

CXCIV PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día lunes 17 de setiembre de 2018, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Luis Alberto Aliaga Huaripata, quien actúa como Presidente, Walter Juan Poma Morales como Secretario Técnico, Nora Mariella Aldana Durán, María Salazar Mendoza, Gustavo Zevallos Ruete, Mirtha Rivera Bedregal, Milagritos Lúcar Villar, Jessica Sosa Vivanco, Gladys Oré Guerra, Walter Morgan Plaza, Pedro Álamo Hidalgo, Arturo Mendoza Gutiérrez, Yovana Fernández Mendoza, Esben Luna Escalante, Jorge Tapia Palacios y Víctor Peralta Arana.

Lugar:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en av. Pardo y Aliaga n.º 695, cuarto piso, San Isidro.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral n.º V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa.

Quórum e instalación:

Contando con la participación de 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral Luis Alberto Aliaga Huaripata declaró válidamente instalado el Pleno.

Agenda:

El tema a tratar es el siguiente:

Inmatriculación en mérito a escritura pública y escritura pública de renuncia de área.

La agenda del Pleno se realizará en el siguiente horario:

09:00 a 09.30 Instalación.
09:30 a 12:30 Debate del tema.
15:00 a 16:00 Planteamiento de posiciones finales.
16:00 a 16:30 Votación.
16:30 a 17:00 Fin del Pleno.

Desarrollo

Acto seguido, el Presidente señala que el tema de agenda ha sido llevado a Pleno por requerimiento de la Cuarta Sala al encontrar resoluciones contradictorias, siendo las siguientes:

- Resolución N° 1786-2017-SUNARP-TR-L

“Para inmatricular un predio en mérito a escritura pública y escritura pública de renuncia de área **no se requiere** que ésta última tenga la antigüedad de 5 años”.

- Resolución N° 107-2018-SUNARP-TR-T.

“Para inmatricular un predio en mérito a escritura pública y escritura pública de renuncia de área **se requiere** que ésta última tenga la antigüedad de 5 años”.

Iniciado el **debate** en el Pleno se tienen las siguientes intervenciones:

El **vocal Walter Morgan** señala:

Compañeros:

La Res. 107-2018-SUNARP-TR-T se expidió al amparo del acuerdo aprobado en el Pleno CLX:

Inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios.

La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la identificación del predio.

Ese acuerdo fue luego precisado en el Pleno CLXXVII:

INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A INSTRUMENTOS ACLARATORIOS Y/O MODIFICATORIOS.

La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas.

El acuerdo señala que los instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deben tener una antigüedad de cinco años para ser incorporados al Registro.

En el caso apelado el título principal fue una escritura pública con la antigüedad mínima pero una escritura pública posterior de renuncia de área sin la antigüedad requerida modificó el polígono inicial. Ante esta situación se aplicó el acuerdo antes indicado.

Este pleno es para determinar si es posible inmatricular un predio con la escritura pública primigenia más la escritura de renuncia aunque esta última no tenga la antigüedad mínima.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Estimados vocales:

Entendemos que en una renuncia de área el predio que finalmente se inmatricula se ubica en su totalidad dentro del área, linderos y medidas del predio conforme a su descripción primigenia.

Esto es, el predio que se inmatricula sí tiene la antigüedad requerida, pues si el título primigenio cuenta con más de cinco años de antigüedad, ello implica que la totalidad de dicho predio cuenta con más de cinco años de antigüedad. En virtud a la renuncia, será solo parte de dicho predio el que se inmatriculará, pero dicha parte ya cuenta con la antigüedad de cinco años, por lo que no se requiere que transcurran cinco años más.

En los casos de renuncia el predio primigenio está definido en su ubicación, área, linderos y medidas y cuando va a Catastro esta oficina informa que se superpone parcialmente a otro u otros predios inscritos. Por ello, el interesado formula renuncia de área.

En una renuncia, siempre debe verificarse que el predio que se inmatriculará se ubica al interior del predio primigenio. Si no fuera así, no se trataría de una renuncia, sino de una modificación que sí requeriría el transcurso de cinco años para su inmatriculación.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Es cierto lo que manifiestas, Mariella.

El quid está en determinar qué se entiende por instrumentos aclaratorios y/o modificatorios. En el Pleno que discutió el tema se dijo que importaba la última configuración física del predio a inmatricular y ésta la proporcionaba el documento final que era el exhibido según el artículo 2018 del CC.

Debe tenerse en cuenta que así como la renuncia pueden presentarse casos como, por ejemplo, del título de compraventa con la antigüedad de cinco años que es rectificado en su área o linderos en la vía notarial o judicial, ¿debe esperarse cinco años más después del título de rectificación? Recordemos que el Tribunal ha señalado que la rectificación significa que el predio siempre fue de la forma en que es el resultado de la rectificación.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Buenos días estimados Dres.:

Si bien es cierto que en una renuncia regular de un predio inscrito, el requisito vital es que Catastro determine que la nueva área se encuentre dentro de la poligonal inscrita. Siguiendo esa lógica, ¿no sería necesario que en el caso de la inmatriculación, la nueva área se ubique definitivamente dentro de la poligonal del predio descrito en el título primigenio?

Entonces la solución estaría en el veredicto de Catastro, si éste puede determinar que la nueva área está dentro del polígono indicado en la escritura primigenia, entonces sería razonable que la antigüedad se contabilice desde el título primigenio. Caso contrario o si hay duda de Catastro, la antigüedad de 5 años debería computarse desde la escritura de la renuncia.

Ahora sobre esto último, ¿catastro podría contrastar el polígono dibujado en el plano de la renuncia con la sola descripción del predio en la escritura primigenia? ¿Tendríamos que pedirle que presente un plano donde se pueda apreciar la poligonal primigenia a fin que catastro pueda evaluar? Desde mi punto de vista creo sí sería factible pedirle al usuario este plano.

Creo también que el tema no se agota con los casos de renuncia de área sino también cuando se trate de rectificaciones por escritura por mutuo acuerdo o por procedimiento notarial. Tal vez se debería determinar en qué casos específicos procede y en cuáles no.

El **vocal Jorge Tapia** señala:

Respecto a la renuncia, la doctrina la admite como mecanismo de extinción de la propiedad siendo un derecho que ostenta únicamente el titular del bien y para que resulte procedente se requiere que el área de catastro informe que el área resultante luego de la renuncia se encuentre comprendida dentro del predio original, es decir que haya certeza respecto que el predio final forme parte del inicial y plenamente identificado, excluyendo de tal manera la posibilidad de que se trate de otro predio, que es lo que se quiere evitar en los casos de aclaración o modificación, siendo solo necesario que el instrumento público de adquisición del predio original tenga la antigüedad de ley.

En cambio en los casos de inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios, cuando el acto aclaratorio conlleva a la identificación del bien se requiere que la escritura pública aclaratoria cuente con los 5 años de antigüedad prevista en el artículo 2018 del Código Civil, en el entendido de que es recién con esta aclaración que el predio se encuentra plenamente identificado.

Por tanto, considero que se trata de casos distintos, no requiriéndose que el instrumento público de renuncia tenga la antigüedad de 5 años, sino el que contiene la adquisición del predio original.

El **vocal Pedro Álamo** señala:

TEMA 2: *Revisión del precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno LXXXIV del Tribunal Registral:*

RANGOS DE TOLERANCIAS EN INMATRICULACIONES

"Cuando en las inmatriculaciones no coincida el área graficada en el plano con el área del predio que aparece en el título de propiedad, no se aplicarán los rangos de tolerancias".

Criterio adoptado en la Resolución N° 1348-2010-SUNARP-TR-L del 17/09/2010.

Ponente: Rocío Peña Fuentes.

En el Diálogo con el Tribunal realizado en la ciudad de Chiclayo los días 8 y 9 de agosto de 2013 en el Grupo de Trabajo N° 2- Tema 2 se aprobó el siguiente acuerdo:

"El grupo considera que no resulta aplicable a las inmatriculaciones el precedente referido al error de cálculo. Señalamos que debe reevaluarse la aplicación de las tolerancias catastrales en la inmatriculación y modificarse la directiva de tolerancias catastrales, para que esta permita la inscripción de inmatriculación con tolerancia de área".

Cabe precisar que la votación en el pleno del "Diálogo con el Tribunal" con relación a este tema fue 21 votos a favor, 13 votos en contra y 4 abstenciones.

TEMA 2: Revisión del precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXXXIV del Tribunal Registral.

1.- Por un lado tenemos el POO

RANGOS DE TOLERANCIAS EN INMATRICULACIONES

"Cuando en las inmatriculaciones no coincida el área graficada en el plano con el área del predio que aparece en el título de propiedad, no se aplicarán los rangos de tolerancias".

Criterio adoptado en la Resolución N° 1348-2010-SUNARP-TR-L del 17/09/2010.

2. De otro lado tenemos la posición de los **Registadores Públicos**, quienes en el Diálogo con el Tribunal Registral de Trujillo realizado el día 20/7/2012 y Chiclayo los días 8 y 9 de Agosto del 2013, solicitaron que se revise el precedente, que se revalúe la aplicación de las tolerancias catastrales en la inmatriculación y que se modifique la directiva, para que ésta permita la inscripción de inmatriculaciones con tolerancia de área.

1. Con relación a la Resolución que motivó el Precedente de Observancia Obligatoria, Resolución N° 1348-2010-SUNARP-TR-L del 17/09/2010, se sostuvo lo siguiente:

La directiva N° 01-2008-SNCP/CNC "Tolerancias catastrales – registrales" aprobado por Resolución N° 03-2008-SNCP-CNC y modificada por Resolución N° 02-2010-SNCP/CNC., estableció en el punto 7 c.iii lo siguiente: "En los casos de inmatriculaciones donde no coincidan los valores del plano con su título de propiedad del expediente que ingresa al Registro, no se aplicarán estos rangos de tolerancias".

Dicha resolución resolvió: "(...) Como se aprecia, el Informe de Catastro revela discrepancias en lo que respecta al área del predio entre el título y el área registrada en el plano; por lo tanto no se aplica al presente caso los rangos de tolerancia registral.

En consecuencia, se confirma el primer extremo de la observación (...)"

La resolución concluyó que si discrepaba el área del título de propiedad con el área del plano, no procedía inmatricular el predio.

2. A efectos de rebatir el precedente adoptado, como primer punto hay que precisar que:

- Cuando se trata de predios inscritos, la discrepancia se da entre título rogado y partida registral. (Ver numeral 7.i).

- Cuando se trata de inmatriculaciones, la discrepancia se da entre el título de propiedad y el plano (ver numeral c.3).

La directiva no ha establecido que en inmatriculaciones, en caso de discrepancia entre el título de propiedad y el plano no procede inmatricular el predio.

La directiva solo dijo que en estos casos no se aplican las tolerancias, pero desde mi punto de vista si procede la inmatriculación.

Para ellos veamos en forma integral la directiva.

PRIMER ARGUMENTO:

En el numeral d) se estableció una excepción:

"i. Estos rangos de tolerancia no se aplicarán cuando, a pesar de la discrepancia de valores de áreas entre las consignadas en el título y la que aparece en la partida registral, el Área de Catastro determina que se trate del mismo predio y no se afecta áreas de otros predios."

Véase el significado de la frase: "estos rangos de tolerancia no se aplicarán...". Esto significa que no se realizarán las operaciones matemáticas del cuadro de tolerancia permitida. No significa que el título no acceda al registro.

Del mismo modo entonces debemos interpretar el numeral 7.c.iii, cuando dice que en inmatriculaciones no se aplicarán los rangos de tolerancia. La interpretación es que no se realicen las operaciones matemáticas derivadas de la tolerancia permitida. Y no que la inmatriculación no acceda al registro.

SEGUNDO ARGUMENTO:

Fundamenta esta posición, el numeral 7.c.iv, que establece: "En caso de las inmatriculaciones que colinden con predios inscritos, debe emplearse los rangos establecidos en la presente Directiva, siempre y cuando no afecte propiedades de terceros."

De esto podemos concluir claramente:

- Que si se aplican tolerancias en inmatriculaciones.
- En el caso que los predios colindantes sí estén registrados, se aplican rangos de tolerancia siempre que no se afecte a los colindantes.
- Si no se excede los rangos de tolerancia, entonces se inmatricula el predio.
- No tendría sentido permitir la inmatriculación (cuando discrepa área del título de propiedad y del plano) en caso que los predios colindantes sí estén inscritos, y no permitirla para el caso que los predios colindantes no estén inscritos. Si se puede en el primer supuesto, con mayor razón se puede en el segundo supuesto.¹
- Por tanto, el supuesto del numeral 7.c.iii que dio mérito al precedente, está referido a predios por inmatricular y que sus colindantes tampoco estén inmatriculados. En estos casos, sí procede la inmatriculación, y además no se aplican los rangos de tolerancia. La razón de ser de este diferente tratamiento cuando los colindantes están o no inmatriculados, es que en el caso que no estén inmatriculados, aún cuando se sobrepase el rango de tolerancia (pues éstos no son aplicables), esto no debe dar mérito a denegatoria de inscripción, pues no se perjudica a los colindantes.
- Sin embargo, sí debe ser un requisito para acceder a la inmatriculación **que el área de catastro determine que se trata del mismo predio**, tanto el descrito en el título de propiedad como el descrito en el plano. De lo contrario deberá denegarse la inscripción de la inmatriculación, pero no por un tema de tolerancias catastrales, sino porque simplemente no es el mismo predio.
- Téngase en cuenta que no tendría sentido alguno permitir inmatriculaciones con discrepancias de área entre el título de propiedad y plano sólo para predios cuyos colindantes sí están inmatriculados y no permitirlos para los casos en que no hay inmatriculaciones en la zona.
- Además, muchas veces la discrepancia de área es tan ínfima, que carecería de todo sentido denegar la inmatriculación, por tanto debe darse otro sentido al numeral en cuestión.

Por lo expuesto, debe dejarse sin efecto el precedente y aprobar otro que interprete o aclare el verdadero sentido del numeral 7.c.iii, en el sentido que se ha indicado en esta ponencia. Dándosele esta interpretación, ya no será necesario modificar la directiva como proponen los registradores.

Un segundo tema es determinar cuál será el área con la que se inmatriculará el predio, si el área del título de propiedad o el área del plano.

1er. Caso: Si se trata del mismo predio (lo cual debe ser determinado por la Oficina de Catastro), deberá consignarse el área del plano. Siendo la misma finca, no tendría sentido (aplicando el principio de

¹ El Método Lógico es aquél que utiliza los razonamientos de la lógica para alcanzar el verdadero significado de la norma. Es el que procura que la tarea interpretativa no contravenga el cúmulo de preceptos que la lógica ha señalado para el pensamiento humano. Este método consiste en la descomposición del pensamiento o las relaciones lógicas que unen sus diversas partes. En la utilización del Método Lógico, se habla de la existencia de una serie de reglas como: el argumento «a maiore ad minus» (el que puede lo más puede lo menos); «a minore ad maius» (quien no puede lo menos tampoco puede lo más); «a contrario» (la inclusión de un caso supone la exclusión de los demás); «a pari ratione» (la inclusión de un caso supone también la de un caso similar.

eficacia²) inmatricular un predio con el área del título y con ello obligar al propietario a seguir un procedimiento de rectificación de área que sólo ratificará el contenido del plano presentado. Pretender una absoluta coincidencia entre el área del título y la del plano cuando existe certeza de que se trata de la misma finca es una medida desproporcionada (Debe aplicarse el principio de razonabilidad³).

2do. Caso. Si la Oficina de Catastro informara que está imposibilitada de determinar si el predio descrito en el título de propiedad es el mismo que el del plano, la cuestión será determinar si procede la inmatriculación y cuál sería el área que se consigne en el asiento.

Como ya se dijo en reiteradas resoluciones, la imposibilidad del área de catastro no puede ser trasladada al administrado que ha cumplido con todos los requisitos que el reglamento establece. Por tanto, ante dicha imposibilidad corresponderá inmatricular el predio.

El área contenida en el título de propiedad es la relevante y por tanto la única a tomar en cuenta, pues ésta es la que refleja las características físicas del predio adquirido. Por tanto, debe consignarse el área del título de propiedad.

En los casos que el interesado solicite la inmatriculación con el área del plano, deberá exigirse la previa rectificación judicial, administrativa o notarial de las características físicas de la finca.

CONCLUSIÓN: Se propone

- 1.- Dejar sin efecto el POO aprobado en el LXXXIV pleno.
- 2.- Aprobar la siguiente sumilla.

PRECISIÓN DE TOLERANCIA EN INMATRICULACIONES.

"En el caso de inmatriculaciones que colinden con predios no inscritos y no coincida los valores del plano con los del título de propiedad, procede la inmatriculación conforme al área del plano, siempre que el área de catastro determine que se trata del mismo predio. En estos casos no se aplican los rangos de tolerancia.

En caso el área de catastro no pueda determinar que se trata del mismo predio, corresponderá la inmatriculación con el área que consta en el título de propiedad. En caso el usuario solicite la inmatriculación con el área del plano, deberá registrarse conjuntamente la rectificación de las características físicas del predio"

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

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

Desde que se aprobó el acuerdo sobre la individualización del predio para efectos de su inmatriculación⁴ en la sesión del Pleno CVI, el Precedente de Observancia Obligatoria submateria que trata sobre los rangos de tolerancias en inmatriculaciones entraban en contradicción.

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

Antes de decidir qué posición tomar sobre el tema en debate, se debería previamente votar si el precedente debe dejarse sin efecto y, de esta manera, avanzar con el tema.

² .10. Principio de eficacia.- Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados.

En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio.

³ Ley N° 27444. Ley del Procedimiento Administrativo General. Artículo IV del Título Preliminar. Numeral. 1.4. Principio de razonabilidad.- Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.

⁴ 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".

Posteriormente, se somete a votación si se deja sin efecto el precedente de observancia obligatoria aprobado en el pleno LXXXIV, siendo el texto del precedente el siguiente:

RANGOS DE TOLERANCIAS EN INMATRICULACIONES

"Cuando en las inmatriculaciones no coincida el área graficada en el plano con el área del predio que aparece en el título de propiedad, no se aplicarán los rangos de tolerancias".

Criterio adoptado en la Resolución N° 1348-2010-SUNARP-TR-L del 17/09/2010.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Pedro Álamo, Rosario Guerra, Mariella Aldana, Walter Poma, Mirtha Rivera, Walter Morgan, Tito Torres, Eberardo Meneses, Raúl Delgado, Jorge Tapia, Víctor Peralta, Andrea Gotuzzo, Beatriz Cruz y Rocío Peña. Total: 14 votos.

En contra: Ninguno.

En consecuencia, por unanimidad se **DEJA SIN EFECTO** el Precedente de Observancia Obligatoria antes indicado.

Acto seguido, la Vocal **Rocío Peña** expone los motivos por los cuales se dejó sin efecto el precedente de observancia obligatoria:

El precedente sobre el rango de tolerancia en inmatriculaciones tuvo sustento en la Resolución N° 1348-2010-SUNARP-TR-L del 17/9/2010, la cual se fundamentó en que la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC sobre Tolerancias catastrales – registrales aprobada por Resolución N° 03-2008-SNCP-CNC y modificada por Resolución N° 02-2010-SNCP/CNC (en adelante la directiva), estableció en el punto 7 c.iii lo siguiente: "En los casos de inmatriculaciones donde no coincidan los valores del plano con su título de propiedad del expediente que ingresa al Registro, no se aplicarán estos rangos de tolerancias". En virtud de ello la resolución concluyó que si discrepaba el área del título de propiedad con el área del plano, no procedía inmatricular el predio.

Dicho precedente tuvo como fundamento lo siguiente: En la inmatriculación se requiere contar con información gráfica (memoria descriptiva y planos) que por mandato legal debe acompañarse, la cual tiene carácter de complementaria, por lo que ésta debe adecuarse al título fundante de la inscripción. Los datos o información que fluyan del título en su integridad deben ser coherentes o coincidentes entre sí. Lo contrario vulnera frontalmente el principio lógico de no contradicción. Por este principio se entiende que: "A no es no-A". Este principio establece que si hay 2 juicios de los cuales uno afirma y otro niega la misma cosa, no es posible que ambos sean verdaderos al mismo tiempo.

Sin embargo, es pertinente revisar el mismo por cuanto siendo que la directiva permite la aplicación de los rangos de tolerancia en otros casos, no hay motivo para que en el caso de inmatriculaciones se exija perfecta identidad.

Como primer punto hay que precisar que:

- Cuando se trata de predios inscritos, la discrepancia se da entre título rogado y partida registral. (ver numeral 7 de la directiva).

- Cuando se trata de inmatriculaciones, la discrepancia se da entre el título de propiedad y el plano (ver numeral c.3 de la directiva).

La directiva no ha establecido que en inmatriculaciones, en caso de discrepancia entre el título de propiedad y el plano no procede inmatricular el predio.

La directiva solo dijo que en estos casos no se aplican las tolerancias, lo cual no significa que la inmatriculación no acceda el registro.

Analizando en forma integral la directiva, en el numeral 7.d) se estableció lo siguiente:

"i. Estos rangos de tolerancia no se aplicarán cuando, a pesar de la discrepancia de valores de áreas entre las consignadas en el título y la que aparece en la partida registral, el Área de Catastro determina que se trate del mismo predio y no se afecta áreas de otros predios." (El subrayado es nuestro).

Véase el significado de la frase: "**estos rangos de tolerancia no se aplicarán...**". Queda claro que esto significa que no constituye supuesto de aplicación del régimen de tolerancias, es decir que no se

realizarán los cálculos matemáticos del cuadro de tolerancia permitida. No significa que el título no acceda al registro.

Del mismo modo entonces debemos interpretar el numeral 7.c.iii, cuando dice que en inmatriculaciones no se aplicarán los rangos de tolerancia. La interpretación es que estos casos no constituyen supuestos de aplicación del régimen de tolerancias y no que la inmatriculación no acceda al registro. No sería admisible que un mismo texto adopte sentidos distintos en un mismo cuerpo normativo

Fundamenta esta posición, el numeral 7.c.iv, que establece: "En caso de las inmatriculaciones que colinden con predios inscritos, debe emplearse los rangos establecidos en la presente Directiva, siempre y cuando no afecte propiedades de terceros."

De esto podemos concluir claramente:

- Que si se aplican tolerancias en inmatriculaciones.
- En el caso que los predios colindantes sí estén registrados, se aplican rangos de tolerancia siempre que no se afecte a los colindantes.
- Si no se excede los rangos de tolerancia y no se afecta a los colindantes, entonces se inmatricula el predio.

No tendría sentido permitir la inmatriculación (cuando discrepa área del título de propiedad y del plano) en caso que los predios colindantes sí estén inscritos, y no permitirla para el caso que los predios colindantes no estén inscritos. Si se puede en el primer supuesto, con mayor razón se puede en el segundo supuesto. Este es el Método Lógico de interpretación, el cual utiliza los razonamientos de la lógica para alcanzar el verdadero significado de la norma, procurando que la tarea interpretativa no contravenga el cúmulo de preceptos que la lógica ha señalado para el pensamiento humano. Este método consiste en la descomposición del pensamiento o las relaciones lógicas que unen sus diversas partes. En la utilización del Método Lógico, se habla de la existencia de una serie de reglas como: el argumento «a maiore ad minus» (el que puede lo más puede lo menos); «a minore ad maius» (quien no puede lo menos tampoco puede lo más); «a contrario» (la inclusión de un caso supone la exclusión de los demás); «a pari ratione» (la inclusión de un caso supone también la de un caso similar).

Dado que el numeral 7.c.iv regula las inmatriculaciones en las que los colindantes sí están inscritos, el supuesto del numeral 7.c.iii que dio mérito al precedente, está referido a predios por inmatricular y que sus colindantes tampoco estén inmatriculados. En estos casos, sí procede la inmatriculación, y además no se aplican los rangos de tolerancia. Esta debe ser la interpretación que se le debe dar al numeral 7.c.iii de la directiva. La razón de ser de este diferente tratamiento cuando los colindantes están o no inmatriculados, es que en el caso que no estén inmatriculados, aun cuando se sobrepase el rango de tolerancia (pues éstos no son aplicables), esto no debe dar mérito a denegatoria de inscripción, pues no se perjudica a los colindantes.

Sin embargo, sí debe ser un requisito para acceder a la inmatriculación **que el área de catastro determine que se trata del mismo predio**, tanto el descrito en el título de propiedad como el descrito en el plano. De lo contrario deberá denegarse la inscripción de la inmatriculación, pero no por un tema de tolerancias catastrales, sino porque simplemente no es el mismo predio.

Téngase en cuenta que no tendría sentido alguno permitir inmatriculaciones con discrepancias de área entre el título de propiedad y plano sólo para predios cuyos colindantes sí están inmatriculados y no permitirlos para los casos en que no hay inmatriculaciones en la zona.

Además, muchas veces la discrepancia de área es tan ínfima, que carecería de todo sentido denegar la inmatriculación, por tanto debe darse otro sentido al numeral 7.c.iii de la directiva.

Cabe precisar cuál será el área con la que se inmatriculará el predio: si el área del título de propiedad o el área del plano.

Por tratarse del mismo predio (lo cual debe ser determinado por la Oficina de Catastro), deberá consignarse el área del plano. Siendo la misma finca, no tendría sentido inmatricular un predio con el área del título y con ello obligar al propietario a seguir un procedimiento de rectificación de área que sólo ratificará el contenido del plano presentado. Esto en aplicación del principio de eficacia contemplado en el artículo IV del Título Preliminar Numeral 1.10 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (LPAG) que establece que: "Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados."

En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio."

Pretender una absoluta coincidencia entre el área del título y la del plano cuando existe certeza de que se trata de la misma finca es una medida desproporcionada. Debe primar el principio de razonabilidad contemplado en el Artículo IV del Título Preliminar. Numeral. 1.4. Principio de razonabilidad que establece: "Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido."

Por último es necesario tomar en cuenta que en el CVI PLENO de este colegiado llevado a cabo en sesión extraordinaria modalidad presencial realizada el día 24 de mayo de 2013, se tomó el siguiente acuerdo:

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".

Por tanto, si en la jurisprudencia registral se admite la inmatriculación cuando no se señala el área en el título de adquisición, no resultaría coherente que se deniegue la inmatriculación cuando sí se ha señalado el área en dicho título, discrepando la misma del área gráfica. Por tanto, a efectos de mantener una misma línea interpretativa de este colegiado, se deja sin efecto el precedente acordado.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

La directiva citada debe interpretarse como al resto de artículos, los cuales señalan que no existen rangos de tolerancias aplicables a las inmatriculaciones. Sin embargo, se podrá inmatricular el predio siempre que el área de catastro determine que se trata del mismo predio.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

El trabajo que realiza el área de catastro es si el predio a inmatricular se encuentra inscrito o no, lo que se deberá hacer es compatibilizar el acuerdo aprobado con la directiva sobre tolerancias catastrales.

La Vocal **Rocío Peña** señala que:

Cuando la directiva hace mención al informe de catastro, lo que señala es que catastro verificará si el acto a inscribir sobre el predio registrado discrepa con los predios previamente inscritos.

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

El área de catastro evalúa el plano adjuntado con la información gráfica del predio inscrito, pero no hace la evaluación del plano adjuntado con el título de propiedad.

Concluido el debate, el **Presidente del Tribunal Registral** señala que se procederá a votar por partes la sumilla propuesta por la Vocal Rocío Peña con la obligación de verificar la redacción.

En relación al primer párrafo:

PRECISIÓN DE TOLERANCIA EN INMATRICULACIONES.

"En el caso de inmatriculaciones que colinden con predios no inscritos y no coincida los valores del plano con los del título de propiedad, procede la inmatriculación conforme al área del plano, siempre que el área de catastro determine que se trata del mismo predio. En estos casos no se aplican los rangos de tolerancia.

Por ende, al no existir posición en contrario se aprueba por **UNANIMIDAD** el criterio establecido en el primer párrafo de la sumilla propuesta por la Vocal Rocío Peña.

Siendo las 10:20 a.m., se hace una pausa a la sesión plenaria para pasar al coffee break.

Siendo las 10:50 a.m., se reinició la sesión del Pleno, no estando presente el Vocal Raúl Delgado Nieto.

La Vocal **Rosario Guerra** señala que:

Se debe tener en cuenta que la norma no obliga al área de catastro de verificar el título, ellos solo evalúan la base grafica que está conformada por los planos.

Posteriormente, los Vocales precisan el texto del criterio propuesto por la Vocal Rocío Peña, siendo el texto de la sumilla el siguiente:

PRECISIÓN DE TOLERANCIA EN INMATRICULACIONES.

"En el caso de inmatriculaciones que colinden con predios no inscritos y no coincidan los valores del plano con los del título de propiedad, procede la inmatriculación conforme al área del plano, siempre que el área de catastro determine que se trata del mismo predio. En estos casos se aplica la tolerancia, prescindiendo de los rangos establecidos en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC".

Criterio sustentado en la Resolución N° 486-2010-SUNARP-TR-T del 03/12/2010.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Pedro Álamo, Rosario Guerra, Mariella Aldana, Walter Poma, Mirtha Rivera, Walter Morgan, Tito Torres, Eberardo Meneses, Jorge Tapia, Víctor Peralta, Andrea Gotuzzo, Beatriz Cruz y Rocío Peña. **Total: 13 votos.**

En contra: Ninguno.

En consecuencia, por unanimidad se aprueba la sumilla como **Precedente de Observancia Obligatoria** siendo el texto de la sumilla la siguiente:

PRECISIÓN DE TOLERANCIA EN INMATRICULACIONES.

"En el caso de inmatriculaciones que colinden con predios no inscritos y no coincidan los valores del plano con los del título de propiedad, procede la inmatriculación conforme al área del plano, siempre que el área de catastro determine que se trata del mismo predio. En estos casos se aplica la tolerancia, prescindiendo de los rangos establecidos en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC".

El vocal **Walter Morgan** señala:

Compañeros:

Es interesante lo indicado por Jorge Tapia: cuando el acto aclaratorio conlleva a la identificación del bien se requiere que la escritura pública aclaratoria cuente con los 5 años de antigüedad prevista en el artículo 2018 del Código Civil, en el entendido de que es recién con esta aclaración que el predio se encuentra plenamente identificado.

Conforme a ello, en el supuesto de la renuncia el predio original ya estaba plenamente identificado, por lo tanto, podría inmatricularse.

¿En la rectificación de áreas y linderos recién se identificará al predio? Me parece que deberíamos señalar en qué casos sí y en cuáles no, pues en casos futuros podría aplicarse indistintamente el acuerdo.

El **vocal Pedro Álamo** señala:

El tema de fondo no puede ser la "renuncia de área", porque esta no existe en la realidad. El registro obliga a los ciudadanos que quieren inmatricular un predio con un título que discrepa en área con la documentación gráfica anexada a que otorguen una escritura pública de "renuncia de área", cuando en los hechos no existe tal renuncia, es decir, el predio tiene el área que indican los documentos gráficos, esta es el área real, pero ocurre en muchos casos que el área expresada en los títulos o escrituras públicas es erróneo por distintas razones.

Entonces se obliga al usuario a crear una ficción: la "renuncia de área".

¿Qué propietario va a renunciar realmente a su derecho de propiedad (así sea unos metros cuadrados) para lograr la inmatriculación de su predio?

Nadie.

El registro debe adecuarse a los requerimientos del administrado atendiendo a la realidad (principio de primacía de la realidad) y no a la inversa.

La jurisprudencia registral debe acentuar el tono en la solución de estas discrepancias sobre la base de la no afectación del derecho inscrito de terceros.

Si con los informes del área de catastro concluyo que no existe tal afectación, que no existen predios inscritos con ese polígono, entonces debo ordenar la inmatriculación.

El Tribunal Constitucional se ha pronunciado acerca del derecho constitucional de acceso del derecho de propiedad al registro.

En resumen, no sigamos resolviendo casos sobre la base de escrituras públicas de "renuncia de área", que a los únicos que benefician son a los notarios.

En el precedente aprobado en el Pleno CXV se dijo que prevalece el área del plano para efectos de inmatricular el predio sin aplicar las tolerancias catastrales registrales, siempre que el área de catastro determine que se trata del mismo predio, es decir, que si como en el caso del título de Trujillo el área consignada en el título de propiedad es de 397.59 m² y el área consignada en el plano es de 380.38 m², luego procedería la inmatriculación a pesar de exceder las tolerancias, porque estas no se aplicarían.

Las tolerancias catastrales registrales de predios se han establecido para evitar la afectación del derecho de propiedad de terceros y permitir las inscripciones de actos en el registro de predios.

Si con el informe del área de catastro determino que se trata del mismo predio, y que no se están afectando derechos de terceros, entonces lo que debo hacer es disponer la inmatriculación sobre la base del área consignada en el plano.

La solución no pasa por exigir al administrado que presente una escritura de "renuncia de área", con 0, 5, 10 o 1,000 años de antigüedad. Eso es irrelevante, intrascendente.

Si el informe de catastro me dice que no puede determinar la afectación del derecho de terceros, con mayor razón dispongo la inmatriculación.

Solo con un informe de catastro que me diga contundentemente que se está afectando parcial o totalmente un predio inscrito, debo denegar la inmatriculación.

Olvidémonos de las tolerancias catastrales registrales para resolver los casos y centrémonos en si se están afectando o no derechos de terceros.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Compañeros:

Sobre la base de la mayoría de participaciones he elaborado el texto de un acuerdo. Revísenlo y espero sus comentarios, sugerencias o críticas para modificarlo:

Renuncia parcial de área con el propósito de inmatricular un predio

Considerando que para renunciar a parte de un predio este debe estar identificado con su área, linderos y medidas perimétricas en el título primigenio, entonces el instrumento de renuncia no requerirá la antigüedad de cinco años adicionales para efectos de la inmatriculación. Para ello, el área catastro deberá determinar que el predio resultante de la renuncia se emplaza dentro del polígono del predio original. Por consiguiente, en este supuesto resulta inaplicable el acuerdo adoptado en el Pleno CLX, precisado en el Pleno CLXXVII, relativo a la inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Estimados colegas y amigos Vocales:

Sin perjuicio de las interesantes y enriquecedoras intervenciones dadas a lo largo del día, no exentas de discrepancia, se solicita las opiniones finales de los vocales sobre la propuesta del ponente Walter Morgan, para su sometimiento al Pleno Registral, el que -a través de los votos de cada uno de sus miembros- decidirá el tema.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Estoy de acuerdo con la propuesta de Walter.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Buenas tardes:

A mi parecer, considero algunos añadidos a la propuesta del Dr. Morgan (que está resaltado), a fin que no exista duda sobre que la nueva área esté dentro de la primigenia.

Renuncia parcial de área con el propósito de inmatricular un predio

Considerando que para renunciar a parte de un predio este debe estar plenamente identificado con su área, linderos y medidas perimétricas en el título primigenio, entonces el instrumento de renuncia no requerirá la antigüedad de cinco años adicionales para efectos de la inmatriculación. Para ello, el área catastro deberá determinar en forma indubitable que el predio resultante de la renuncia se emplaza dentro del polígono del predio original. Por consiguiente, en este supuesto resulta inaplicable el acuerdo adoptado en el Pleno CLX, precisado en el Pleno CLXXVII, relativo a la inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Me parece que el añadido es justificable.

El **vocal Pedro Álamo** señala:

La IV Sala propone que sea un Notario quien resuelva este tipo de problemas, nosotros planteamos que sea el registro y los precedentes de observancia obligatoria dados sobre inmatriculación cuando existen diferencias entre el área del título de propiedad y el área del plano.

El **presidente del Tribunal Registral** somete a votación la siguiente sumilla:

RENUNCIA PARCIAL DE ÁREA CON EL PROPÓSITO DE INMATRICULAR UN PREDIO

Considerando que para renunciar a parte de un predio este debe estar plenamente identificado con su área, linderos y medidas perimétricas en el título primigenio, entonces el instrumento de renuncia no requerirá la antigüedad de cinco años adicionales para efectos de la inmatriculación. Para ello, el área catastro deberá determinar en forma indubitable que el predio resultante de la renuncia se emplaza dentro del polígono del predio original. Por consiguiente, en este supuesto resulta inaplicable el acuerdo adoptado en el Pleno CLX, precisado en el Pleno CLXXVII, relativo a la inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A favor: María Salazar, Mariella Aldana, Milagritos Lúcar, Gustavo Zevallos, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Esben Luna, Walter Morgan, Jorge Tapia, Walter Poma, Víctor Peralta, Yovana Fernández, Gladys Oré, Arturo Mendoza. **Total: 14 votos.**

En contra: Pedro Álamo. **Total: 1 voto.**

Por lo tanto, se aprueba la propuesta de los vocales Walter Morgan y Arturo Mendoza como **ACUERDO PLENARIO**, siendo el texto de la sumilla la siguiente:

RENUNCIA PARCIAL DE ÁREA CON EL PROPÓSITO DE INMATRICULAR UN PREDIO

Considerando que para renunciar a parte de un predio este debe estar plenamente identificado con su área, linderos y medidas perimétricas en el título primigenio, entonces el instrumento de renuncia no requerirá la antigüedad de cinco años adicionales para efectos de la inmatriculación. Para ello, el área catastro deberá determinar en forma indubitable que el predio resultante de la renuncia se emplaza dentro del polígono del predio original. Por consiguiente, en este supuesto resulta inaplicable el acuerdo adoptado en el Pleno CLX, precisado en el Pleno CLXXVII, relativo a la inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios.

No habiendo otro tema que tratar se dio por concluida la sesión del Pleno siendo las 05:00 p.m. del día lunes 17 de setiembre de 2018, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del presidente y del secretario técnico del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 del Reglamento del Tribunal Registral.

Two handwritten signatures in blue ink are present below the text. The signature on the left is more compact and stylized, while the one on the right is taller and more vertical, with a long, sweeping stroke that loops back down.