



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.-2030 -2023-SUNARP-TR

Lima, 11 de mayo del 2023.

APELANTE : **ROBERTO MARCELO LOMBARDI POZZO.**
TÍTULO : N° 180966 del 18/1/2023.
RECURSO : H.T.D. N° 9645 del 4/4/2023.
REGISTRO : Predios de Pucallpa.
ACTO : Rectificación unilateral de área, linderos y medidas
perimétricas.
SUMILLA :

RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

No procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública unilateral otorgada por el propietario, cuando la oficina de Catastro no puede determinar que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito, por falta de información o información deficiente en los antecedentes registrales. En dicho caso deberá seguirse alguno de los procedimientos previstos en las Leyes N° 27333 o N° 28294.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas otorgada por la Asociación de Vivienda de Servidores de Salud Activos y Cesantes respecto del área inscrita de 8 ha 9,000m² del predio registrado en la partida electrónica N° 11009038 del Registro de Predios de La Merced, siendo su área real de 8.1052 ha.

Para dicho efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 28/12/2022 otorgada ante notaria de Pichanaqui Mercedes Eugenia Portugal Montejo.
- Memoria descriptiva y planos de ubicación – localización (lámina RAS-01) y de localización (lámina RAS-02) suscrito por ingeniera agrónoma Dora Teresa Rolando Menéndez.

Forma parte del presente título, el Informe Técnico N° 4620-2023-Z.R.N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 1/3/2023 emitido por técnico de catastro Juan Andrés García Valencia.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de La Merced Carlos Enrique García Olivares, formuló la siguiente tacha sustantiva:

RESOLUCIÓN No. - 2030 -2023-SUNARP-TR

MEDIANTE EL PRESENTE TÍTULO SE SOLICITA LA NSCRIPCIÓN DE LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL PREDIO INSCRITO EN LA P.E. N° 11009038.

AL RESPECTO, EL INFORME TÉCNICO N° 004620-2023-Z.R.N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT DE FECHA 01/03/2023 EXPEDIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO, DETERMINA QUE: "NO HA SIDO POSIBLE DETERMINAR INDUBITABLEMENTE, SI EL PREDIO MATERIA DE TRÁMITE FORMA PARTE O NO DEL PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11009038, YA QUE EL TÍTULO ARCHIVADO N° 5465 DEL 16.102.1997, ES IMPRECISO LO QUE NO PERMITE DETERMINAR SU FORMA Y UBICACIÓN EXACTA".

CONFORME AL PRECEDENTE OBLIGATORIO CLV PLENO (155-2016) REALIZADO EN SESIÓN ORDINARIA MODALIDAD PRESENCIAL EL DÍA 26 DE AGOSTO DE 2016 (PUBLICADO EN EL DIARIO EL PERUANO EL 07.10.2016) 3. RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS, ESTABLECE QUE: "PROCEDE LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y/O MEDIDAS PERIMÉTRICAS EN MÉRITO A ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA POR EL PROPIETARIO ACOMPAÑADA DE LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 20 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS, TANTO SI SE RECTIFICA A ÁREA MAYOR O MENOR, SIEMPRE QUE LA OFICINA DE CATASTRO DETERMINE INDUBITABLEMENTE QUE EL POLÍGONO RESULTANTE SE UBICA DENTRO DEL ÁMBITO GRÁFICO DEL PREDIO INSCRITO.

DICHA RECTIFICACIÓN NO PROCEDERÁ CUANDO SE AFECTE DERECHOS DE ACREEDORES INSCRITOS O MEDIDAS CAUTELARES, SALVO QUE LOS AFECTADOS O EL ÓRGANO JURISDICCIONAL O ADMINISTRATIVO AUTORICEN LA RECTIFICACIÓN."

POR LO QUE, EL PRESENTE TÍTULO, ADOLECE DE DEFECTO INSUBSANABLE QUE AFECTA LA VALIDEZ DEL TÍTULO.

BASE LEGAL:

ART. 2011° DEL CÓDIGO CIVIL.

ART. 32, 42 literal A) del R.G.R.P.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sostiene que revisado el antecedente registral que diera mérito a la inscripción del predio Tulumayo, se encuentran los planos firmados por el ente generador de catastro - Ministerio de Agricultura, y asimismo, se aprecia que tienen grillas con sus respectivos cuadrantes (en esa época se usaba DATUM PSAD 56), linderos de sus colindantes con sus respectivas medidas perimétricas, por lo que se podría afirmar que la rectificación unilateral es como se ha presentado en la escritura pública y no como señala el informe técnico, asimismo no existe superposición total ni parcial del polígono materia de rectificación, dado que la rectificación es de mayor a menor área.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 2150-PR que continúa en la partida electrónica N° 11009038 del Registro de Predios de La Merced se encuentra inscrita la parcela 7-A, predio Tulumayo, ubicado en el distrito de San Ramón, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín, que cuenta con un área de 8 ha 9,000 m².

Según la partida en mención, el dominio corre registrado en favor de la Asociación de Vivienda de Servidores de Salud Activos y Cesantes.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- Si procede la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas otorgada en forma unilateral por el propietario del inmueble, cuando el área de Catastro no puede determinar en forma indubitable que el polígono del área resultante de la rectificación se encuentra dentro del polígono del área inscrita.

V. ANÁLISIS

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

El saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos o situados en zonas urbanas¹ se encuentra regulado en el artículo 13 de la Ley N° 27333², Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.

Esta norma ha establecido que cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral, estas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos:

a) Por mutuo acuerdo

Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.

b) Procedimiento notarial

¹ De conformidad con el numeral 5.6 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 490-2003-SUNARP-SN, en aplicación literal del artículo 13 de la Ley N° 27333, el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitado por cualquiera de los tres procedimientos establecidos en dicho artículo, puede referirse a inmuebles urbanos o situados en zonas urbanas, sean o no materia de regularización de edificaciones o de saneamiento de la titulación, para lo cual se estará a lo previsto en el punto 5.1 de la presente Directiva. El citado numeral 5.1 establece lo siguiente: 5.1. Conforme al literal k) del artículo 5 de la Ley N° 27333, es procedente la inscripción de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio y de formación de títulos supletorios, respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la Municipalidad correspondiente, a través de la certificación pertinente, establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana. Este criterio será también de aplicación a la inscripción de las regularizaciones de edificaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y su reglamento.

² Publicado el 30/7/2000 en el diario oficial "El Peruano".

RESOLUCIÓN No. - 2030 -2023-SUNARP-TR

Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a que se refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida.

Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

c) Procedimiento judicial

Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.

2. Con posterioridad a la Ley N° 27333, se aprobó la Ley N° 28294³, que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, con la finalidad de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro del país, estableciendo su vinculación con el Registro de Predios a cargo de la Sunarp.

Dicho saneamiento catastral y registral, según el artículo 60 del Reglamento de la Ley N° 28294, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, se aplica en los casos de predios inscritos en el Registro de Predios, ubicados en zonas catastradas y en zonas no catastradas, en este último caso cuando se hayan acogido a la verificación catastral, conforme a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento, siempre que existan discrepancias entre la información registral y catastral.

El procedimiento estará a cargo de la Sunarp, quien podrá contar con el apoyo técnico de las Entidades Generadoras de Catastro, a título oneroso y previa suscripción de convenio. Las acciones de saneamiento deben tener en cuenta la cartografía base oficial, así como la información literal y/o gráfica que obra en los antecedentes registrales.

El artículo 24 del mismo Reglamento regula la inscripción del CUC (Código Único Catastral) en el Registro, precisando en su segundo párrafo que en caso de existir discrepancia la Sunarp iniciará el procedimiento de saneamiento catastral y registral.

El artículo 62 del Reglamento antes mencionado regula el procedimiento de saneamiento en el supuesto de discrepancia entre la información registral y catastral. Dicho procedimiento contempla la anotación preventiva en la partida registral del predio del área, linderos y medidas perimétricas consignadas en el plano presentado, así como la notificación a los titulares de los predios colindantes, la posibilidad de formular oposición y la inscripción definitiva.

3. Como puede apreciarse de lo señalado anteriormente, las normas prevén que la determinación de área, linderos o medidas perimétricas de un predio urbano en el caso que no conste en la partida registral o la rectificación de dichos datos en el caso que consten de manera inexacta, deberá efectuarse mediante los procedimientos establecidos en el artículo

³ Publicado el 21/7/2004 en el diario oficial "El Peruano".

RESOLUCIÓN No. - 2030 -2023-SUNARP-TR

13 de la Ley N° 27333, pudiendo además acogerse al procedimiento del artículo 62 del Reglamento de la Ley N° 28294.

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

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

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

RECTIFICACIÓN DE ÁREA, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y LINDEROS

Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, solo si el Área de Catastro determina indubitadamente que el ámbito gráfico resultante se encuentra dentro del predio inscrito.

Dicha rectificación no procederá cuando se afecten derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación.

5. Posteriormente, dicho criterio fue aprobado como precedente de observancia obligatoria en el CLV Pleno llevado a cabo el 26 de agosto de 2016, en los términos siguientes:

RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que la oficina de catastro determine indubitadamente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.

Dicha rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación. (Criterio sustentado en la Resolución N° 1622-2016-SUNARP-TR-L del 16/8/2016).

De lo cual apreciamos que se mantiene el criterio adoptado como acuerdo plenario en el CXV Pleno, con la precisión que la rectificación unilateral procede si se rectifica el área a mayor o menor, para lo cual, en cualquiera de ambos supuestos, se deberá contar con informe favorable del Área técnica, que determine que el polígono propuesto se ubica dentro del

RESOLUCIÓN No. - 2030 -2023-SUNARP-TR

ámbito gráfico del predio inscrito, caso contrario se deberá seguir alguno de los procedimientos previstos en las Leyes N° 27333 y N° 28294.

6. Así pues, conforme a dicho criterio se necesitan los siguientes presupuestos para la rectificación de área unilateral:

- a) Que lo solicite el propietario con derecho inscrito en mérito a la escritura correspondiente.
- b) Que **se acompañe la documentación prevista en el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁴, de acuerdo al tipo de predio.**
- c) Que, **el Área de Catastro determine indubitablemente que el ámbito gráfico resultante se encuentre dentro del predio inscrito.**
- d) Si el predio se encuentra afectado con gravámenes convencionales inscritos o medidas cautelares, deberá acreditarse la autorización de los acreedores, el órgano jurisdiccional o administrativo.

7. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas del predio Tulumayo, parcela 7-A, ubicado en el distrito de San Ramón, provincia de Chanchamayo y departamento de Junín, registrado en la partida electrónica N° 11009038 del Registro de Predios de La Merced.

La rectificación ha sido planteada mediante escritura pública del 28/12/2022 otorgada por Johnny Raúl Suárez Prado en su condición de representante de la propietaria Asociación de Vivienda de Servidores de Salud Activos y Cesantes, acompañada de memoria descriptiva y planos de ubicación – localización (lámina RAS-01) y de localización (lámina RAS-02), autorizados por ingeniera agrónoma Dora Teresa Rolando Menéndez.

De la evaluación entre lo publicitado en el Registro y la documentación presentada, se aprecia lo siguiente:

	Partida N° 11009038	Título de rectificación
Área	8 ha 9,000 m2	8.1052 ha
Por el norte:	Con escuela 87 ml., parcela 10 de Fortunato Arias Condori con 83 ml.	Con el lote B de la escuela, trocha carrozable con los tramos: 39.68 ml, 51,77 ml, 65.71 ml, 15.40 ml, 22.26 ml, 22,66 ml, 26.17 ml, que suman 243.65 ml.
Por el este:	Con parcela 9 de Juan Palomino Lozano con 485 ml.	Con el lote 09 de Juan Palomino Lozano con los tramos: 16.92 ml, 15.16 ml, 16.63 ml, 32.28ml, 34.62 ml, 15.72 ml, 8.12 ml, 7.03 ml, 18.47 ml, 73.78 ml, 69.19 ml, 28.54 ml, 39.13 ml, 52.74 ml,

⁴**Artículo 20.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional**
Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos establecidos en dicho Decreto Supremo. Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.
(...)

RESOLUCIÓN No. - 2030 -2023-SUNARP-TR

		56.66 ml, que suman: 484.99 ml.
Por el sur:	Con parcela 12 de Victoria Carrera Soto con 285 ml	Con la U.C. 602484 de Juan Eloy Palomino Lozano, lote 12 de Víctor Carrera Soto con 285 ml.
Por el oeste:	Con parcela 15 de Juan Lozano Bando con 145 ml., parcela 13 de Felipe Huylla Chahua con 280 ml.	Con la U.C. 602482 de Juan Lozano Bando, U.C. 602481 de Luis Pablo Prieto Taipe, U.C. 602480 de Julio Huayllacchua con los tramos: 88.34 ml, 140.56 ml, 35.75 ml, 109.25 ml, que suman 373.90 ml.

Conforme se puede apreciar de las modificaciones planteadas, con el título alzado se pretende rectificar unilateralmente el área del predio a un área menor, asimismo, se rectifican las medidas perimétricas por el norte, este y oeste.

8. Ahora bien, conforme al precedente de observancia obligatoria desarrollado en los considerandos 5 y 6 de este análisis, uno de los presupuestos requeridos para la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas es que el área de Catastro determine indubitablemente que el ámbito gráfico resultante se encuentre dentro del predio inscrito.

Respecto a este requisito, el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, “RIRP”) establece que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico.

En el referido artículo 11 se señala que dicha oficina verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el órgano en mención bajo responsabilidad. Se agrega que este informe es vinculante para el registrador.

9. Sin embargo, esta norma, así como las directivas que regulan la labor de las áreas técnicas (Directiva 004-2020-SUNARP-SCT-DTR), deben ser interpretadas bajo los alcances del artículo 2011 del Código Civil modificado por la Ley N° 31309⁵, que reconoce el principio pro inscripción, determinando además que la labor de apoyo del área técnica no puede sustituirse a la labor del registrador.

La norma propugna una labor más activa del registrador público en el Registro de Predios, labor especial que ya se encuentra reconocida por la doctrina. Al respecto, el hipotecarista español Pedro Fandos señala que la calificación registral tiene una vertiente gráfica, cuando el examen o calificación registral se centra en la descripción registral de la finca con el material de localización geográfica aportado, que tendrá que confrontar

⁵ Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, publicada el 24/7/2021 en el diario oficial “El Peruano”.

RESOLUCIÓN No. - 2030 -2023-SUNARP-TR

con la descripción que resulta del contenido del Registro integrada con la herramienta auxiliar de calificación (...).

Dicho autor agrega que “el principio de especialidad resulta básico, al exigir la determinación del objeto sobre el que recae el derecho, es decir la finca registral, a lo que nos ayudará la implantación del sistema de bases gráficas registrales (...)”⁶.

En este marco argumentativo el autor defiende la tesis de la aplicación de los principios registrales como los de rogación, prioridad, tracto sucesivo y publicidad en sus vertientes gráficas cuando se trate de calificar actos referidos a la incorporación y modificación física del predio.

La función del área técnica es de apoyo que se sustentará en la base gráfica registral con la que cuentan las oficinas registrales, tal como se desprende de la Ley 31309.

10. Con relación al informe del área de Catastro en el caso de rectificaciones de área, linderos y medidas perimétricas, este colegiado adoptó el siguiente acuerdo, en el CXLIII Pleno realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial el 11/2/2016:

“No impide la inscripción de la rectificación o determinación del área, linderos o medidas perimétricas de un predio que la Oficina de Catastro informe que está imposibilitada de establecer que corresponde al predio al que se refiere la rogatoria. **Esto no es aplicable a la rectificación por error de cálculo ni a la rectificación de área, linderos y medidas unilateral recogida en acuerdo del Pleno 115°.**” (El resaltado es nuestro).

Posteriormente, en el CLXXIV Pleno realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial el 27, 28 de febrero de 2017 y continuada en sesión extraordinaria modalidad presencial el 6/3/2017, se adoptó la siguiente modificación al criterio en mención:

RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS O MEDIDAS

“No impide la inscripción de la rectificación o determinación del área, linderos o medidas perimétricas de un predio que la Oficina de Catastro informe que está imposibilitada de establecer que corresponde al predio al que se refiere la rogatoria. **Esto no es aplicable a la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas recogida en el precedente del 155° Pleno.**” (El resaltado es nuestro).

Así, si el área de Catastro no puede emitir informe positivo para proceder a la rectificación unilateral, corresponderá que el titular registral se acoja a uno de los procedimientos descritos en los considerandos 1 y 2 de este análisis, pues ello implica que existe la posibilidad de afectar los derechos de terceros (colindantes) y por tanto estos deben intervenir manifestando su conformidad o deben ser notificados para manifestar su oposición en caso corresponda.

Dicho lo anterior, se puede afirmar que a las rectificaciones unilaterales de área, linderos y medidas perimétricas (como el presente caso) no resulta aplicable el criterio desarrollado en el noveno precedente de observancia obligatoria⁷ aprobado en el XII Pleno del Tribunal Registral

⁶ FANDOS PONS, Pedro (2016) Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales. Tirant Lo Blanch. Valencia. España.

⁷ PROCEDENCIA DE INMATRICULACIÓN “No impide la inmatriculación de un predio el informe del Área de Catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o

RESOLUCIÓN No. - 2030 -2023-SUNARP-TR

realizado los días 4 y 5 de agosto de 2005 y publicado en el diario oficial El Peruano el 13/9/2005, incorporado en el tercer párrafo del artículo 16⁸ del RIRP para la inmatriculación de predios.

11. En el presente caso, a efectos de determinar la procedencia de la rectificación unilateral solicitada, la primera instancia registral derivó el título al área de Catastro emitiéndose como consecuencia de ello, el Informe Técnico N° 4620-2023-Z.R.N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 1/3/2023 que señala:

“(…)

II. Evaluación Técnica

2.4. De la contrastación de la base grafica registral (BGR):

- P.E. 11009038 bajo el asiento de presentación N° 5465 del 16.12.1997, signado parcela 7-A con una extensión (08 has 9000.00 m2). Plano de geometría irregular y sinuosa del perímetro que se representa en el plano que obra en el título archivado.

Por lo cual, no se puede determinar su forma y ubicación exacta.

(…)

III. Conclusiones.

3.1. Respecto del título:

- No ha sido posible determinar indubitablemente, si el predio materia de trámite forma parte o no del predio inscrito en la partida N° 11009038, ya que el título archivado N° 5465 del 16.102.1997, es impreciso que permita determinar su forma y ubicación exacta.

(…)”

De acuerdo con lo informado por el área de Catastro, no es posible determinar indubitablemente que todo el polígono materia de estudio se encuentra dentro del predio inscrito en la partida electrónica N° 11009038 del Registro de Predios de La Merced, debido a la insuficiente información técnica en el antecedente registral, que representa una figura irregular y sinuosa, lo cual no permite determinar la forma y ubicación exacta del predio. Por tanto tampoco se puede descartar la posibilidad que exista afectación a alguno de sus colindantes.

12. Por otro lado, es verdad que, en el marco de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

Sin embargo, para el caso específico, hay que tomar en consideración que el supuesto de rectificación unilateral es excepcional, solo tiene como antecedente la jurisprudencia emitida por este órgano y no una norma en particular, de modo que los presupuestos establecidos en el precedente aprobado por el Pleno CLV deben cumplirse en su totalidad; es así que siguiendo idéntica línea el Pleno CLXXIV del Tribunal Registral adoptó el criterio que no procedería la rectificación unilateral del área, medidas perimétricas y linderos planteados, si no existe un informe favorable por el área de Catastro, por lo que para proceder con la rectificación de área,

no”. (Criterio adoptado en la Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T del 25/4/2005 y N° 252-2005-SUNARP-TR-L del 29/4/2005).

⁸ **Artículo 16.- Definición**

(…)

No impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no. Tampoco impide la inmatriculación el informe que determina que el predio ya se encuentra inscrito, siempre que el título presentado tenga mérito suficiente para cancelar la partida anterior.

(…)

RESOLUCIÓN No. - 2030 -2023-SUNARP-TR

linderos y medidas perimétricas deberá seguirse alguno de los procedimientos previstos en las Leyes N° 27333 o N° 28294.

En conclusión, siendo que en este caso no puede establecerse correspondencia entre el predio graficado en el plano presentado con el predio inscrito en la partida electrónica N° 11009038 del Registro de Predios de La Merced sobre la base de la documentación técnica que obra en los antecedentes registrales, se procede a **confirmar la tachta sustantiva** formulada al título venido en grado.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tachta sustantiva formulada por el registrador del Registro de Predios de La Merced al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

P.L.A