



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3201-2023-SUNARP-TR

Lima, 25 de julio del 2023.

APELANTE : FELICITAS PIÑAÑ BRAVO.
TÍTULO : N° 963626 del 3/4/2023.
RECURSO : H.T.D. N° 38630 del 19/4/2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Rectificación de regularización de fábrica.

SUMILLA (s) :

RECTIFICACIÓN

Si el error de concepto se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, procederá la rectificación o aclaración del asiento registral con la presentación de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados, o en su defecto por resolución judicial.

RECTIFICACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

Es procedente la rectificación de la subdivisión por regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157, en mérito a la declaración efectuada por el verificador, siempre que su actuación se encuentre legitimada y que no se hayan practicado modificaciones en la fábrica a rectificar o se evidencie que se trata de eludir un acto a regularizar, ya que el verificador es responsable por la veracidad de la información consignada en los documentos técnicos elaborados.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de la regularización de la declaratoria de fábrica inscrita en la partida electrónica N° P03345767 del Registro de Predios de Lima, a efectos que se corrija el área y medidas perimétricas del predio *submateria*.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- Informe técnico de verificación – Ley N° 27157 suscrito por el verificador ing. civil Aler Pablo Cucho Chávez, con firma certificada por notario de Lima Roy Párraga Cordero, el 3/4/2023.

RESOLUCIÓN No. - 3201 -2023-SUNARP-TR**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima Janice Mamani Paravecino tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

“TACHA SUSTANTIVA

Se procede a la tacha sustantiva del presente título, al amparo del artículo 42° literal b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por existir obstáculo insalvable con la partida conforme a lo siguiente:

De conformidad con el principio de legalidad contenido en el numeral V del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde a los registradores calificar la legalidad del título, lo cual comprende la verificación de las formalidades propias del título, la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto. Así también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho.

1.- Se solicita la rectificación del área y medidas perimétricas del sublote 1B inscrito en la partida N° P03345767, adjuntando sólo un informe técnico de verificación suscrito por el Ing. Aler Pablo Cucho Chávez.

2.- Al respecto, revisada la partida N° P03345767 se aprecia que el sublote 1B se independizó del predio matriz N° P03248755 en mérito de la declaratoria de fábrica, con subdivisión al amparo de las leyes 27157, 27333 y 30830, conforme consta de la documentación obrante en el título archivado N° 2788565 del 19/09/2022.

3.- En este sentido, en el mencionado título archivado consta que la propuesta inicial de subdivisión (lote 1A con 123.25m². y lote 1B con 76.25m².) fue modificado por la memoria descriptiva de subdivisión y planos de ubicación y subdivisión con certificación de firmas el 12/09/2022 ante la Notaria de Lima María del Carmen Chuquiure V., del que se aprecia que la propuesta final de la subdivisión fue para el sublote 1A con 122.50m². y el sublote 1B con 77.00m²., la cual se adecua a los antecedentes registrales y se inscribió correctamente

4.- En el presente título se presenta un informe técnico de verificación donde el profesional responsable indica que el sublote 1B tiene un área de 76.25m²; sin embargo, dicho documento NO da mérito a calificación NI constituye título para una rectificación de área, toda vez que no corresponde a la documentación resultante de alguno de los procedimientos establecidos en la Ley N° 27333 o en la Ley 28294.

Asimismo, se precisa que NO procede la rectificación de error material del procedimiento de regularización con subdivisión inscrito en la partida N° P03248755 y que diera mérito a la subdivisión del predio, toda vez que el área del sublote 1B que pretender rectificar, es decir, que se publicite con un área de 76.25m². ya fue propuesto inicialmente y fue reemplazado totalmente, conllevando a que el área final para el sublote 1B sea 77.00m²., conforme consta de los planos con certificación de firmas el 12/09/2022 ante la Notaria de Lima María del Carmen Chuquiure V que obran en el título archivado N° 2788565 del 19/09/2022.

RESOLUCIÓN No. - 3201 -2023-SUNARP-TR

En consecuencia, se procede a la tacha del presente título, conforme a lo dispuesto en el artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

SE DEVUELVE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- En la solicitud presentada no rectifican los linderos solo las áreas. Tomar en cuenta la rectificación de linderos.
- Se solicita revocar la decisión del registrador y disponer la inscripción del título.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P03345767 del Registro de Predios de Lima.

En la partida citada se encuentra registrado el sub lote 1B de la manzana D' de la Agrupación de Familias Santa Cruz, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 00001 consta inscrita la desmembración del predio, en mérito de la declaratoria de fábrica con subdivisión, conforme a la Leyes N° 27157, N° 27333 y N° 30830. (Título archivado N° 2788565 del 19/9/2022).

En dicho asiento consta que el sub lote tiene un área de 77 m2., con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Medidas y Colindancias (nuevas)

LINDEROS	MEDIDAS	COLINDANCIA
FRENTE	10 ML	SUB LOTE 1A
DERECHA	7.65 ML	CALLE SUPE
IZQUIERDA	7.75 ML	LOTE 2
FONDO	10 ML	LOTE 29

Asimismo, en dicho asiento consta que el presente sub lote se ha desmembrado de uno de mayor extensión inscrito en la partida N° P03248755, quedando con la siguiente fábrica:

Primer piso: estacionamientos.

-Área techada primer piso: 0.00 m2

- Área libre: 77.00 m2.

RESOLUCIÓN No. - 3201 -2023-SUNARP-TR

En el asiento 00003 consta inscrito el dominio del predio a favor de Felicitas Piñan Bravo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. Con el informe oral de la apelante.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si en el presente caso se ha producido algún error de concepto que sea susceptible de rectificación.
- Si procede la rectificación de la subdivisión por regularización de fábrica al amparo de la Ley N° 27157, en mérito de la declaración efectuada por el verificador.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que: “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)”.

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil¹ y Numeral VII² del Título Preliminar del RGRP, normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen

¹ **Artículo 2013.- Principio de legitimación.** - El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

² Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP/SA, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2021, cuyo tenor es el siguiente:

VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.

RESOLUCIÓN No. - 3201 -2023-SUNARP-TR

en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

2. El artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

3. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

4. El artículo 81 del RGRP señala qué se entiende por errores materiales y de concepto:

RESOLUCIÓN No. - 3201 -2023-SUNARP-TR

“El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto”.

La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 de dicho Reglamento, que señalan:

- a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.
- b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:
 - b.1. Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;
 - b.2. Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Debe añadirse que de conformidad con el artículo 87 de dicho reglamento, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

De otro lado, el artículo 85 del RGRP ha dispuesto que cuando la rectificación solicitada se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

5. Respecto al tema específico de los errores de concepto no existe una definición reglamentaria. El ordenamiento opta por una regulación negativa: todo error en la inscripción que no es material debe calificarse como de concepto.

RESOLUCIÓN No. - 3201 -2023-SUNARP-TR

Gonzales Loli señala: “El Reglamento General de los Registros Públicos, a diferencia de los errores materiales, no contiene una definición de los errores de concepto. Resulta, por tanto, conveniente como fuente interpretativa, recoger la contenida en el artículo 216 de la Ley Hipotecaria Española, que entiende por error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título, se altere o varíe su verdadero sentido. Concurrentemente, es pertinente tener en cuenta la distinción que hace Tirso Carretero, **en el sentido que, en los errores de concepto que no puede rectificar el Registrador por sí solo, será el cometido en un asiento que fue conforme con su voluntad y pensamiento interno (del Registrador), ya sea que el error no estaba en la redacción, sino en la inteligencia, comprensión, interpretación o calificación del título**³”. (Resaltado nuestro)

Podemos concluir entonces, que los errores de concepto que no se pueden rectificar en mérito del título archivado, son aquellos que respondan a la voluntad, comprensión e interpretación que el Registrador determinó en la calificación del título.

Debe añadirse que cuando se solicita la rectificación de un asiento extendido, no procede nuevamente calificar el título que ya accedió al Registro y, en consecuencia, no procede emitir un juicio de valor respecto a si el título que ya obra inscrito debió inscribirse o no.

Esto es, no cabe examinar si la calificación positiva que efectuó el registrador que extendió el asiento cuya rectificación se solicita fue correcta o no, porque solo existe una sola oportunidad de calificación del título. Lo que sí puede ser objeto de rectificación es que el asiento no concuerde con el contenido del título que dio mérito para su extensión.

6. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de la declaratoria de fábrica inscrita en la partida electrónica N° P03345767 del Registro de Predios de Lima, a efectos que se corrija el área y medidas perimétricas del predio *submateria*.

La registradora (e) formuló tacha sustantiva señalando que no procede la rectificación de error material, ya que el área del sub lote 1B que se pretender rectificar: 76.25 m². ya fue propuesto inicialmente y reemplazado, conllevando a que el área final sea 77.00m²., conforme consta de los planos con certificación de firmas del 12/09/2022, que obran en el título archivado N° 2788565 del 19/09/2022.

³GONZALES LOLI, Jorge Luis. Revista Folio Real: año 1, Palestra Editores, Abril 2000, pág. 45.

RESOLUCIÓN No. - 3201 -2023-SUNARP-TR

En este sentido, resulta pertinente determinar si procede la rectificación en los términos solicitados por la apelante.

7. De manera preliminar, debemos señalar que la rectificación que se solicita, propone un área de 76.25 m²., cuyas medidas perimétricas son las siguientes:

3.2 CONSTATAción DE ÁREAS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS				
CON OBSERVACIONES <input type="checkbox"/>			SIN OBSERVACIONES <input checked="" type="checkbox"/>	
(Las medidas se expresan con dos decimales. Si el perímetro del terreno es irregular, describirlo en el rubro Observaciones)				
Según Título Registrado				
76.25	7.65	10.00	10.00	7.50
Área total (m ²)	Por el frente (ml)	Por la derecha (ml)	Por la izquierda (ml)	Por el fondo (ml)
Según realidad física				
76.25	7.65	10.00	10.00	7.50
Área total (m ²)	Por el frente (ml)	Por la derecha (ml)	Por la izquierda (ml)	Por el fondo (ml)

Bajo esos alcances, lo que corresponde ahora, a efectos de determinar si procede la rectificación solicitada, es revisar la partida registral y el título archivado que originó su inscripción.

8. En la partida electrónica N° P03345767 del Registro de Predios de Lima, se encuentra registrado el sub lote 1B de la manzana D' de la Agrupación de Familias Santa Cruz, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 00001 consta inscrita la desmembración del predio, en mérito de la declaratoria de fábrica con subdivisión, amparada en las Leyes N° 27157, N° 27333 y N° 30830.

En dicho asiento consta que el sub lote tiene un área de 77 m²., con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Medidas y Colindancias (nuevas)

LINDEROS	MEDIDAS	COLINDANCIA
FRENTE	10 ML	SUB LOTE 1A
DERECHA	7.65 ML	CALLE SUPE
IZQUIERDA	7.75 ML	LOTE 2
FONDO	10 ML	LOTE 29

Asimismo, en dicho asiento consta que el presente sub lote se ha desmembrado de uno de mayor extensión inscrito en la partida N° P03248755, quedando con la siguiente fábrica:

Primer piso: estacionamientos.

-Área techada primer piso: 0.00 m²

RESOLUCIÓN No. - 3201 -2023-SUNARP-TR

- Área libre: 77.00 m².

9. De la revisión del título archivado N° 2788565 del 19/9/2022, que diera mérito a la extensión del mencionado asiento 00001, obran –entre otros– los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de subdivisión, con certificación notarial de firmas del 12/9/2022 y 19/9/2022, en el que se indicó para el sub lote 1B un área de **77.00 m²**, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

POR EL FRENTE: Colinda con el Sublote 1A con una Línea recta de 10.00ml.
POR LA DERECHA: Colinda con Calle Supe, con una Línea recta de 7.65ml.
POR IZQUIERDA: Colinda con Lote 2, con una Línea recta de 7.75ml.
POR EL FONDO: Colinda con Lote 29, con una Línea recta de 10.00ml.

- Plano sublotos 1A y 1B (lámina P-2) y Plano de ubicación (lámina U-4), ambos con certificación notarial de firma del 19/9/2022, en el que se graficó para el sub lote 1B un área de **77.00 m²**.

- Informe técnico de verificación – Ley N° 27157 del sub lote 1B, con certificación notarial de firma del 12/3/2022, en el que se indicó un área de **76.25 m²**., con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

3.2. CONSTATAACION DE AREAS Y MEDIDAS		CON OBSERVACIONES	SIN OBSERVACIONES		
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
<small>(Las medidas se expresan con dos decimales. Si el perímetro del terreno es irregular, describirlo en el cuadro de observaciones)</small>					
Según Título Registrado					
76.25m ²	10.00	7.50	10.00	7.65	
Area Total(m ²)	Por el Frente(ml)	Por la Izquierda(ml)	Por el Fondo (ml)	Por la Derecha(ml)	
Según Realidad Física					
76.25m ²	10.00	7.50	10.00	7.65	
Area Total(m ²)	Por el Frente(ml)	Por la Izquierda(ml)	Por el Fondo (ml)	Por la Derecha(ml)	

- Memoria descriptiva de subdivisión, con certificación notarial de firmas del 17/3/2022 y 21/3/2022, en el que se indicó para el sub lote 1B un área de **76.25 m²**, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

POR EL FRENTE: Colinda con el Sublote 1A con una Línea recta de 10.00ml.
POR LA DERECHA: Colinda con Calle Supe, con una Línea recta de 7.65ml.
POR IZQUIERDA: Colinda con Lote 2, con una Línea recta de 7.50ml.
POR EL FONDO: Colinda con Lote 29, con una Línea recta de 10.00ml.

- Plano de ubicación (lámina U-3) y Plano perimétrico (lámina P-2), con certificación notarial de firma del 12/3/2022 y 17/3/2022 respectivamente, en el que se graficó para el sub lote 1B un área de **76.25 m²**.

RESOLUCIÓN No. - 3201 -2023-SUNARP-TR

- Plano de ubicación (lámina U-4) con certificación notarial de firma del 22/8/2022, en el que se indicó para el sub lote 1B un área de **77.00 m2**.

10. A tenor de lo expuesto, se desprende del título archivado que diera mérito a la inscripción del asiento 00001 de la partida N° P03345767, que no existe certeza del área real que corresponde al predio, pues la documentación técnica que está referida a un mismo sub lote (sub lote 1B) contiene información ambigua, señalando en cada caso una extensión diferente (76.25 m2. / 77.00 m2).

Así, apreciamos que la documentación técnica con certificación notarial de firmas de fecha más reciente, esto es: del 12/9/2022 y 19/9/2022, hace referencia a un área de 77.00 m2.; mientras que el resto de la documentación técnica de fecha menos reciente, hace referencia a un área de 76.25 m2.

En atención a ello, el registrador independizó el sub lote 1B con los linderos y medidas perimétricas que conciernen al área de 77.00 m2., pues entendió que la documentación técnica inicial que proponía un área de 76.25 m2. fue reemplazada por la documentación técnica de fecha más reciente, que modificaba el área a 77.00 m2.

Sin embargo, efectuada la consulta registral del título N° 2788565 del 19/9/2022, a través del Sistema de Información Registral (SIR), no se advierte ninguna observación ni subsanación que justifique el reemplazo o modificación del área, linderos y medidas perimétricas del sub lote 1B, pues se rogó la inscripción en mérito del artículo 33 del RGRP con los documentos del título en custodia N° 1061030-2022. Tal situación, determina que el error denunciado obedece a la voluntad, comprensión e interpretación que el registrador determinó en la calificación del título, como consecuencia del contenido del título presentado.

Conforme a lo expuesto, habiéndose producido el error de concepto por la redacción ambigua del título, no procede su rectificación en mérito del título archivado; corresponde que la rectificación se efectúe en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, de conformidad con el artículo 84 b) del RGRP.

11. Precisamente, a efectos de corregir la dimensión del sub lote 1B se presenta el Informe técnico de verificación – Ley N° 27157, en el que el verificador responsable señala para este sub lote un área de **76.25 m2**, que se condice –como ya lo hemos visto- con el área que proponía la documentación técnica inicial que obra legajada en el título archivado N° 2788565 del 19/9/2022.

RESOLUCIÓN No. - 3201 -2023-SUNARP-TR

De lo expuesto hasta aquí, se concluye que estamos frente al supuesto de “rectificación de error de concepto” en lo que respecta al área del sub lote 1B (76.25 m²); que se pretende rectificar en mérito de título modificatorio otorgado por verificador responsable, solicitado por la titular de dominio, quien incluso realizó informe oral ante esta instancia.

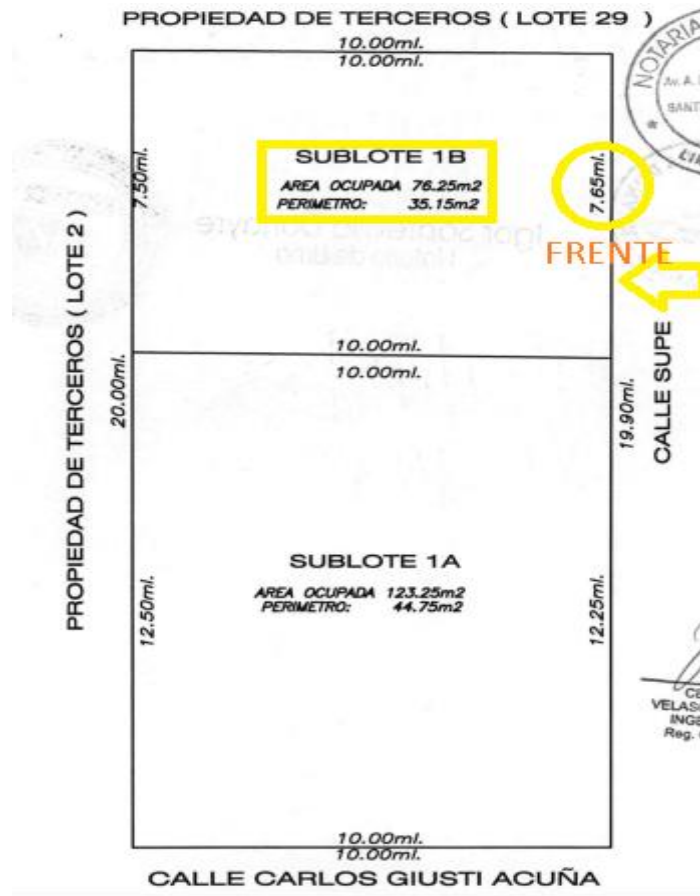
12. Por otra parte, haciendo una “comparación literal” de los linderos y medidas perimétricas del sub lote 1B que constan en Informe técnico de verificación- Ley N° 27157 presentado y los obrantes en la documentación técnica inicial legajada en el título archivado N° 2788565 del 19/9/2022, tenemos lo siguiente:

	Documentación técnica inicial legajada en el título archivado N° 2788565 del 19/9/2022.	Informe Técnico de Verificación- Ley 27157 presentado
Área	76.25 m ²	76.25 m ²
	Por el frente: Con el sublote 1 A con 10.00 ml	Por el frente: Colinda con la calle Supe con 7.65 ml
	Por la derecha: Con calle Supe con 7.65 ml	Por la derecha: Colinda con el lote 29 con 10.00 ml
	Por la izquierda: Con el lote 2 con 7.50 ml	Por la izquierda: Colinda con el sub lote 1A con 10.00 ml
	Por el fondo: Con el lote 29 con 10.00 ml	Por el fondo: Colinda con el lote 2 con 7.50 ml

De lo expuesto, a primera vista se aprecia que se estarían modificando las medidas perimétricas del sub lote 1B; sin embargo, la discrepancia radicaría en la forma en que se dedujeron las colindancias del predio *submateria*. De esta manera, se corrige el frente, haciéndolo colindante con el lado de la calle Supe.

13. Lo antes dicho encuentra sustento en el Plano perimétrico (lámina P-2) con certificación notarial de firma del 17/3/2022, que obra legajado en el título archivado N° 2788565 del 19/9/2022, en el que se grafica lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. - 3201 -2023-SUNARP-TR



Conforme al plano legajado, que revelaría la realidad física del sub lote 1B, se advierte que este colinda por el frente con la calle Supe, con 7.65 ml., por el fondo con el lote 2 con 7.50 ml., por la derecha con el sub lote 1 A con 10.00 ml y por la izquierda con el lote 29 con 10.00 ml.; tales colindancias se condicen con la información que se propone en el Informe técnico de verificación – Ley N° 27157 presentado.

14. De lo señalado, podemos advertir que estamos entonces, ante la existencia de una inexactitud registral, pues con la presente rogatoria el verificador responsable pretende corregir el error incurrido, esto es, la forma en que se dedujeron las colindancias del predio *submateria*.

Asimismo, se aprecia que el error reside en las colindancias que se indicaron en el Informe técnico de verificación – Ley N° 27157 del sub lote 1B, con certificación notarial de firma del 12/3/2022 y en la memoria descriptiva de subdivisión, con certificación notarial de firmas del 17/3/2022 y 21/3/2022, documentos que se encuentran legajados en el título archivado N° 2788565 del 19/9/2022.

RESOLUCIÓN No. - 3201 -2023-SUNARP-TR

15. Como vemos, en esta rectificación interviene un verificador responsable que es el profesional (arquitecto o ingeniero civil colegiado) inscrito en el Índice de Verificadores de la Sunarp, quien bajo su responsabilidad organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y característica de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación, de conformidad con el artículo 9 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157⁴.

Se trata pues, de un profesional que ejerce una función pública por delegación⁵. Así lo ratifica el numeral 2.1 de la Ley N° 27333 cuando establece: “(...) Asimismo, en los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica, así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes”.

Como se advierte, existe un régimen de responsabilidades en cabeza del verificador, que es coherente con la función que este ejerce, y que se centra en la evaluación técnica de la edificación la cual efectuará en forma personal y directa, apreciando sensorialmente las características físicas y demás circunstancias de la misma. Por el contrario, las instancias registrales realizan una evaluación meramente documental y no presencial de la edificación y sus particularidades. El examen registral no

⁴ Artículo 9.- Funciones del Verificador Responsable

9.1 El Verificador Responsable del trámite de regularización organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.

9.2 Cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, el Verificador Responsable comunicará a la entidad rectora correspondiente que se requiere de un Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, y cancelará los derechos que esta verificación especializada requiera, con base en las tarifas que se señalen para el efecto en la resolución ministerial a la que se refiere la Tercera Disposición Transitoria del presente Reglamento. Las constancias del cumplimiento de este trámite y de su pago, se anotarán en el formulario del Informe Técnico de verificación.

9.3 A efectos de la actualización registral, el Verificador Responsable verifica que el predio cumpla con las condiciones y los requisitos establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, suscribiendo el Formulario correspondiente.

⁵ GARCÍA DE ENTERRIA, Eduardo y FERNÁNDEZ, Tomás Ramón, Curso de Derecho Administrativo, Thomson Civitas, Madrid 2004, Tomo I, pág. 47 “Este fenómeno de delegación se produce también fuera del campo de la concesión de servicios públicos con los mismos efectos. El delegado (que puede ser otra Administración Pública o incluso, un simple sujeto privado) actúa en el ámbito de la delegación como si fuera la propia Administración Pública delegante. Dentro de este concreto ámbito, las relaciones jurídicas que se traben entre los particulares y el delegado serán, también, administrativas, aunque este último sea formalmente un sujeto privado”.

RESOLUCIÓN No. - 3201 -2023-SUNARP-TR

es personal, directo e inmediato, sino impersonal (a través de lo declarado por el verificador), indirecto (a través de documentos técnicos y no sensorialmente) y mediato (a través de la realidad documental, y no de la realidad física).

Asimismo, la importancia de la intervención del verificador radica en el hecho que el registrador no podrá cuestionar el contenido de sus declaraciones plasmadas en el formulario registral, así como en los documentos que lo sustentan, puesto que se trata de aspectos netamente especializados y técnicos que el registrador desconoce y que por ende no puede poner en duda y además porque la responsabilidad le atañe única y exclusivamente al verificador⁶.

16. En el presente caso, ya que la rectificación de las colindancias ha sido evaluada y autorizada por verificador competente, quien conforme se ha desarrollado precedentemente es el profesional técnico encargado de verificar el cumplimiento de la normativa urbanística y de edificación correspondiente, asumiendo responsabilidad respecto de su declaración, resulta procedente admitir la rectificación solicitada.

Contrariamente a lo señalado por la registradora (e), para la rectificación de área solicitada no se requiere necesariamente seguir alguno de los procedimientos establecidos en la Ley N° 27333 o en la Ley 28294, pues esta segunda instancia registral ha establecido en el pleno XCIII realizado los días 02 y 03 de agosto de 2012 el siguiente precedente de observancia obligatoria

IMPROCEDENCIA DE SEGUNDA REGULARIZACIÓN VÍA RECTIFICACIÓN

No procede la rectificación mediante FOR, de una declaratoria de fábrica inscrita vía regularización en virtud de la Ley N° 27157, cuando es evidente que se trata de una segunda regularización.

Estando al precedente señalado, ha quedado establecido que es factible el acceso al Registro de una rectificación sobre una fábrica inscrita en base a la Ley N° 27157 cuando de esta no se evidencie una segunda regularización, por ende, no es un acto vedado a priori por el Registro.

Recordemos que, la desmembración del sub lote 1B se realizó en mérito de la declaratoria de fábrica con subdivisión, amparada en las Leyes N° 27157, N° 27333 y N° 30830.

⁶ Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA. Artículo 14.- Responsabilidad de los verificadores. - Todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio (...).

RESOLUCIÓN No. - 3201 -2023-SUNARP-TR

17. En el presente caso, de la contrastación efectuada entre el Informe técnico de verificación- Ley N° 27157 presentado y la documentación técnica legajada en el título archivado N° 2788565 del 19/9/2022, se advierte que la fábrica inscrita (estacionamientos) en el sub lote 1B no ha sufrido variación.

En ese sentido, esta instancia concluye que no se está regularizando por segunda vez la edificación, pues lo solicitado no constituye una ampliación o modificación de la fábrica inscrita, sino una rectificación en el área y colindancias de la fábrica regularizada e inscrita conforme a la Ley 27157, sin afectación evidente a ningún colindante.

Por todo lo expuesto, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia; consecuentemente, procede la rectificación del sub lote 1B en los términos solicitados por la apelante.

Con la intervención de la vocal suplente Rosa Isabel Quintana Livia por Resolución N° 125-2023-SUNARP/PT de 2/6/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **proceder a la rectificación** conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución, previo pago de los derechos registrales en caso corresponda.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta (e) de la Tercera Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Vocal (s) del Tribunal Registral

em