



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA

Jr. - San Martín N°1000-1002 Telefax (042)55-8043

Rioja - San Martín

RIOJA

RIOJA CIUDAD DE LOS SOMBREROS Y
CAPITAL DEL CARNAVAL EN LA REGIÓN SAN MARTÍN

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 252-2024-A/MPR

Rioja, 12 de diciembre del 2024.

VISTO:

La Solicitud con Registro N° 16428 MP de fecha 28.11.2023; Carta N° 024-2024-JDCU de fecha 15.04.2024; Informe Técnico N° 236-2024-OCT-MPR recibido con fecha 17.05.2024; Nota de Coordinación N° 0367-2024-GDUR/MPR recibido con fecha 21.05.2024; Informe Legal N° 379-2024-OAJ/MPR recibido con fecha 16.07.2024; Informe N° 0114-2024-GDUR/MPR de fecha 18.07.2024; Nota de Coordinación N° 0106-2024-GM/MPR de fecha 18.07.2024; Carta N° 167-2024-OSG/MPR de fecha 19.07.2024; Carta N° 035-2024-CIDUR/MPR de fecha 02.09.2024 que contiene el Dictamen N° 033-2024-CIDUR-CM/MPR de fecha 30.08.2024; Nota de Coordinación N° 766-2024-OSG/MPR recibido con fecha 03.12.2024 que contiene el Acuerdo de Concejo N° 081-2024-CM/MPR de fecha 25.10.2024; Memorando N° 0343-2024-GDUR/MPR de fecha 03.12.2024; Informe Técnico N° 943-2024-OCT-MPR de fecha 10.12.2024; Informe N° 0275-2024-GDUR/MPR de fecha 11.12.2024; Nota de Coordinación N° 367-2024-OAJ/MPR recibido con fecha 12.12.2024; y la disposición del Titular de la Entidad con Memorando N° 461-2024-A/MPR de fecha 12.12.2024, mediante el cual dispone proyectar el acto resolutivo que corresponde, y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, indica que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, mediante la rectificación de las características físicas de un predio no se incorpora nueva superficie al predio inscrito. Dicho proceso solo busca eliminar una inexactitud registral, expresando en su verdadera dimensión lo ya existente (Tribunal Registral, 2007) y la rectificación de las características físicas de un predio es un instrumento para eliminar una inexactitud registral, pues la finca (cuyas características físicas no han variado y por tanto no ha crecido, o se ha modificado o reducido) aparece descrita erróneamente en el registro (Tribunal Registral, 2016);

Que, por otro lado, el Tribunal Registral en la Resolución 324-2007-SUNARP-TR-T, bajo el siguiente tenor ha señalado lo siguiente: Ningún mecanismo o procedimiento destinado a rectificar o determinar el área, medidas u otros aspectos de la realidad predial física busca hacer constar en el Registro la variación o la modificación efectiva que ha sufrido el predio en la realidad objetiva ya sea por accesión, apropiación o prescripción adquisitiva. El predio siempre ha sido el mismo, lo que sucede es que el Registro venía publicando una información física equivocada. Por medio de estos mecanismos o procedimientos rectificatorios jamás debe admitirse un aumento del área bajo pretexto de adecuar la realidad de la partida, incorporando secciones contiguas que nunca formaron parte del predio. Gonzales Barrón, sobre este punto, señala que "la rectificación de áreas no tiene por finalidad aumentar o disminuir la extensión de un inmueble, sino adecuar las verdaderas dimensiones físicas de la finca a su correlato en el Registro; pero en todos los casos se debe evitar que, a través de este mecanismo, se pretenda legalizar invasiones a la propiedad de los colindantes" Por su parte,



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA

Jr.- San Martín N°1000-1002 Telefax (042)55-8043

Rioja – San Martín

RIOJA

RIOJA CIUDAD DE LOS SOMBREROS Y
CAPITAL DEL CARNAVAL EN LA REGIÓN SAN MARTÍN

Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida señalan que "cuando se rectifica la medida superficial que manifiesta el asiento, no se pretende ampliar la finca que ni crece ni mengua, sino eliminar una inexactitud". El procedimiento de rectificación de los datos físicos de un predio tiene como objeto eliminar una inexactitud registral, y no puede servir para incrementar efectivamente el área, o encubrir actos traslativos de dominio con los colindantes, o preparar una invasión de fincas. Por último, la jurisprudencia judicial ha sostenido que "la pretensión de rectificación o delimitación de áreas o de linderos procede a favor del propietario o poseedor para que se rectifiquen el área o los linderos de un predio cuando dichos datos han sido registrados en forma equivocada o para que se limiten éstos mediante deslinde cuando su delimitación o es precisa". Si el proceso de rectificación de área y linderos sólo busca expresar en su verdadera dimensión lo ya existente, no es entonces el medio para incorporar nueva superficie al predio ya inscrito. Para ello existen otro tipo de procesos, como el de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o de declaración de propiedad por accesión, que tienen por objeto agregar nuevas porciones a lo que originalmente se tenía. Si bien en sede judicial la vía procedimental de todos ellos es la misma (proceso abreviado), la pretensión es distinta a la de rectificación. Sin embargo, la verificación de la regularidad interna del proceso de rectificación de área y linderos a fin de que- por medio del mismo no se incorpore nueva área al predio inscrito, corresponde a quienes dirigen dichos procesos (notario, juez o funcionario público) y no al Registrador. Se entiende que quienes instruyen el proceso o procedimiento rectificatorio han adoptado todas las medidas a lo largo del iter procesal a fin de que no se transgrede fraudulentamente la finalidad de este proceso, siendo de su exclusiva responsabilidad el resultado del mismo y las posibles afectaciones de los derechos de terceros;

Que, en buena cuenta, rectificar no es alterar, modificar o cambiar (mediante aumento o reducción) el área o cabida del predio para que se adecúe al registro sino todo lo contrario, implica que lo expresado en el registro se adecúe al área o cabida real del predio. Para el caso de aumento existen otro tipo de procesos, como el de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o de declaración de propiedad por accesión;

Que, en la PE. Nro. 11001446 se registra la propiedad inmueble ubicada en el Jr. Julio C. ARANA PP.JJ. Pablo Mori Santo Cristo de Bagazán, distrito y provincia de Rioja, donde se señala que la Mz. 27 está conformada por quince (15) lotes cuya área se describe así: Lote 15 con un área de 295.44 m² y un perímetro de 73.24 ml. (este último dato conforme memoria descriptiva);

Que, en la memoria descriptiva adjunta de fecha 23 de noviembre del 2023, en el Acta de Verificación N° 24-2024 de fecha 07 de febrero del 2024, se evidencia que respecto del lote 15 se rectifica el área por renuncia del área por inexistencia, de modo tal que, el área actual es de 202.46 m² y un perímetro de 62.50 ml., donde ambos coinciden en los colindantes;

Que, al respecto conforme la Resolución N° 2220-2022-SUNARP-TR de fecha 07 de junio del 2022, se entiende que la renuncia de área a efectos de coincidir la descripción documental del predio con su cabida real procede bajo instrumento público y que se acompañe la documentación técnica correspondiente, y siempre que el área de catastro determine su ubicación final dentro de los límites del polígono primigenio. Adicionalmente, la inscripción de la renuncia de área no debe afectar derechos de terceros;

Que, la Resolución N° 372-2019-SUNARP-TR-T de fecha 05 de julio del 2019 fundamento 6) señala que "Ciertamente, el área es un dato científico que es el resultado de una operación matemática de las medidas perimétricas del predio, y por ende no depende de la voluntad de las partes que intervinieron en el acto que diera mérito a la extensión del asiento que se pretende rectificar. En esa línea, la rectificación de área por error de cálculo constituye un mecanismo admitido por este Tribunal para rectificar el área de los predios inscritos, que no se sustenta en la voluntad de las partes. Propiamente, se trata de una rectificación amparada en documentos fehacientes, la que se encuentra regulada en el Artículo 85° del Reglamento General de los Registros Públicos. El documento fehaciente, en el caso de predios ubicados



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA

Jr.- San Martín N°1000-1002 Telefax (042)55-8043

Rioja – San Martín

RIOJA

RIOJA CIUDAD DE LOS SOMBREROS Y
CAPITAL DEL CARNAVAL EN LA REGIÓN SAN MARTÍN

en zona urbana, es el plano visado por la municipalidad respectiva". Artículo 85°.- Rectificación amparada en documentos fehacientes: Cuando la rectificación 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 indubitadamente la inexactitud registral";

Que, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos en su Artículo 75° define la inexactitud registral de la siguiente manera: "Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título. La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad";

Que, con fecha 15 de abril del 2024 se expide la Constancia Negativa de Catastro N° 122-2024-GDUR/MPR del predio ubicado en el Jr. José de la Torre Ugarte, Lt. 15, Mz. 27, Sector Pablo Mori – Santo Cristo de Bagazán, Distrito y Provincia de Rioja, Región San Martín, con el siguiente detalle:

ÁREAS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:					
PREDIO	ÁREA	POR EL FRENTE	POR LA DERECHA	POR LA IZQUIERDA	POR EL FONDO
LOTE Rectificado	202.46m ²	9.40 ml	21.70 ml	22.40 ml	9.00 ml

Que, mediante Informe Técnico N° 236-2024-OCT-MPR recibido con fecha 17.05.2024, el Jefe (e) de la Oficina de Catastro y Titulación señala que el expediente se encuentra conforme;

Que, con Informe Legal N° 379-2024-OAJ/MPR recibido con fecha 16.07.2024, la Oficina de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Provincial de Rioja, opina lo siguiente: **4.1** Al tratarse de un predio inscrito a nombre de la Municipalidad Provincial de Rioja esta Oficina considera que corresponde que el Pleno del Concejo Municipal adopte el acuerdo respectivo con la finalidad de rectificar el área del referido predio, otorgando opinión favorable, ya que el presente expediente cuenta con el informe técnico de la Oficina de Catastro y Titulación quien refiere que la rectificación obedece a que el área de 92.98 m² (que difiere el área registrada con el área real), es un área inexistente, de tal manera que se modifica el área, el perímetro y las colindancias. **4.2** El presente informe debe ser elevado a la comisión de regidores de COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO URBANO Y RURAL, para su evaluación y elaboración de dictamen, para su posterior debate y acuerdo de concejo – de ser el caso, donde se apruebe: **a) APROBAR** el procedimiento de saneamiento físico legal de inmuebles estatales bajo la causal de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, de acuerdo a la normativa de la materia, del predio urbano ubicado en el Jr. José de la Torre Ugarte, Cuadra 02, Manzana 27, Lote 15 Sector Pablo Mori – Santo Cristo de Bagazán, distrito y provincia de Rioja, región San Martín, inscrito ante la SUNARP en la PE. N° 11001446 a fin de rectificar el área del terreno registral a 202.46 m², conforme al plano perimétrico, plano de ubicación y memoria descriptiva anexados en los actuados. **b) AUTORIZAR** al señor Alcalde de la Municipalidad Provincial de Rioja, la suscripción de la Escritura Pública de rectificación de área, la misma que deberá ser elevada a SUNARP para su inscripción correspondiente. (...);

Que, mediante Acuerdo de Concejo N° 081-2024-CM/MPR de fecha 25.10.2024, el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria aprobó por Mayoría, lo siguiente: **ARTÍCULO ÚNICO.- APROBAR** el procedimiento de saneamiento físico legal de inmuebles estatales bajo la causal de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, de acuerdo a la normativa de la



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE RIOJA

Jr.- San Martín N°1000-1002 Telefax (042)55-8043

Rioja – San Martín

RIOJA

RIOJA CIUDAD DE LOS SOMBREROS Y
CAPITAL DEL CARNAVAL EN LA REGIÓN SAN MARTÍN

materia, del predio urbano ubicado en Jr. José de la Torre Ugarte, Cuadra 02, Manzana 27, Lote 15, Sector Pablo Mori – Santo Cristo de Bagazán, distrito y provincia de Rioja, región San Martín, inscrito ante la SUNARP en la PE. N° 11001446 a fin de rectificar el área del terreno registral a 202.46 m², conforme al plano perimétrico, plano de ubicación y memoria descriptiva anexados a los actuados, y; **AUTORIZAR** al señor Alcalde de la Municipalidad Provincial de Rioja, la suscripción de la Escritura Pública de rectificación de área, la misma que deberá ser elevada a SUNARP para su inscripción correspondiente;

Por lo expuesto; en los considerandos que anteceden y en uso de las facultades establecidas en el inciso 6) del Artículo 20°, concordante con lo dispuesto en el Artículo 43° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades y demás normas pertinentes;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR el procedimiento de saneamiento físico legal de inmuebles estatales bajo la causal de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, de acuerdo a la normativa de la materia, del predio urbano ubicado en Jr. José de la Torre Ugarte, Cuadra 02, Manzana 27, Lote 15, Sector Pablo Mori – Santo Cristo de Bagazán, distrito y provincia de Rioja, región San Martín, inscrito ante la SUNARP en la PE. N° 11001446 a fin de rectificar el área del terreno registral a 202.46 m², conforme al plano perimétrico, plano de ubicación y memoria descriptiva anexados a los actuados, y; **AUTORIZAR** al señor Alcalde de la Municipalidad Provincial de Rioja, la suscripción de la Escritura Pública de rectificación de área, la misma que deberá ser elevada a SUNARP para su inscripción correspondiente.

ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR a la Gerencia Municipal, Gerencia de Administración y Finanzas, Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, Oficina de Catastro y Titulación, realizar las acciones administrativas necesarias a fin de implementar y ejecutar la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, al responsable de la Oficina de Informática y Comunicaciones, la publicación de la presente resolución en el Portal Web Institucional.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

C. c.

- * Gerencia Municipal.
- * Gerencia de Administración y Finanzas.
- * Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural.
- * Oficina de Catastro y Titulación.
- * Secretaría General.
- * Portal Institucional.
- * Archivo.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE RIOJA

Jubinal Nicodemos Flores
ALCALDE