° 498-2010-SUNARP-TR-L del 9/4/2010:

DEVOLUCIÓN DE DERECHOS REGISTRALES POR TACHA DE TÍTULO REFERENTE A SUBDIVISIÓN DE PREDIO

"No es inscribible la autorización municipal de subdivisión sino la consecuencia registral, como es la apertura de nuevas partidas registrales para los sublotos resultantes. Por lo tanto, en estos casos se debe efectuar la liquidación por la independización de los sublotos resultantes y por la modificación de área del lote matriz; y de producirse la tacha, se debe descontar de los derechos pagados, los derechos de calificación correspondientes a cada uno de estos actos".

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Tito Torres** señala que:

¿Cuánto se devuelve? ¿Se cobra sólo el derecho de calificación? Porque la presentación del título fue sólo una expectativa que se va generar con la inscripción.

La Vocal **Martha Silva** señala que:

En el sistema que manejan los Registradores para liquidar, arroja automáticamente que se cobre la calificación por todos los actos que iban a ser objeto de calificación.

El Vocal **Tito Torres** señala que:

Por ejemplo, tenemos una subdivisión de 20 unidades inmobiliarias y se generan 20 actos, el sistema los va a generar con la finalidad de que se pueda observar o también liquidarse, sin embargo, al no emitirse una observación quedaría la liquidación pendiente; pero si no se ha culminado y se ha vencido el plazo el detalle estaba en ¿cómo debemos cobrar? por las 20 unidades inmobiliarias a generarse.

La Sala de Trujillo ha establecido que no debería cobrarse derechos de calificación por cada partida que se solicitó independizar.

El **Presidente del Tribunal Registral** interviene y señala que:

Realicé la consulta a la Registradora Pública, Sonia Campos Fernández, la cual emitió la siguiente opinión:

"Mi posición (y entiendo que es unánime en los registradores de Lima), es por el criterio de la Sala de Lima y el voto en discordia de Rafael³.

Cuando se realiza la calificación de cualquier acto que conlleve a la apertura de una partida registral (inmatriculación, subdivisión, acumulación, independización por régimen de propiedad exclusiva, habilitación de predios rurales, rústicos en zona de expansión urbana) se realiza una evaluación de la información gráfica y literal (contenida en los planos y título en el cual se sustenta el derecho) por cada uno de los lotes que serán objeto de independización; lo que además será confrontado con la partida matriz. Por ello no considero correcto el criterio de Trujillo al indicar que para estos casos, los derechos de calificación están asociados a la apertura de la partida. Como bien señala Rafael, la labor de calificación se ha realizado de la misma forma que con otros actos que se presentan para su inscripción".

Si nosotros adoptamos el criterio de Trujillo sobre independización, uno de los fundamentos sería que la tasa establecida corresponde a cada partida que se independice, es decir, solamente se debe cobrar los derechos de calificación cuando efectivamente se independice la partida. De ser así, también deberíamos adoptar dicho criterio en los casos de tacha procesal de un título relativo a la acumulación de partidas.

Sin embargo, nosotros sabemos que en el caso de la acumulación para que un Registrador emita una observación a las solicitudes de acumulación, lo que tiene que hacer primero es verificar todas y cada una de las partidas que van a ser materia de acumulación. Por lo que, no considero que en estos casos deberíamos dejar de cobrar los derechos de calificación, el cual realiza el Registrador Público respecto al contenido de estas partidas para decidir si procede o no la acumulación ¿Por qué realizar una diferencia entre la acumulación con la independización?

La Vocal **Martha Silva** señala que:

Si existe una diferencia, el reglamento de predios lo que menciona es que la calificación comprende: presentación, calificación del título y búsqueda de antecedentes, entonces lo que se califica es un título de subdivisión o independización, es decir, se califica una sola partida. Cuando calificas acumulación tienes que calificar varias partidas, por lo que existe una diferencia en ese aspecto de calificación y búsqueda de antecedentes.

El Vocal **Javier Peralta** señala que:

Si el título consiste en una subdivisión, el Registrador estudiará primero el título sin todavía hacer la independización. Pero cuando se trata de liquidación normalmente cuando el interesado solicita la inscripción de la subdivisión no menciona exactamente independización, pero comprende el pedido de independización.

³ Rafael Humberto Pérez Silva, ex vocal suplente de la IV Sala del Tribunal Registral, quien emitió un voto singular en la Resolución N° 329-2009-SUNARP-TR-T del 22/9/2009.



El Vocal **Javier Peralta** señala que.

En Arequipa, se cobra sólo lo relacionado al título con respecto a la calificación de la subdivisión mas no a las partidas que no se independizaron.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Debería cobrarse por calificación, porque si se menciona que sólo se cobrará si se inscribe estamos mezclando los dos derechos, es decir, el derecho de inscripción se cobra cuando se inscribe y el de calificación cuando se califica.



No es lo mismo hacer una independización por ejemplo de 10 departamentos que de 2 unidades inmobiliarias, cada una de estas unidades que se van a independizar es objeto de calificación por el registrador, el cual deberá analizarlas, ver las medidas, tiene que revisar el plano, etc. Lo que se cobra por calificar no es lo que se cobra por extender el asiento.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

¿Hacen la labor de la calificación los Registradores Públicos? Si nosotros decimos que no corresponde cobrar el derecho de calificación en estos casos, se estaría diciendo que los registradores no hacen calificación de la subdivisión y de la independización.



En este, el registrador sí realiza un trabajo de calificación, porque para emitir una observación que después puede ser subsanada y, de no subsanar, se convertirá en una tacha procesal, es porque ha efectuado una calificación. Teniendo en cuenta la definición de los derechos de calificación contenida en el Reglamento General debería cobrarse en todos los casos para evitar un tratamiento diferenciado y confusiones que se puedan originar con otros actos.



La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

No sería sustentable mencionar que sólo se debería cobrar un solo derecho porque tiene solamente una partida, porque lo que cuenta son los actos que se quieren inscribir. Por ejemplo, en una compraventa de predio con hipoteca convencional se califican dos actos: la compraventa y la hipoteca, luego los dos se inscribirán en esa misma partida. Cuesta igual inscribir un acto que se efectúa mediante representante con representación inscrita que otro en el que no hay representación. En ese caso para ver la representación en la partida de naturales o jurídicas se cobra igual y no se cobra por el número de partidas que debo ver, sino por los actos que califico.



En una independización cada bien o sección que va a ser objeto de calificación tiene que ser analizado, se tendrá que verificar sus medidas, áreas, concordancia con el plano, etc., es decir, cada unidad o sección se analiza.

El Vocal **Tito Torres** señala que:

El marco legal dispone que se cobre la calificación.



La Vocal **Mirtha Rivera** señala que:

Lo fundamental del tema es averiguar si los registradores realizan una labor de calificación o simplemente verifican el título si procede o no procede, no tienen que verificar los planos, las medidas, etc.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Según la opinión remitida por la Registradora Pública Sonia Campos Fernández, el registrador sí realiza una evaluación gráfica y literal (contenida en los planos y título en el cual se sustenta el derecho) por cada uno de los lotes que serán objeto de independización, lo que además será confrontado con la partida matriz.



Existe una norma como es el Reglamento General de los Registros Públicos que me define cuales son los derechos de calificación. Por ejemplo, si se ha dado una tacha procesal es porque el registrador ha realizado una calificación del título.

La Vocal **Martha Silva** señala que:

En el 2006, se aprobó un acuerdo plenario en donde se discutió cuando se presentaba una numeración con varios números, la cual señalaba lo siguiente:

"1. LIQUIDACIÓN DE LA NUMERACIÓN

La inscripción de la numeración de una edificación deberá liquidarse como un solo acto aunque el documento que sustentará la extensión del asiento se refiera a varios números internos".



No es el mismo tema, pero se llegó a este acuerdo porque se estaba cobrando por cada número interno, es decir, esta discusión abarcaba varios actos como se ve en acumulación.

Sí preocupa cobrar un título cuando este va a ser tachado, cuando todos sabemos que el arancel de predios está diseñado para que los derechos de calificación sean el 80% y de la inscripción sea el 20%.



El Vocal **Luis Aliaga** señala que:

Si se trata de un tema de tributos, en el caso de tasas, sería un problema que por vía interpretación pueda generarse o modificarse una tasa.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Se cobra derecho de calificación, porque aunque no se inscriba siempre hay un trabajo intelectual por parte del registrador.



El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

El motivo que existe esta nota al pie de página del arancel de derechos es justamente que se cobre el derecho de calificación cuando se inscribe una subdivisión que involucra un gran cantidad de partidas de independización, es algo accesorio que en la resolución de Trujillo se le quiere dar una sustantividad que no tiene, es decir, es un tema solo de técnica de carácter tributario. No quiere decir que no se cobre cuando no se abra la partida.

Acto seguido, el Presidente del Tribunal Registral señala lo siguiente:

¿Qué actitud vamos a adoptar cuando se solicite al registro la desacumulación de predios? puesto que la desacumulación implica volver a la vida unas partidas que ya habían sido acumuladas o cerradas (se deja sin efecto la partida acumulada).

El Vocal **Tito torres** señala que:

Se van a generar varias partidas según se han acumulado. Se cierra la partida de acumulación y luego las otras recobran vida.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que

Independientemente de que se adopte un criterio, creo que debemos cursar oficio a la Superintendencia Nacional para que se precise o se tenga en cuenta esta situación.

El Vocal **Luis Aliaga** señala que:

Si por vía de interpretación se debe cobrar o no, el tema es ver si es legal o no. Considero que no debemos abordar el tema.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Los actos deben estar sujetos a tasas y no se van a quedar paralizados porque no se entiende o no es clara la normativa. Como instancia registral debemos definir el criterio.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

La interpretación en materia de tasas se encuentra limitada, sin embargo, la regulación de las tasas registrales es tan abierta que permite un margen razonable de interpretación.

A continuación, el **Presidente del Tribunal Registral** somete a votación las siguientes sumillas:

a) Resolución N° 329-2009-SUNARP-TR-T del 22/9/2009.

Sumilla:

"LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN.

La calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos registrales equivalentes sólo al 1.55% de la UIT. No es procedente realizar la liquidación de tales derechos atendiendo al número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización".

b) Resolución N° 498-2010-SUNARP-TR-L del 9/4/2010.

Sumilla:

"DEVOLUCIÓN DE DERECHOS REGISTRALES POR TACHA DE TÍTULO REFERENTE A SUBDIVISIÓN DE PREDIO

No es inscribible la autorización municipal de subdivisión sino la consecuencia registral, como es la apertura de nuevas partidas registrales para los sublotos resultantes. Por lo tanto, en estos casos se debe efectuar la liquidación por la

independización de los sublotos resultantes y por la modificación de área del lote matriz; y de producirse la tacha, se debe descontar de los derechos pagados, los derechos de calificación correspondiente a cada uno de estos actos”.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

Sumilla Trujillo

A favor: Martha Silva, Rosario Guerra, Eberardo Meneses, Tito Torres, Rocío Peña, Walter Morgan y Javier Peralta. **Total: 7 votos**

En contra: Elena Vásquez, Mirtha Rivera, Mariella Aldana, Luis Aliaga, Jorge Tapia y Pedro Álamo. **Total: 6 votos.**

Sumilla Lima

A favor: Mirtha Rivera, Mariella Aldana, Pedro Álamo, Luis Aliaga, Elena Vásquez y Jorge Tapia. **Total: 6 votos.**

En contra: Rosario Guerra, Rocío Peña, Eberardo Meneses, Tito Torres, Martha Silva, Javier Peralta y Walter Morgan. **Total: 7 votos.**

Por lo tanto, la sumilla propuesta en función al criterio tomado por la Sala de Trujillo es aprobada como **ACUERDO PLENARIO**, siendo el texto del acuerdo el siguiente:

“LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN.

La calificación sin inscripción de un título que contiene la independización de un predio devenga derechos registrales equivalentes sólo al 1.55% de la UIT. No es procedente realizar la liquidación de tales derechos atendiendo al número de partidas que debían abrirse a consecuencia de la independización”.

Cabe aclarar que no constituiría Precedente de Observancia Obligatoria por no haberse producido la votación para la mayoría calificada según el artículo 24 del Reglamento del Tribunal Registral.

TEMA 2: ¿Constituye acto previo la inscripción de la servidumbre de paso cuando se solicita la inscripción de la subdivisión e independización o la inscripción de la compraventa o cualquier otro acto jurídico, respecto de un predio insular o mediterráneo?

Ponente: Walter Morgan Plaza.

Precedente de observancia obligatoria materia de revisión, aprobado en el Pleno XXII, realizado los días 18, 19 y 20 de diciembre de 2006:

SERVIDUMBRE DE PASO

“Para independizar secciones de propiedad exclusiva que no tengan acceso directo a la vía pública o a zonas comunes, se requiere constituir servidumbre de paso”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 190-2001-SUNARP-ORLC/TR del 30 de abril de 2001.

Resoluciones contradictorias:

a) Resolución N° 1136-2010-SUNARP-TR-L del 6/8/2010.

Sumilla:

"SERVIDUMBRE DE PASO

Se requiere de la constitución de servidumbre de paso aunque el que adquiere un inmueble que no tiene acceso a la vía pública, sea a su vez propietario de otro predio colindante que sí cuenta con salida a dicha vía".

b) Resolución N° 1560-2012-SUNARP-TR-L del 25/10/2012.

Sumilla:

"IMPROCEDENCIA DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO

No es exigible la previa constitución de servidumbre cuando el predio puede acceder a la vía pública a través de otro predio perteneciente a la misma persona".

Ver: Resoluciones N° 308-2008-SUNARP-TR-T del 24/12/2008 y N° 026-2011-SUNARP-TR-T del 21/1/2011.

Acto seguido, el Vocal **Walter Morgan** expone su ponencia:

¿CONSTITUYE ACTO PREVIO LA INSCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE PASO PARA INSCRIBIR LA SUBDIVISIÓN, INDEPENDIZACIÓN, LA COMPRAVENTA O CUALQUIER OTRO ACTO JURÍDICO, RESPECTO DE UN PREDIO MEDITERRÁNEO?

1. Las inscripciones en el Registro se efectúan en virtud de **título** que conste en instrumento público, salvo disposición diferente. Así lo señala el artículo 2010° del Código Civil (CC) que recoge el principio de titulación auténtica. El artículo 7° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) define al **título** para efectos de la inscripción como "*el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia*".
2. Como puede verse del artículo 7 del TUO del RGRP, el rasgo distintivo del título inscribible es que *en virtud de él se funde inmediata y directamente el derecho de la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción*. En efecto, sostiene Chico y Ortiz que el ámbito del título inscribible se limita a aquellos documentos que contengan de una manera directa el acto o contrato inscribible, **no siendo suficiente que se haga referencia al mismo como ya**

*existente con anterioridad, por muy concretas y detalladas que sean las referencias que a tal efecto se hagan*⁴. Por ejemplo, en un contrato de arrendamiento otorgado por A en favor de B se señala la historia dominial de la adquisición de A y se describe con gran precisión el área y linderos del inmueble arrendado. Este contrato de arrendamiento no puede ser empleado como título para acreditar el derecho de propiedad a favor de A, pues el acto adquisitivo de dominio está ausente en él. El título idóneo será, entonces, el documento en el que consta que A adquirió la propiedad del predio.

3. En armonía con lo anteriormente manifestado, el artículo 2011 del CC prescribe que *"(l)os registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos."* El artículo V del TP del TUO del RGRP (principio de legalidad) reitera que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de la formalidades propias del *título* y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél (el título), constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Agrega este artículo que la calificación también la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas vinculadas y la condición de inscribible del acto o derecho contenido en el título. ***La norma concluye estableciendo que la calificación se resume en el análisis del título presentado, la partida vinculada directamente al título y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.***
4. No cabe duda de que las normas que regulan la calificación registral establecen meridianamente que ésta se practica sobre la base del título y su confrontación con las partidas vinculadas y de manera auxiliar con los títulos archivados. Así ha sido reconocido en la Resolución N° 155-2011-SUNARP-TR-T en el cual se resolvió la apelación un título en el que el Registrador invocó un hecho ajeno al contenido del título presentado. En la misma línea se encuentra el precedente de observancia obligatoria en el Pleno VIII referido a la calificación de la inmatriculación de predios⁵. Según este precedente, el Registrador debe limitarse a evaluar el título presentado y que no existan

⁴ CHICO Y ORTIZ, José María. *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Tomo I. Marcial Pons Ediciones Jurídicas S.A., 1994, p. 490.

⁵ **ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN EN INMATRICULACIÓN**

"Tratándose de la solicitud de inmatriculación de un predio, el Registrador se limitará a la calificación del título presentado y a la verificación de la inexistencia de inscripciones relativas a dicho predio. En tal sentido, no procederá denegar la inscripción sobre la base de presuntos obstáculos que emanen de partidas registrales referidas a otros predios".

Criterio adoptado en la Resolución N° 228-2004-SUNARP-TR-L del 16 de abril de 2004.

inscripciones relativas al predio que se pretende inmatricular (si existe inscripción ya no se podrá inmatricular). Ni hablar de antecedentes porque si no hay partida estos no existirán. Lo rescatable de este precedente es que responde siempre a la misma constante: título, partida y antecedentes.

5. Cuando se solicita la inscripción de una subdivisión, independización o la inscripción de una compraventa o de cualquier acto jurídico, el requisito para acceder a ella es que **el acto o contrato conste en el título o documento presentado**. Si el acto contenido en el título satisface todas las exigencias legales y no existen obstáculos en la partida, la consecuencia natural es que el acto se inscriba.
6. Ahora bien, se han presentado casos en los cuales al solicitarse la inscripción de los actos mencionados en el considerando anterior el Registrador advierte que de inscribirse la subdivisión o la independización de predios uno o más de los lotes resultantes quedan mediterráneos, es decir, sin salida a un camino o pasaje público; y que en el título no obra el documento que constituye el derecho de servidumbre de paso a favor del predio afectado. Frente a esta situación, el Registrador opta por observar el título con la finalidad de que se constituya una servidumbre de paso.
7. He señalado que las instancias registrales sólo deben calificar el título presentado (que contenga el acto inscribible solicitado), la verificación de posibles obstáculos que impidan inscribir el acto rogado y, eventualmente, la revisión de los antecedentes registrales. En los casos propuestos, la subdivisión e independización es procedente pues se han cumplido todos los requisitos legales que determinan las normas pertinentes, el único inconveniente es que el resultado de la inscripción originaría uno o más predios mediterráneos. Si seguimos la lógica de la calificación registral, no existe propiamente una observación contra el título (entiéndase el acto o derecho materia de la solicitud de inscripción), sino la denuncia de la falta de un presunto acto previo. El artículo VI del TP del TUO del RGRP que contempla el principio de tracto sucesivo incluye al acto previo necesario o adecuado para la extensión del acto solicitado. Por ejemplo, se solicita inscribir la constitución de un régimen de propiedad exclusiva y común (edificio) con las independizaciones de los departamentos, sin embargo, en la partida sólo obra un terreno sin construcción. En este caso, para inscribir el reglamento interno y las independizaciones es preciso que previamente se inscriba la declaratoria de fábrica de la edificación. En este supuesto existe una lógica e inevitable vinculación entre el acto a inscribir y el acto inscribible que debe precederle: ¿si no hay fábrica inscrita qué departamentos pueden ser independizados? No obstante, si se desea inscribir la subdivisión de un predio en uno o más

sublotes y entre ellos hay sublotes mediterráneos, ¿es imprescindible que previamente se constituya una servidumbre de paso, o sea, sería un acto previo necesario o adecuado para practicar la inscripción de la subdivisión? Para responder estas interrogantes debemos conocer qué prescribe la ley con relación a la servidumbre de paso.

8. El artículo 1051 del CC prescribe: "La servidumbre legal de paso se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos. Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le de salida o cuando se abre un camino que de acceso inmediato a dicho predio." Este artículo tiene su antecedente en el artículo 974 del CC de 1936, cuya redacción es similar. Éste, a su vez, proviene del artículo 1150 del CC de 1852, cuyo tenor fue el siguiente: "El propietario de una finca, situada de modo que no tenga salida alguna al camino público, **puede reclamar un pasaje por la finca del vecino, indemnizándolo el valor de esta servidumbre y los perjuicio que resultaren**". Al comentar el artículo 1051 del CC vigente, Max Arias-Schreiber enseña que "(...) la servidumbre de paso, regulada en el artículo bajo comentario, requiere de una situación de hecho graficada por la situación de "enclavamiento" en que debe encontrarse el predio. La ley concede, en este caso, al propietario cuyo predio no tiene salida a un camino público el derecho de exigir la constitución de la servidumbre de paso sobre los predios intermedios."⁶

Como puede verse de la norma del CC de 1852 y de lo señalado por Arias-Schreiber, **la servidumbre legal no se constituye de manera automática con la sola configuración de la situación mediterránea del predio**, sino que se trata de un dispositivo habilitante para que el propietario **pueda exigir** su constitución.

9. Por esta razón en la Resolución N° 026-2011-SUNARP-TR-T se señaló que la servidumbre legal no es "constituida por la ley" realmente, sino que ésta prevé los supuestos en los que el titular puede exigir dicha constitución. Esto es: el dueño del predio dominante puede exigirle al sirviente que constituya mediante acto jurídico dicho derecho⁷ (esto es, mediante un "contrato obligado", como señala Peña Bernardo de Quirós⁸), o en su defecto acudir a la vía judicial para

⁶ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo V Derechos Reales. Gaceta Jurídica; 2001, p. 359.

⁷ En ese sentido: Luis DIEZ PICAZO y Antonio GULLÓN. *Sistema de Derecho Civil*. Madrid. Tecnos. Tomo III. P. 439.

⁸ Manuel PEÑA BERNALDO DE QUIROS. *Op. cit.* Tomo I. P. 690-691.

que se ordene a aquél la constitución, pero siempre con una contraprestación o indemnización, como lo contempla el artículo 1052 del Código Civil⁹.

10. Según todo lo explicado, cuando se presenta un título de subdivisión o independización que genere un predio mediterráneo no puede afirmarse que se ha constituido automáticamente una servidumbre de paso, pues éste no es el título que contiene dicho acto inscribible. En este orden, el este título no puede ser materia de observación por falta del título constitutivo de la servidumbre porque este acto no fue solicitado. Recuérdese, la calificación se centra en el examen del título presentado por el interesado, la partida vinculada y los antecedentes. Por consiguiente, si no acompañó el título de constitución de la servidumbre no puede requerírsele al rogante de la inscripción su presentación.

Por otra parte, tampoco puede pensarse que es un acto previo y necesario que deba inscribirse, porque la ley (artículo 1051 del CC) ha instituido un **derecho a exigir su constitución**. Si se trata de un derecho, éste puede ser ejercido o no por el propietario del predio mediterráneo, por ende, no puede ser requisito indispensable para la inscripción de la subdivisión o independización, o sea, el Registro no está en potestad (porque no es su función) de obligar al titular del derecho a exigir la constitución de la servidumbre. Además, no puede ser un acto de inscripción previa necesaria porque la subdivisión puede inscribirse al margen de la existencia de la servidumbre. Se tratará en este caso de sublotes en los que no consta inscrita servidumbre a pesar de que el lote mediterráneo tiene derecho a una salida al camino público. ¿La servidumbre de paso puede inscribirse después? Claro que sí. **Entonces, con mayor razón no es un acto previo porque éste reclama la inexcusable inscripción del primero para que el segundo pueda inscribirse.**

11. En consecuencia, proponemos que para la inscripción de un acto relativo a la subdivisión o independización u otro en el cual se origine un predio mediterráneo no es exigible la constitución de una servidumbre de paso a favor de dicho predio. Asimismo, proponemos que esta posición sea extendida a los predios que están sujetos al régimen de propiedad horizontal.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

⁹ **Artículo 1052.-** La servidumbre del artículo 1051 es onerosa. Al valorizársela, deberán tenerse también en cuenta los daños y perjuicios que resultaren al propietario del predio sirviente.

En Lima hemos admitido el criterio de la Cuarta Sala en el caso de terrenos y hemos dicho que una excepción a la regla es el contenido en el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno XXII (servidumbre de paso) que es para propiedad exclusiva y común.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

En las resoluciones de Lima no se menciona que procede la servidumbre, más bien se da la circunstancia que ese predio es del mismo propietario por lo que no es exigible la constitución de una servidumbre.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

En relación al Precedente aprobado sobre servidumbre de paso ¿Qué particularidad existe con el tema de propiedad exclusiva y común?

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Había una resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado de España que mencionaba que si era necesario, en ese supuesto, la constitución porque formaba parte del propio régimen de propiedad horizontal, es decir, que para constituir ese régimen de propiedad horizontal se tiene que garantizar que cada propietario de sección exclusiva pueda tener acceso a la vía pública, sea directamente o a través de un elemento común.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

¿Qué sucede cuando uno de esos lotes, que eran del mismo propietario, se transfiere a un tercero?

En toda habilitación los lotes tienen que tener salida a la vía pública directamente o a través de un pasaje, la Municipalidad no puede aprobar una habilitación con lotes mediterráneos. Sin embargo, qué sucede si a pesar de ello nos traen una resolución municipal de subdivisión con lotes mediterráneos.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Puede ser una compraventa de un predio mediterráneo en donde no hay una resolución municipal, en donde el Registrador observa señalando que esto lo ha evaluado catastro y no se inscribirá la compraventa mientras no se constituya e inscriba previamente la servidumbre de paso.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

No en toda subdivisión interviene la Municipalidad, por ejemplo en las subdivisiones en vía de regularización de la Ley 27157.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Si nosotros admitimos que pueda haber en el registro un predio inscrito como mediterráneo, si lo respondemos afirmativamente con eso solucionaríamos el problema.

Si nosotros decimos que para ningún acto sea compraventa o inmatriculación o subdivisión de predios donde aparezca un predio insular se le puede requerir la

constitución y la inscripción de la servidumbre de paso, estaríamos actuando de modo correcto.

¿Cuál sería el fundamento legal para establecer en el Registro Público la prohibición de la existencia de un predio mediterráneo exigiendo previamente que se inscriba la servidumbre?

El Vocal Walter Morgan señala que:

Por ejemplo, en los casos de inmatriculación ¿por dónde tendría salida el propietario del predio?, las transacciones sólo mencionan si se encuentra inscrito o no, no se menciona si el predio del costado se encuentra inscrito, ¿se exigirá que los demás predios se inscriban para poder constituir e inscribir mi servidumbre?

El Presidente del Tribunal Registral señala que:

En los centros históricos, hay varios casos de predios que son objeto de transacciones en donde no está constituida la servidumbre de paso.

El Vocal Walter Morgan señala que:

En los casos del reglamento de propiedad horizontal, en el cual recién voy a inscribir que en esa partida existe un edificio y tiene predios que no tienen salida (por ejemplo las cocheras) acaso ¿no se va inscribir el reglamento interno porque hay un propietario que se niega a hacerlo? Nuestra función es garantizar sólo la transferencia de dominio mas no si el propietario tendrá acceso a la vía pública.

A continuación, el **Presidente del Tribunal Registral** somete a votación la revisión del Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno XXII para su revisión.

Terminada la votación, el **Presidente del Tribunal Registral** señala que;

Por unanimidad los Vocales del Tribunal Registral aprobaron la revisión del Precedente.

Acto seguido, se procedió a votar si se deja sin efecto el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

Precedente de observancia Obligatoria aprobado en el Pleno XXII, realizado los días 18, 19 y 20 de diciembre de 2006:

SERVIDUMBRE DE PASO

"Para independizar secciones de propiedad exclusiva que no tengan acceso directo a la vía pública o a zonas comunes, se requiere constituir servidumbre de paso".

Criterio adoptado en la Resolución N° 190-2001-SUNARP-ORLC/TR del 30 de abril de 2001.

A favor: Martha Silva, Mariella Aldana, Eberardo Meneses, Tito Torres, Luis Aliaga, Javier Peralta, Jorge Tapia, Walter Morgan, Rocío Peña, Elena Vásquez y Pedro Álamo. **Total: 11 votos**

En contra: Mirtha Rivera y Rosario Guerra. **Total: 2 votos.**

Por lo tanto, se **DEJA SIN EFECTO** el Precedente de Observancia Obligatoria referido a la servidumbre de paso.

Los fundamentos para ello son los siguientes:

Ya en el Pleno anterior CV se había tratado como uno de los puntos de la agenda el tema de la existencia de resoluciones contradictorias sobre el tratamiento a seguir en los casos de solicitudes de inscripción que involucraran predios mediterráneos o insulares, y al no existir consenso mientras no se incorporara en el debate la revisión del segundo precedente aprobado en el Pleno XXII realizado los días 18, 19 y 20 de diciembre de 2006, es que se procedió a reiterar en el presente pleno el referido tema, incluyéndose la revisión del precedente sobre exigencia de constituir la servidumbre de paso para independizar secciones de propiedad exclusiva que no tuvieran acceso directo a la vía pública o a zonas comunes.

En el pleno CV hubo opinión mayoritaria en el sentido que si se iba a tomar una decisión acerca de la previa constitución de la servidumbre de paso cuando el acto a inscribir involucrara predios mediterráneos, ello pasaba necesariamente por establecer un tratamiento uniforme y general que no excluyera al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

En este sentido se ha aquilatado la circunstancia que a través de los años transcurridos desde la aprobación del precedente sobre servidumbre de paso, se habían dado diversas resoluciones que comprendían supuestos similares, que podrían dividirse esquemáticamente del modo siguiente:

- a) Solicitudes de inscripción de subdivisiones e independizaciones que comprendían predios mediterráneos.
- b) Solicitudes de inscripción de transferencias de propiedad y otros actos jurídicos que comprendían predios mediterráneos.

Para estos supuestos se emitieron resoluciones que en algunos casos confirmaban las denegatorias de inscripción, mientras no se constituyera la servidumbre de paso (Resolución N° 1136-2010-SUNARP-TR-L del 6/8/2010, donde incluso se cita el precedente aprobado en el Pleno XXII como fundamento para la confirmación), y en otros revocaban dichas denegatorias (Resolución N° 026-2011-SUNARP-TR-T del 21/1/2011, Resolución N° 1560-2012-SUNARP-TR-L del 25/10/2012).

Por ello es que se ha planteado el debate respectivo para asumir una posición uniforme sobre la cuestión, es decir, si será necesario o no constituir una servidumbre de paso cuando se solicite la inscripción de actos que involucren predios mediterráneos, sin importar que se trate de predios sujetos al derecho

común o predios sujetos a regímenes especiales, como el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Luego, el **Presidente del Tribunal Registral** sometió a revisión del Pleno las siguientes sumillas:

a) Resolución N° 1136-2010-SUNARP-TR-L del 6/8/2010.

Sumilla:

"SERVIDUMBRE DE PASO

Se requiere de la constitución de servidumbre de paso aunque el que adquiere un inmueble que no tiene acceso a la vía pública, sea a su vez propietario de otro predio colindante que sí cuenta con salida a dicha vía".

b) Resolución N° 1560-2012-SUNARP-TR-L del 25/10/2012.

Sumilla:

"IMPROCEDENCIA DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO

No es exigible la previa constitución de servidumbre cuando el predio puede acceder a la vía pública a través de otro predio perteneciente a la misma persona".

Ver: Resoluciones N° 308-2008-SUNARP-TR-T del 24/12/2008 y N° 026-2011-SUNARP-TR-T del 21/1/2011.

Posteriormente, la Vocal **Mariella Aldana** interviene y propone la siguiente sumilla:

"INEXIGIBILIDAD DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO

No es exigible la previa constitución de servidumbre de paso cuando el predio cuya inmatriculación, subdivisión o independización se solicita no puede acceder a la vía pública, ya sea directamente o a través de área común".

A continuación, el **Presidente del Tribunal Registral** propone la siguiente sumilla:

"INEXIGIBILIDAD DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO

No es exigible la previa constitución de servidumbre de paso cuando el predio cuya inscripción se solicita no puede acceder a la vía pública".

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

Sumilla: Vocal Mariella Aldana

A favor: Mariella Aldana, Martha Silva, Walter Morgan, Luis Aliaga, Rocío Peña y Eberardo Meneses. **Total: 6 votos.**

En contra: Mirtha Rivera, Rosario Guerra, Elena Vásquez, Tito Torres, Javier Peralta, Jorge Tapia y Pedro Álamo. **Total: 7 votos.**

Sumilla: Vocal Pedro Álamo

A favor: Pedro Álamo, Rosario Guerra, Jorge Tapia, Tito Torres, Mirtha Rivera, y Javier Peralta. **Total: 6 votos.**

En contra: Elena Vásquez, Mariella Aldana, Martha Silva, Walter Morgan, Luis Aliaga, Rocío Peña y Eberardo Meneses. **Total: 7 votos.**

El presidente del Tribunal Registral hace uso de su voto dirimente a favor de la segunda sumilla, en concordancia con el artículo 100.1 de la Ley 27444, la cual señala que *"los acuerdos son adoptados por los votos de la mayoría de asistentes al tiempo de la votación en la sesión respectiva, salvo que la ley expresamente establezca una regla distinta; correspondiendo a la Presidencia voto dirimente en caso de empate"*.

Por lo tanto, la sumilla se aprueba como **ACUERDO PLENARIO**, siendo la sumilla la siguiente:

"INEXIGIBILIDAD DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO

No es exigible la previa constitución de servidumbre de paso cuando el predio cuya inscripción se solicita no puede acceder a la vía pública".

Siendo la 01:30 p.m., se suspende el Pleno para efectos del **almuerzo**.

Siendo las 2:30 p.m., se reinició el Pleno, estando presentes los Vocales: Pedro Álamo Hidalgo, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Nora Mariella Aldana Durán, Martha del Carmen Silva Díaz, Walter Eduardo Morgan Plaza, Tito Augusto Torres Sánchez, Eberardo José Carlos Meneses Reyes, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Mirtha Rivera Bedregal, Jorge Luis Tapia Palacios, Víctor Javier Peralta Arana. **Total: 12 Vocales.**

Existiendo el quórum reglamentario, el Presidente del Tribunal Registral dispuso la continuación del Pleno.

El Presidente del Tribunal Registral interviene y señala que:

En razón a que los Vocales de la Quinta Sala se retirarán temprano del Pleno (en razón a su vuelo de regreso a la ciudad de Arequipa) y teniendo en cuenta que se necesita con mayor profundidad analizar el tema de tierras eriazas, se iniciará el debate con el tema 5.

TEMA 5: Inmatriculación de predio eriazo. ¿Queda condicionada a pronunciamiento previo de Gobierno Regional u otra administración pública?

Ponente: Tito Torres Sánchez.

Resoluciones contradictorias:

a) Resolución N° 458-2012-SUNARP-TR-T del 6/6/2012.

Sumilla:

"TIERRAS ERIAZAS

De conformidad con el artículo 23 del Decreto Legislativo 653, para reconocer la condición de eriazos de las tierras y la propiedad del Estado sobre las mismas deberá seguirse el procedimiento señalado por el Reglamento de la Ley 26505, aprobado por Decreto Supremo N° 011-97-AG".

Ver: Resoluciones N° 645-2011-SUNARP-TR-T del 9/12/2011 y N° 423-2012-SUNARP-TR-T del 16/5/2012.

b) **Resolución N° 165-2013-SUNARP-TR-A del 19/4/2013.**

Sumilla:

"NATURALEZA DEL PREDIO

Verificar la naturaleza del inmueble (si es urbano o rústico en este último caso rural o eriazo) constituye un aspecto que debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y qué documentos deberán de presentarse para tal efecto.

Ver: Resoluciones N° 170-2011-SUNARP-TR-A del 25/4/2011 y 317-2010-SUNARP-TR-A del 23/8/2010.

Acto seguido, el Vocal **Tito Torres** expone su ponencia:

¿La inmatriculación de predio eriazo queda condicionada a pronunciamiento previo de Gobierno Regional u otra administración pública?

El artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) indica que **el asiento de inmatriculación contendrá**, además de los requisitos señalados en el artículo 13, los siguientes:

a) La naturaleza del predio, indicándose si es **urbano o rústico**, en este último caso si es **rural o eriazo**; (...)"

Por otro lado, el artículo 50 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que "(T)odo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, **siempre que aparezcan del título**; (...)"

En el caso de la inmatriculación de predios, la información sobre las características de la finca aparece en el documento que sustenta el derecho dominical (escritura pública, parte judicial, resolución de adjudicación, declaración de prescripción adquisitiva de dominio, etc.) y complementariamente en la documentación técnica.

En cuanto a los predios eriazos existe regulación que establece su definición, titularidad y la formalidad para que sean calificados e inscritos.

Así tenemos que el artículo 24 del Decreto Legislativo 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, establece que "se consideran tierras **eriazas** aquellas no incorporadas a la actividad agrícola por falta o exceso de agua y

demás terrenos improductivos¹⁰. Asimismo indica que "la propiedad de las tierras eriazas, sin excepción, corresponde al Estado".

Por otro lado, el Reglamento de la Ley N° 26505, aprobado por D.S. 011-97-AG, establece el procedimiento administrativo a seguir, para la calificación e inscripción de las tierras eriazas, a saber¹¹:

1. El Ministerio de Agricultura a través del INRENA **identifica y delimita** las tierras con aptitud agropecuaria.
2. Luego se elaboran los **planos** de acuerdo a la información técnica y legal existente y la que proporcionen instituciones públicas y privadas, recabándose además la información existente en los Registros Públicos.
3. Se efectúa la publicidad de los planos mediante comunicación puesta en:
 - a. Los locales del Ministerio de Agricultura del ámbito regional respectivo.
 - b. Avisos publicados por tres días interdiarios en el Diario Oficial El Peruano y en uno de la localidad.
4. Dentro de los 15 días hábiles a partir de la fecha de la publicación del último aviso cualquier persona natural o jurídica que se sienta afectada, podrá **formular oposición**.
5. Agotada la vía administrativa, o de no haberse producido oposición, el **respectivo órgano desconcentrado del Ministerio de Agricultura, gestionará**

¹⁰ **Artículo 24.-** Se consideran tierras eriazas las *no cultivadas por falta o exceso de agua* y demás terrenos *improductivos excepto:*

- a. Las lomas y praderas con pastos naturales dedicados a la ganadería, aun cuando su uso fuese de carácter temporal;
- b. Las tierras de protección, entendiéndose por tales, las que no reúnan las condiciones ecológicas mínimas, requeridas para cultivo, pastoreo o producción forestal; y
- c. Las que constituyan patrimonio arqueológico de la Nación.

Las tierras eriazas ubicadas dentro del área urbana o de expansión urbana están sujetas a la legislación sobre la materia.

¹¹ Artículo 10.- Las tierras eriazas con aptitud agropecuaria serán identificadas y delimitadas por el Ministerio de Agricultura, a través del Instituto Nacional de Recursos Naturales - INRENA. Los planos correspondientes se elaborarán de acuerdo con la información técnica y legal existente, así como con la que le proporcionen las demás instituciones públicas y privadas, en lo que concierna a sus planes y proyectos, de conformidad con sus respectivas competencias sectoriales, recabándose además la información existente en los Registros Públicos.

Los citados planos de tierras eriazas, con indicación del distrito y provincia en que se ubiquen, incluirán la conformación de los centros poblados existentes, los terrenos de propiedad privada o comunal, la indicación de las reservas con fines de expansión urbana y otras sectoriales vigentes, junto con la delimitación de las tierras susceptibles de uso agrario. Tales planos se harán de conocimiento público en los locales del Ministerio de Agricultura del ámbito regional respectivo así como mediante avisos publicados por tres días interdiarios en el Diario Oficial El Peruano y en uno de la localidad.

Artículo 11.- Dentro del plazo de quince (15) días hábiles contado a partir de la fecha de la publicación del último aviso a que se refiere el artículo anterior, cualquier persona natural o jurídica que se sienta afectada, podrá formular oposición amparada en pruebas instrumentales ante la respectiva dependencia del Ministerio de Agricultura.

Bajo responsabilidad, las oposiciones se resolverán en un plazo máximo de veinte (20) días. Si fuera favorable al opositor, se separará el área del predio en cuestión por constituir propiedad privada o por haberse constituido derecho preferente con anterioridad a la dación de la Ley o por ser áreas comprendidas en el Artículo 8 de este Reglamento, excluyéndose del proceso de subasta.

La resolución que desestime la oposición es apelable y será absuelta por el Ministro de Agricultura, dentro del plazo de quince (15) días hábiles de recibido el expediente. Con la absolución del grado, queda agotada la vía administrativa.

Artículo 12.- Agotada la vía administrativa, o de no haberse producido oposición, el respectivo órgano desconcentrado del Ministerio de Agricultura, gestionará ante los Registros Públicos o el Registro Predial, según corresponda, la inscripción del predio al dominio del Estado para los efectos de iniciarse el procedimiento de su venta en subasta pública, reservando la inscripción de aquellas tierras eriazas cuya identificación sea objeto de impugnación judicial.

Los planos definitivos de tierras eriazas se aprueban mediante Resolución Suprema refrendada por el Ministro de Agricultura y entregados a la COPRI para su difusión en el proceso de venta o concesión de dichas tierras.

ante los Registros Públicos (...), **la inscripción del predio al dominio del Estado** para los efectos de iniciarse el procedimiento de su venta en subasta pública. (...).

Es decir, concluido el procedimiento indicado el registro publicita la inscripción de un predio con la característica de **ERIAZO**. El mecanismo para considerar eriazo un predio es el mencionado, en consecuencia carece de relevancia la indicación de un predio con la característica de eriazo si es que el Estado, a través de su dependencia (INRENA) no lo ha calificado y solicitado su inscripción como tal.

Por ello que, si bien es cierto existen normas que facultan a determinados estamentos del Estado a realizar actos dispositivos de predios eriazos, como por ejemplo los Gobiernos Regionales (art. 62.b de la Ley 27867¹²), pueden realizar la *adjudicación de terrenos eriazos de propiedad del estado de su jurisdicción*, también es verdad que está dicho acto está sujeto a condición que esté calificado e inscrito como eriazo siguiendo el procedimiento establecido por el D.S. 011-97-AG.

En consecuencia propongo como la siguiente sumilla:

INMATRICULACIÓN DE PREDIOS ERIAZOS

"La inmatriculación de predios eriazos es realizada en virtud a la documentación generada en el procedimiento establecido por el Reglamento de la Ley 26505 aprobado por el Decreto Supremo 011-97-AG".

Inscrito el predio con la calidad de eriazo es susceptible que la entidad estatal competente realice actos dispositivos del mismo conforme a sus facultades.

Referencias: Resoluciones N° 645-2011-SUNARP-TR-T del 9/12/2011 y N° 423-2012-SUNARP-TR-T del 16/5/2012.

Siendo las 3:04 p.m. se incorpora al Pleno la Vocal (s) Rocío Peña.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

El caso fue que solicitaron inmatricular un predio y el título de propiedad señalaba que era un predio rural, de un determinado número de hectáreas y el usuario adjunta certificado negativo de zona catastrada, memoria descriptiva entre otros, se remite a catastro y catastro responde que ese predio no está inmatriculado, además ese predio es un predio eriazo, en vista de lo señalado por catastro el registrador deduce que si es eriazo entonces el predio pertenece al Estado y por lo tanto quien debe inmatricularlo es el gobierno nacional, regional o local, por lo tanto, se observa o se tacha ese título.

¹² Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Art. 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

b.- Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y **adjudicación** de los terrenos urbanos y **eriazos** de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

Ante esa situación la Sala de Trujillo se pronunció que no se puede dar la calidad de eriazos a ese predio porque primero para que tenga esa calidad tiene que ser calificado como tal por el Estado a través de un procedimiento administrativo que lo hace el INRENA y, por último, tendría que estar inscrito con esa calidad porque luego cómo se sabría que ese predio es eriazos.

La Vocal **Martha Silva** señala que:

¿Cuál fue el criterio de catastro para determinar que ese predio es eriazos?

El Vocal **Walter Morgan** señala lo siguiente:

Catastro tiene información de los proyectos especiales, en los cuales se señala que determinados terrenos son eriazos o toma otras fuentes con las que puede determinar la calidad de eriazos de determinado predio.

El Vocal **Jorge Tapia** señala que:

En Arequipa extrañamente comenzaron a aparecer títulos para inmatricular predios con escrituras imperfectas, por ejemplo he tenido referencia que se han estado presentando inmatriculaciones judiciales, es decir, juicios simulados en los cuales se están adjudicando terrenos enormes, entonces en el título mismo no quedaba claro cuál era la naturaleza del predio en algunos casos decía rural y en otros decía que efectivamente determinada área tenía la calidad de eriazos.

Ante esa situación, nosotros adoptamos la posición que cualquier duda que existiera ante la calidad del bien y que nos llevara a determinar que era eriazos le cerrábamos la puerta, es decir, si es eriazos y no me acreditas que es rural a quien le compete hacer la primera inscripción es al gobierno regional o a la SBN.

Nuestra posición es a la inversa a la del norte, puesto que para nosotros si un predio no está calificado como eriazos de propiedad privada o que ha sido adjudicado por el Estado a favor de privados, entonces, es del Estado.

Ante esta realidad, cualquier duda sobre si es eriazos, cualquier informe, o no hay una descripción clara en el título que dé lugar a la inmatriculación, se exigirá que quien tenga la primera inscripción sea el gobierno regional o la SBN.

El **Presidente del Tribunal Registral** interviene y señala que:

El Vocal Walter Morgan nos podría precisar ¿cómo se ha inscrito el predio en Trujillo? ¿Cómo rural?

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

Sí, como rural, es más el mismo verificador dice es rural, anexando el plano en coordenadas UTM y el certificado negativo de zona catastrada emitido por COFOPRI.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala lo siguiente:

Los casos que se han visto en Arequipa ¿son todos de los que vienen de juzgados o también se da con escrituras públicas?

El Vocal **Jorge Tapia** señala que:

Los del poder judicial todavía son recientes, me parece que todavía no ha llegado ninguno en apelación pero ya están entrando, me parece que ya han sido rechazados por el registrador, pero no han sido apelados.

A continuación, se hace lectura de los artículos 9 y 10 del Decreto Supremo N° 11-97-AG, la cual se transcribe líneas abajo:

“Artículo 9°.- Las tierras eriazas con aptitud agropecuaria son de dominio del Estado, salvo aquellas sobre las que exista título de propiedad privada o comunal.

Artículo 10°.- Las tierras eriazas con aptitud agropecuaria serán identificadas y delimitadas por el Ministerio de Agricultura, a través del Instituto Nacional de Recursos Naturales - INRENA. Los planos correspondientes se elaborarán de acuerdo con la información técnica y legal existente, así como con la que le proporcionen las demás instituciones públicas y privadas, en lo que concierna a sus planes y proyectos, de conformidad con sus respectivas competencias sectoriales, recabándose además la información existente en los Registros Públicos.

Los citados planos de tierras eriazas con indicación del distrito y provincia en que se ubiquen, incluirán la conformación de los centros poblados existentes, los terrenos de propiedad privada o comunal, la indicación de las reservas con fines de expansión urbana y otras sectoriales vigentes, junto con la delimitación de las tierras susceptibles de uso agrario. Tales planos se harán de conocimiento público en los locales del Ministerio de Agricultura del ámbito regional respectivo así como mediante avisos publicados por tres días interdiarios en el Diario Oficial El Peruano y en uno de la localidad”.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

¿Porqué si es un bien de dominio privado del Estado y la propia norma está diciendo que son de propiedad del Estado, salvo los que tengan título de propiedad privado o comunal, nosotros cuestionamos la inmatriculación (donde se nos presentan títulos de propiedad privada como escritura pública o testamento), alegando que no es ese documento suficiente para inmatricular el predio, a pesar de ser un título de propiedad privada?

La Vocal **Rosario Guerra** señala que:

Por ejemplo, si en una escritura Pública dice que Jorge Tapia me vende en el año 2003, entonces a la fecha de hoy ya podría inmatricular pero Jorge Tapia dice lo he adquirido de tales personas y de esa forma podríamos saber la cadena, ¿En qué momento ha sido del Estado? Cuando me lo vendieron en el año 2003 o cuando se dio la Ley ese predio era del Estado. Todas esas cosas hay que tener en cuenta al momento de aprobar un acuerdo.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Lo que habría que tener claro es ¿qué pasaría si como dice la norma hay predios eriazos que son propiedad privada o de propiedad comunal? Es decir, con esos

predios el Estado no se mete, puesto que el Estado está reconociendo esos derechos, entonces que pasa con esa persona que tiene esos títulos de propiedad individual presenta al registro ese título para solicitar una inmatriculación, estamos hablando de un predio eriazos ¿le vamos a negar al usuario la inmatriculación?

La Vocal **Rosario Guerra** señala que:

Pero hay que determinar desde cuándo fue privado realmente, desde que la ley se da a esa fecha hay que ver si es privado.

El **Presidente del Tribunal Registral** señala que:

Esa es una interpretación pues otros pudieran decir que como es un bien de dominio privado del Estado este se puede adquirir por prescripción y podríamos tener adquisiciones por prescripción que no se hayan inscrito en el registro que hayan dado lugar a una sentencia, pues en esa época se protocolizaban los expedientes; podríamos tener incluso títulos de propiedad en mérito a una sentencia de prescripción adquisitiva que hayan dado lugar a la transferencia del bien a otras personas y que estas mismas soliciten la inmatriculación, estaríamos hablando en realidad de propiedad privada y no de predios eriazos, entonces en esos casos no deberían formularse observaciones a esos títulos para que no se realice la inmatriculación, no estoy de acuerdo porque eso es propiedad privada.

La Vocal **Rosario Guerra** señala que:

Habría que determinar cuándo se hizo propiedad privada ¿cuándo invadió? para mí que el punto de partida es cuando se da la Ley de Tierras, esta menciona que desde ahora todos los predios eriazos son del Estado, salvo que sean de particulares, es en ese momento, puesto que sino nunca sería del Estado y la gente siempre estaría invadiendo.

Para seguir la misma línea pongo como ejemplo, los predios de las comunidades campesinas, en la que la Ley menciona que no son de dominio de las comunidades campesinas los que son de dominio privado.

Las Vocales Rosario Guerra y Elena Vásquez proponen lo siguiente:

Se debería pedir un informe o realizar un conversatorio con los especialistas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), puesto que es un tema que necesita mayores esclarecimientos.

A petición del Pleno y no existiendo consenso sobre el tema, el Presidente del Tribunal Registral dispone que se deberá cursar un oficio a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) para coordinar un conversatorio para aclarar los puntos contradictorios y poder uniformizar los puntos de vista respecto a este punto.

TEMA 4: Rectificación de área de predio urbano en mérito a escritura pública. ¿Cómo se rectifica área de colindantes inscritos?

Ponente: **Pedro Álamo Hidalgo.**

Resoluciones reiteradas:

a) Resolución N° 331-2008-SUNARP-TR-A del 13/11/2008.

Sumilla:

RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN MÉRITO A ESCRITURA PÚBLICA
Puede rectificarse el área, medidas perimétricas y linderos de un predio urbano mediante escritura pública según el literal a) del art. 13.1 de la Ley N° 27333, aunque exista superposición con área de predio inscrito, debiendo indicarse en la escritura tanto la nueva área, medidas perimétricas y linderos del predio rectificado, como del predio que ha resultado afectado con la rectificación.

b) Resolución N° 187-2010-SUNARP-TR-L del 5/2/2010.

Sumilla:

"RECTIFICACIÓN DE ÁREA

Procede la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas mediante escritura pública, aunque genere superposición con los predios colindantes, si en dicho instrumento público intervienen los titulares registrales de los predios colindantes afectados, prestando su conformidad".

Acto seguido, el **Presidente del Tribunal Registral** expone su ponencia:

Rectificación de área de predio urbano en mérito a escritura pública

El literal a) del art. 13.1 de la Ley N° 27333 señala 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 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".*

Cuando un título (escritura pública) relativo a la rectificación de área de predio por mutuo acuerdo es presentado al Registro, el mismo se deriva por el Registrador al área de catastro de la zona registral respectiva a fin de que emita el informe técnico que indique si con la rectificación se va a producir o no superposición con áreas de predios colindantes. Si el informe no determina la existencia de superposición con áreas de predios colindantes, se procede a la inscripción de la rectificación, sobre la base de la escritura pública donde han intervenido el propietario del predio cuya área va a rectificarse y los propietarios de los predios colindantes.

Si el informe evalúa la existencia de superposiciones con áreas de predios colindantes, ¿el Registrador Público debería proceder a rectificar el área del predio solo con el sustento de la escritura pública donde han intervenido los colindantes,

sin analizar si el documento público contiene o no la nueva descripción de las áreas de los predios colindantes, y sin rectificar las áreas de estos últimos predios? o, por el contrario, ¿el Registrador Público debería requerir que la escritura pública contenga no solo los datos (descripción) del predio cuya área va a ser materia de rectificación, sino también la descripción de las nuevas áreas y medidas de los predios colindantes afectados, a fin de proceder asimismo a su rectificación?.

Lo expuesto anteriormente genera otra interrogante:

¿Es posible que se realice la rectificación del área, medidas perimétricas y linderos de un predio urbano a través del otorgamiento de escritura pública por todos los involucrados, cuando con la rectificación se va a afectar el área del predio colindante, es decir, cuando el área rectificada se superpone con el área de otro predio inscrito? - La respuesta es positiva, puesto que el art. 13.2. de la ley acotada dispone: *"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"*.

Si la ley permite que los involucrados en un proceso judicial de rectificación, donde existe superposición de áreas o linderos, puedan arribar a un acuerdo durante el transcurso del proceso y otorgar escritura pública, entonces los propietarios de los predios que pretendan efectuar una rectificación de área, también pueden acudir al mecanismo del otorgamiento de escritura pública, aun cuando existan superposiciones, sin necesidad de que se inicie un proceso judicial; no obstante, para que tal alternativa pueda surtir efectos en el registro o ser inscrita, resulta indispensable que en la escritura pública respectiva se deje constancia de las áreas, medidas perimétricas y linderos de los predios que son objeto de rectificación y del o de los predios que resulten menoscabados o afectados en sus áreas y linderos, es decir que si bien los nuevos datos del predio que va a ser rectificado deben ser indicados en la escritura, no puede omitirse los nuevos datos o áreas y linderos del predio que ha resultado afectado con la rectificación.

Si con la rectificación no solo se va a modificar el área del predio rectificado, sino además el área del predio colindante, por la existencia de superposición y si la rectificación de área implica la solución de una inexactitud registral para reflejar en el registro el área, medidas perimétricas y linderos reales de un predio, luego esta operación no puede a su vez provocar una nueva inexactitud registral consistente en omitir o dejar de corregir el área, medidas perimétricas y linderos del predio colindante.

Cabe precisar que en el I Encuentro Nacional de Jefes de Catastro 2013- Unificación de Criterios Técnicos, realizado en la ciudad de Lima los días 2 y 3 de mayo de 2013, se planteó este tema como uno de los que podría ser abordado por el pleno del Tribunal Registral, además de haber sido planteado originalmente por la Zona Registral N° III- Sede Tarapoto.

Por ello, estimamos que debería uniformizarse el criterio adoptado por las instancias registrales con relación a este tema y de este modo planteamos que se apruebe el siguiente precedente de observancia obligatoria:

RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN MÉRITO A ESCRITURA PÚBLICA

"Puede rectificarse el área, medidas perimétricas y linderos de un predio urbano mediante escritura pública según el literal a) del art. 13.1 de la Ley N° 27333, aunque exista superposición con área de predio inscrito, debiendo indicarse en la escritura tanto la nueva área, medidas perimétricas y linderos del predio rectificado, como del predio que ha resultado afectado con la rectificación".

Criterio contenido en las Resoluciones N° 331-2008-SUNARP-TR-A del 13/11/2008 y N° 187-2010-SUNARP-TR-L del 5/2/2010.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

La Vocal **Mariella Aldana** señala lo siguiente:

Entendemos entonces que los propietarios de los predios colindantes tendrían que señalar no solo que dan consentimiento a la rectificación del predio sino el de su propio predio y presentar planos que acrediten tal rectificación.

La Vocal **Elena Vásquez** señala que:

Lo que está señalando la Vocal Mariella Aldana no se desprende de la sumilla.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

La Resolución N° 187-2010-SUNARP-TR-L sí lo señala en su numeral 7 donde dice que "(...) en este último caso deberá rectificarse también el área y medida perimétricas de los predios colindantes materia de superposición (...)".

No basta que el colindante brinde su asentimiento, creo que eso podría ser dudoso porque una cosa es que brinde mi asentimiento a que tú rectifiques tu predio y otra a que brinde mi asentimiento a que yo reduzca o cambie mis medidas, creo que son dos cosas necesarias porque de lo contrario se genera una superposición. Es preferible esto a una superposición que se va a generar.

La Vocal **Rosario Guerra** señala que:

No siempre la rectificación que realice implica la del otro, porque lo que el usuario quiere establecer es una exactitud respecto a su predio y de los otros.

A continuación, el **Presidente del Tribunal Registral** somete a votación el siguiente criterio proveniente de la Sala de Arequipa:

RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN MÉRITO A ESCRITURA PÚBLICA

"Puede rectificarse el área, medidas perimétricas y linderos de un predio urbano mediante escritura pública según el literal a) del art. 13.1 de la Ley N° 27333, aunque exista superposición con área de predio inscrito, debiendo indicarse en la escritura tanto la nueva área, medidas perimétricas y linderos del predio rectificado, como del predio que ha resultado afectado con la rectificación. En tal

sentido, deberá rectificarse también el área y medidas perimétricas de los predios colindantes materia de la superposición”.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Mirtha Rivera, Mariella Aldana, Rocío Peña, Eberardo Meneses, Tito Torres, Javier Peralta, Jorge Tapia y Pedro Álamo. **Total: 8 votos.**

En contra: Martha Silva, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Luis Aliaga y Walter Morgan. **Total: 5 votos.**

La Vocal Rosario Guerra vota en contra porque la aprobación de la mencionada sumilla genera mayor costo al usuario.

Por tanto, la sumilla se aprueba como **ACUERDO PLENARIO**, siendo la sumilla la siguiente:

RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN MÉRITO A ESCRITURA PÚBLICA

“Puede rectificarse el área, medidas perimétricas y linderos de un predio urbano mediante escritura pública según el literal a) del art. 13.1 de la Ley Nº 27333, aunque exista superposición con área de predio inscrito, debiendo indicarse en la escritura tanto la nueva área, medidas perimétricas y linderos del predio rectificado, como del predio que ha resultado afectado con la rectificación. En tal sentido, deberá rectificarse también el área y medidas perimétricas de los predios colindantes materia de la superposición”.

Cabe aclarar que no constituiría Precedente de Observancia Obligatoria por no haberse producido la votación para la mayoría calificada según el artículo 24 del Reglamento del Tribunal Registral.

No habiendo otro tema que tratar, se dio por concluida la sesión del Pleno, siendo las 05:00 p.m., del viernes 24 de mayo de 2013, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte de los asistentes, de conformidad con lo prescrito por el art. 29º del Reglamento del Tribunal Registral.

