

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

**La rectificación unilateral de áreas, linderos y medidas perimétricas: surgimiento,
evolución y problemas prácticos**

**Trabajo Académico para optar el Título de Segunda Especialidad en Derecho
Registral**

AUTOR

Sergio Alejandro Berrospi Vivar

ASESOR

Jorge Luis Gonzales Loli

CÓDIGO DEL ALUMNO

20120890

2019

Resumen

En el presente trabajo se pretende hacer un análisis de la rectificación unilateral de áreas, linderos y medidas perimétricas resaltando su surgimiento y consagración desde la jurisprudencia del Tribunal Registral. Primero, se hace un recuento histórico con el fin de analizar la justificación del surgimiento de los mecanismos rectificatorios jurisprudenciales ante la insuficiencia de los mecanismos rectificatorios legales, se evidencian los problemas que surgen en su aplicación. Posteriormente, se analiza la evolución de la rectificación unilateral a la luz de las resoluciones del Tribunal Registral, demostrando que con el paso de los años la postura del Tribunal ha variado en algunos aspectos, tal como admitir que este mecanismo rectificatorio procede no solamente cuando el área rectificada es mayor al área inscrita. Asimismo, considerando que la procedencia de este mecanismo rectificatorio está sujeta al informe técnico favorable del Área de Catastro, se analiza el problema que siempre ha existido con la Base Gráfica Registral, enfatizando en que esta no constituye un catastro. Finalmente, dada la similitud del sistema registral peruano con el español, se analiza la regulación de la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas en Ley 13/2015 que ha modificado la Ley Hipotecaria Española de 1946.

Índice

Introducción	3
El origen del problema	6
Los mecanismos legales de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas	8
Los mecanismos jurisprudenciales de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas: dos mecanismos creados por el Tribunal Registral	12
La rectificación unilateral de áreas, linderos y medidas perimétricas: surgimiento y evolución	21
La rectificación unilateral y la base gráfica registral	28
La rectificación unilateral en la legislación española	36
Bibliografía	40



Introducción

El derecho de propiedad es uno de los pilares de la economía social de mercado, modelo económico consagrado en la Constitución vigente¹. El artículo 70° de la Carta Magna consagra la inviolabilidad del derecho de propiedad e indica que el Estado lo garantiza. Ahora bien, el concepto de derecho de propiedad ha sido regulado en la ley, esto es, el Código Civil. Del artículo 923° que contiene dicha definición, se advierte que la propiedad solamente puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles, los cuales, a su vez, están definidos en los artículos 885° y 886° Código Civil. Precisamente, el numeral 1 del artículo 885° señala que son inmuebles el suelo, el subsuelo y el sobresuelo, lo cual nos remite al concepto de predio y propiedad predial.

Así, el artículo 954° del Código Civil regula la extensión del derecho de propiedad predial, señalando que “La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, **comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial** y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho”. En tal sentido, la referencia al perímetro superficial como elemento delimitador de la propiedad predial nos remite al tema de este trabajo: la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas del predio.

Si bien el derecho de propiedad predial se adquiere sin exigencia de la inscripción registral –el artículo 949° del Código Civil determina que el registro en el Perú es declarativo-, la publicidad del registro otorga diversos beneficios a los propietarios como a los adquirentes, siendo uno de los más importantes la oponibilidad del derecho inscrito frente a terceros o la legitimación de lo inscrito. Por ello todo propietario aspira a inscribir su derecho de propiedad en el Registro Público.

Sin embargo, muchos propietarios con derecho inscrito no han advertido que la descripción física de sus predios que obra inscrita en la partida registral no refleja la descripción real del

¹ El Artículo 58 de la Constitución Política del Perú señala que “*La iniciativa privada es libre. Se ejerce en una economía social de mercado. Bajo este régimen, el Estado orienta el desarrollo del país, y actúa principalmente en las áreas de promoción de empleo, salud, educación, seguridad, servicios públicos e infraestructura*”.

predio, por diversos motivos –especialmente de carácter técnico- que explicaremos en el presente trabajo. En otras palabras, existe una discordancia entre el registro y la realidad. Siendo que el objetivo de todo sistema registral debe ser reflejar la realidad, la ley otorga a los propietarios las herramientas para eliminar dicha discordancia. En cuanto a la descripción física de los predios, los instrumentos que el sistema otorga a los propietarios son los mecanismos de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

Pero además de la ley, el Tribunal Registral, en su calidad de segunda instancia registral, ha otorgado la posibilidad a los propietarios de rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de sus predios mediante mecanismos más céleres: la rectificación por error de cálculo y la rectificación unilateral. Dichos mecanismos han sido desarrollados en las resoluciones emitidas por el Tribunal, las cuales han dado mérito a acuerdos plenarios y precedentes de observancia obligatoria. En el presente caso será materia de análisis la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas.



I. El origen del problema

Los predios acceden al registro en virtud de la inmatriculación o primera inscripción de dominio. En el caso del Perú, las primeras inmatriculaciones se produjeron en 1888, año de la creación el Registro de la Propiedad Inmueble. Como todo acto inscribible, la inmatriculación siempre estuvo sujeta al cumplimiento de exigencias normativas que debía satisfacer el presentante del título para que el registrador extienda el primer asiento de inscripción, y así se inicie la historia registral del predio.

Sin embargo, por muchos años las exigencias para inmatricular un predio no tuvieron la rigurosidad que tienen en la actualidad, sobretodo en el aspecto técnico. Al revisar el Código Civil de 1936, tenemos que el artículo 1046° exigía exhibir títulos por un período interrumpido de diez años o títulos supletorios; mientras que el Artículo 2018° del Código Civil vigente exige exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o títulos supletorios. Como se puede apreciar, la regulación legal solamente ha exigido cumplir un único requisito para que proceda la inmatriculación: la presentación de un título con una determinada antigüedad. En ninguno de los mencionados cuerpos normativos ni en el Reglamento de Inscripciones de 1936 se exigió efectuar una descripción completa del predio y *“menos aún, era necesaria la presentación de planos relativos a su realidad física”*².

Es recién en el año 1989, que el Decreto Supremo N° 002-89-JUS exigió que para la inscripción de la primera de dominio de predios urbanos ubicados en zonas catastradas o en levantamiento catastral debía presentarse un Plano Catastral en el que se consigne el área del terreno y el área construida. En el artículo 2° se señalaba enfáticamente que los Registradores, bajo responsabilidad, no inscribirían inmatriculaciones en caso el presentante no haya cumplido con adjuntar dicho plano.

Antes de la imposición de dicha exigencia normativa, durante muchos años *“(…) accedieron al registro gran número de predios con una vaga e imprecisa identificación y delimitación de sus características físicas, además sin la evaluación técnica de la documentación presentada y/o confrontación con sus antecedentes*

² SILVA VILLAJUAN, Fredy. “Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo”. Diálogo con la Jurisprudencia. Número 125. Lima: Gaceta Jurídica, p.276.

gráfico – registrales, a los que se adicionan los casos en que no existe plano en el título archivado y que incluso existiendo, no reflejan las características físicas reales del predio(...)”³.

Si bien actualmente los títulos mediante los cuales se busca inmatricular o modificar físicamente un predio requieren un informe previo del Área de Catastro⁴ -lo cual supone que el administrado acompañe el título con documentos técnicos que serán evaluados por dicha área-, a la fecha existen predios como el inscrito en la ficha N° 2405 (que continúa en la partida 90025368) del Registro de Predios de Cañete a favor de la Comunidad Campesina de Chilca, con un área de 89.163 kilómetros cuadrados y con la siguiente descripción: “*por el norte, con el Río de Parca y Chilca; por el sur, con el Río Mala; por el oeste, con los cerros de arena que bordean el camino real de Lima a Chilca; y por el este, con los cerros pelados que confinan con el pueblo y el distrito de Calango*”⁵. (El énfasis es nuestro)

Es evidente que en la actualidad es imposible ubicar “los cerros de arena que bordean el camino real de Lima a Chilca” o “los cerros pelados que confinan con el distrito de Calango”, ya que con el transcurso del tiempo dichos elementos han mutado físicamente y hoy probablemente ya no existen. A ello debe sumarse que -como es obvio- el referido predio no cuenta con un plano en su título archivado, lo cual dificulta más su correcta ubicación y delimitación.

De esta forma, la falta de rigurosidad en los requisitos para la inmatriculación generó inexactitudes registrales respecto a la delimitación de los predios, como en el ejemplo

³ CAMPOS FERNANDEZ, Sonia. “Rectificación y/o determinación de área, linderos y medidas perimétricas de predios en la jurisprudencia registral”. En: Fuero Registral. Número 12. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Lima: 2014. pp. 168

⁴ El artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone 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 del área de Catastro. (...) El área de Catastro 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 sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad (...)*”.

⁵ La referida descripción física ha sido obtenida de la Resolución N° 2231-2018-SUNARP-TR-L de fecha 21 de setiembre de 2018.

anterior. En consecuencia, al no existir un debido sustento gráfico que permita ubicar y delimitar el predio con certeza, se produjeron inexactitudes registrales, es decir, una discrepancia entre el área y linderos inscritos con el área y linderos reales.

Como explica Gonzales Barrón al estudiar dichas inexactitudes registrales, “*el área que le corresponde a un inmueble según el dato del Registro, es distinta (mayor o menor) al área real del trozo de terreno correspondiente a la finca*”⁶. Así, estamos frente a uno de los casos en que el Registro no refleja la realidad fáctica.

Esta situación discordante genera inseguridad jurídica a los propietarios y terceros adquirentes, tal como lo explica Arata Solís: “*Las deficiencias que históricamente se arrastran con respecto al control de descripción de los datos de identificación de los bienes que acceden al registro –en particular las concernientes a los bienes inmuebles– tornan en relativa la protección registral de la titularidad porque su referente objetivo no puede ser captado exactamente*”⁷. En efecto, al ser el bien inmueble objeto del derecho de propiedad el cual no es publicitado por el registro en concordancia con la realidad, es de suma importancia para el propietario –y, en consecuencia, también para los potenciales adquirentes- enmendar dicha inexactitud.

II. Los mecanismos legales de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas

Para rectificar las inexactitudes registrales, el ordenamiento jurídico ha previsto diversos remedios para corregirlas y eliminar la discordancia entre el registro y la realidad fáctica: los mecanismos de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas. Ellos están contemplados en la Ley N° 27333 -Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones-, en el Código Procesal Civil y en el Reglamento de la Ley N° 28294 - Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios.

⁶ GONZALES BARRÓN, Gunther. Derecho Urbanístico. Jurista Editores. Sexta Edición. Lima: 2011. pp. 864

⁷ ARATA SOLÍS, Moisés. Prueba de la propiedad, modos de adquirir y conflictos sobre la propiedad predial en el Derecho Peruano. En: Análisis Sistemático del Código Civil. Juan Espinoza Espinoza (Coord.). Instituto Pacífico. Lima: 2015. pp.304

Antes de describir brevemente cada uno de los mecanismos rectificatorios legales, debe resaltarse que si bien la Ley N° 27333 brinda a los propietarios mecanismos rectificatorios más expeditivos que el mecanismo judicial y catastral, dicha ley también persigue un objetivo fundamental: evitar que al utilizar los mecanismos rectificatorios, se afecten derechos de terceros -propietarios de los predios colindantes -. Lo anterior se verifica cuando dichos mecanismos exigen la intervención o la notificación a los propietarios de los predios colindantes. Es necesario no perder de vista este objetivo, dado que ayudará a comprender la lógica que subyace a la regulación los mecanismos de rectificación.

Teniendo en cuenta el objetivo antes mencionado, describiremos sucintamente los diversos mecanismos de rectificación. Así, tenemos que el artículo 13° de la Ley N° 27333 dispone lo siguiente:

“Artículo 13.- Del saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas del terreno

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

a) Por mutuo acuerdo:

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

b) Procedimiento Notarial:

Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los 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.

13.2 Si, durante la tramitación de cualquiera de los procesos indicados en los incisos b) y c) precedentes, se produjese acuerdo entre los propietarios podrá otorgarse la escritura pública a la que se refiere el inciso a), dándose por concluido el proceso iniciado.

El primer mecanismo es la rectificación por mutuo acuerdo. Ella se materializa en el otorgamiento de una escritura pública en la cual intervienen -además del propietario del predio materia de rectificación- los propietarios de los predios colindantes prestando su consentimiento con los términos de la rectificación. Dicha escritura pública será el título inscribible para que el registrador extienda el asiento registral de rectificación.

Ahora bien, es preciso señalar que si bien es cierto que el texto del citado artículo 13° señala que deberán intervenir en la escritura pública los propietarios de “*todos los predios colindantes*”, diversas resoluciones del Tribunal Registral, así como la doctrina⁸ han señalado que en muchos casos no debe interpretarse literalmente el texto dicho artículo.

El sustento de no exigir la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes radica en que los derechos de los propietarios no comparecientes no se verán afectados con la rectificación. De esta manera se cumple el objetivo antes mencionado. En la Resolución N° 044-2016-SUNARP-TR-A, de fecha 26 de enero de 2016, el Tribunal sustentó dicha posición de la siguiente manera:

“La intervención de los propietarios de los predios colindantes tiene su fundamento en que la modificación que sufrirá el predio podría eventualmente afectar sus derechos. Sin embargo, la intervención de los colindantes debe comprenderse sólo de aquellos que pudieran ver afectado su derecho, en tal sentido, no se requerirá la intervención de la totalidad de los colindantes, ya que la rectificación no afectaría en nada los derechos de los propietarios de los predios colindantes cuya propiedad no es afectada”. (El énfasis es nuestro)

⁸ Al respecto véase: CAMPOS FERNANDEZ, Sonia. Op. cit. pp. 202 y SILVA VILLAJUAN, Fredy. Op. cit. p.280.

Como se puede apreciar, el Tribunal considera acertadamente que el fundamento de la intervención de los propietarios de los predios colindantes en la rectificación por mutuo acuerdo es no afectar sus derechos. Por tal motivo, en los casos en que se acredite objetivamente que la rectificación no afecta dichos derechos, no será necesaria su intervención en el referido instrumento público.

El segundo mecanismo contemplado en el artículo 13° de la Ley N° 27333 es el procedimiento notarial no contencioso. Este mecanismo (i) es aplicable cuando el área real del predio es inferior o igual al área registrada; y (ii) cuando el área real es mayor a la registrada, podrá aplicarse siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. Esta certificación registral a la que alude el citado artículo 13°, es el informe técnico de la Oficina de Catastro del registro correspondiente, en el cual se indica la inexistencia de superposición alguna.

Al regular la rectificación como asunto notarial no contencioso, en nuestra opinión el Registrador cometió un error: al exigir el Informe Técnico de Catastro solamente en los casos en que el área es mayor a la registrada, el legislador supone que la reducción del área registral no podrá generar una superposición. No obstante, es perfectamente posible que una rectificación a menor genere una superposición. Por ejemplo, puede darse el caso que producto de la rectificación se disminuya el área de un predio pero aumenten considerablemente las medidas de dos linderos -y por ende las otras dos disminuyan-, con lo cual perfectamente se podría generar una afectación a un colindante.

Dicha situación fue advertida por el Tribunal Registral, por lo cual la segunda instancia registral ha señalado que, en la rectificación notarial como asunto no contencioso, es exigible la emisión del Informe de Catastro incluso en los casos en que el área del predio disminuya:

“considerando que el literal c) del artículo 13 de la Ley 27333 establece que se tramitará en sede judicial todos los supuestos de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en los que exista superposición de

área, aun en el supuesto que el área real sea menor a la registrada, en la calificación registral se requerirá la conformidad del Área de Catastro de la Oficina Registral correspondiente en el sentido de que el predio objeto de rectificación no se superpone con otro predio inscrito”⁹. (El énfasis es nuestro)

Ahora bien, en los casos que los propietarios decidan o en los casos que no se cumplan los requisitos dispuestos por el artículo 13° para aplicar el primer y segundo mecanismo de rectificación -así como los requisitos de los mecanismos surgidos de las resoluciones del Tribunal Registral a analizar más adelante-, será necesario que las partes recurran al tercer mecanismo: tramitar la rectificación ante el Poder Judicial, observando lo previsto por los artículos 504° y siguientes del Código Procesal Civil. Esto incluye a los casos en que existe superposición de áreas y los casos en que los colindantes no arriban a un acuerdo. Sin embargo, la falta de celeridad del Poder Judicial para resolver los procesos, genera que los propietarios eviten recurrir a la vía judicial y hagan uso de este mecanismo solo cuando sea estrictamente necesario.

Además de los mecanismos contemplados en el artículo 13° de la Ley N° 27333 antes descritos y el mecanismo judicial, existe un cuarto mecanismo de rectificación legal: el saneamiento catastral-registral, regulado en el Reglamento de la Ley N° 28294 - Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios. Este mecanismo se caracteriza por su complejidad técnica, por lo cual no es utilizado con mucha frecuencia en la práctica.

III. Los mecanismos jurisprudenciales de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas: dos mecanismos creados por el Tribunal Registral

A pesar de la variedad de mecanismos rectificatorios con los que cuentan los propietarios, la práctica jurídica ha evidenciado la necesidad del surgimiento de otros mecanismos, razón por la cual el Tribunal Registral ha permitido la aplicación de dos mecanismos adicionales y distintos a los ya mencionados, siendo uno de ellos la rectificación unilateral. Ahora bien, no debe perderse de vista que en estos

⁹ Resolución N° 377-2012-SUNARP-TR-L de fecha 8 de marzo de 2012 (considerando 5).

mecanismos a los cuales la doctrina denomina jurisprudenciales¹⁰, también debe cumplirse estrictamente uno de los objetivos principales de la rectificación de área: no afectar derechos de terceros.

En tanto estos mecanismos tienen su origen en los pronunciamientos del Tribunal Registral, es necesario resaltar la importancia de los precedentes de observancia obligatoria y acuerdos plenarios emitidos por la segunda instancia registral. Al respecto, el artículo 158° del Reglamento General de los Registros Públicos define a los precedentes de observancia obligatoria como *“acuerdos adoptados por el Tribunal en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto”*. Así, tanto los registradores como las salas del Tribunal deben adoptar dicho criterio para calificar los títulos.

Como bien señala Cairampoma, todo precedente administrativo *“cuenta con vinculación propia, sin apelar a la reiteración para sustentar su carácter vinculante y tiene capacidad de vinculación frente a la Administración Pública, en tanto se establece un criterio aplicable a situaciones que cumplan con la condición de identidad”*¹¹. En este aspecto radica la diferencia entre los precedentes de observancia obligatoria y las resoluciones del Tribunal Registral, ya que si bien un criterio establecido en una resolución del Tribunal será vinculante para las instancias registrales cuando se califique un título con similares características¹², es necesaria su reiteración como mínimo en dos ocasiones para que en el Pleno Registral evalúe si dicho criterio será aprobado como precedente de observancia obligatoria.

¹⁰ CAMPOS FERNANDEZ, Sonia. Op. cit. y SILVA VILLAJUAN, Fredy. Op. cit. p.276.

¹¹ CAIRAMPOMA ARROYO, Alberto. “La regulación de los precedentes administrativos en el ordenamiento jurídico peruano”. Revista Derecho PUCP. Número 73. Lima. 2014. pp. 488

¹² El Artículo 33 del RGRP, el cual regula las reglas para la calificación registral, señala en el literal a.3) que *“Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión”*. Asimismo, en el literal b.2) dispone que *“Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquella deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo”*.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que los precedentes pueden ser modificados si las circunstancias lo ameritan. En palabras de Arata Solís, si bien *“Los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral dan un mayor margen de predictibilidad y con ello se logra avanzar en la realización del valor seguridad jurídica, también es cierto que por responder a las exigencias de cada caso concreto y a las circunstancias sociales, económicas, políticas, etc. que lo rodean pueden requerir un cambio de criterio”*¹³.

Además de los precedentes de observancia obligatoria -para cuya aprobación se exige el voto de al menos dos tercios de los vocales que concurren al Pleno Registral-, también existen los acuerdos plenarios del Tribunal Registral. Los acuerdos obligan a todas las Salas del Tribunal Registral, pero no a los Registradores, y se adoptan con el voto de la mayoría de los vocales concurrentes al Pleno Registral¹⁴.

El primer mecanismo creado por el Tribunal Registral es la rectificación de área por error de cálculo. Este mecanismo fue consagrado como precedente de observancia obligatoria en el XIX Pleno del Tribunal Registral de fechas 3 y 4 de agosto de 2005¹⁵. El supuesto de hecho para aplicar este mecanismo es que la operación aritmética que permite hallar el área del predio haya sido efectuada de forma incorrecta. Al ser una operación simple, el error en el cálculo resulta manifiesto y de fácil verificación.

En tal sentido, según las resoluciones que sustentan el referido precedente¹⁶, la norma habilitante para que proceda este mecanismo es el artículo 85° del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual regula la rectificación de error amparada en documentos fehacientes. Los documentos fehacientes que deberá adjuntar el

¹³ ARATA SOLÍS, Moisés. Prólogo. En: “Jurisprudencia Registral Obligatoria”. Instituto Peruano de Estudios Forenses. Primera Edición. Lima. pp.2

¹⁴ Artículo 24° del Reglamento del Tribunal Registral - Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 065 - 2016-SUNARP/SN.

¹⁵ *“Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna”*.

¹⁶ Resolución N° 182-2005-SUNARP-TR-T de fecha 28 de octubre de 2005 y Resolución N° 062-2006-SUNARP-TR-L de fecha 31 de enero de 2006.

presentante serán los planos y la memoria descriptiva visados por la municipalidad competente, acreditando que los linderos y medidas perimétricas no han variado. Además, el Tribunal condiciona la procedencia de dicho mecanismo a que la Oficina de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación del predio no han variado.

Respecto a la exigencia del informe de la Oficina de Catastro, a algunos podría parecerles un requisito innecesario, dado que en principio únicamente se corregirá la operación aritmética calculada equivocadamente para hallar el área del predio. No obstante, el Tribunal ha buscado asegurar que no se afecten derechos de terceros, para lo cual exige que el Área de Catastro corrobore que “*no se produce una modificación del perímetro o un desplazamiento en la ubicación del predio*”¹⁷, descartando así superposiciones con predios inscritos a nombre de terceros. Ahora bien, constituye una excepción el caso en que el Área de Catastro no pueda determinar que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial hayan variado debido a defectos o inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales, caso en el cual procederá la rectificación por error de cálculo¹⁸.

Nuevamente el Tribunal ha considerado el mencionado objetivo de los mecanismos rectificatorios de la Ley N° 27333: no afectar derechos de terceros. Como resalta Campos Fernández al analizar la rectificación por error de cálculo, “*la prescindencia de los mecanismos otorgados por la normativa solo puede darse cuando no se afecten a los colindantes, presupuesto que requiere certeza absoluta y que será aplicable a los demás supuestos*”¹⁹.

El segundo mecanismo, es la rectificación unilateral de áreas, linderos y medidas perimétricas. El criterio mediante el cual el Tribunal consagró este mecanismo, originariamente se reflejó en un acuerdo plenario del Pleno CXV del Tribunal

¹⁷ SILVA VILLAJUAN, Fredy. Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo. Diálogo con la Jurisprudencia N° 125, febrero 2009. Lima: Gaceta Jurídica. pp. 282.

¹⁸ Este criterio ha sido consagrado como acuerdo plenario en el CLXXIV Pleno del Tribunal Registral, celebrado los días 27 y 28 de febrero y 6 de marzo de 2017.

¹⁹ CAMPOS FERNÁNDEZ, Sonia. Op. cit. pp. 184

Registral, de fecha 12 y 13 de diciembre de 2013, de acuerdo a los siguientes términos:

“5. 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 indubitablemente 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”.

Al igual que en la rectificación por error de cálculo, en la rectificación unilateral no se requiere la intervención de los colindantes ni notificar a los mismos. En lo que respecta al propietario del predio materia de rectificación, basta con que otorgue una escritura pública solicitando la rectificación y presente los documentos que requiere el artículo 20° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, RIRP).

Además de dichos requisitos, se requiere que el Área de Catastro determine de forma indubitable que el ámbito gráfico resultante se encuentra dentro del predio inscrito, a fin de garantizar que no se afectarán derechos de terceros. La exigencia del informe de la Oficina de Catastro en la rectificación unilateral resulta imprescindible ya que en este mecanismo rectificatorio no solo se rectificará el área, sino también uno o más linderos, y la ubicación del polígono resultante podría variar, con lo cual se podría afectar derechos de terceros.

En este punto debe resaltarse que la rectificación unilateral a menor no presenta diferencia alguna con la renuncia de área, supuesto que ha sido admitido por el Tribunal Registral en diversas resoluciones. En efecto, en la Resolución N° 054-2007-SUNARP-TR-T el Tribunal señaló como condiciones para la procedencia de la renuncia de área: (i) que el Área de Catastro determine que con la renuncia de área

no se genera superposición, es decir, “que el predio reflejado en los planos sea el mismo que el inscrito, salvo por el área renunciada” y (ii) presentar planos visados por la autoridad competente.

Como se puede apreciar, al igual que en la rectificación unilateral a menor, la renuncia de área implica una disminución del área inscrita y constituye un requisito imprescindible que el Área de Catastro descarte la existencia de superposición con los partidas colindantes, con lo cual tampoco será necesaria la intervención de los propietarios de los predios colindantes ni su notificación. Además, también es necesario que los planos presentados sean visados por la municipalidad competente. Por tal motivo, consideramos pertinente que el Tribunal Registral aclare la diferencia entre los efectos de la rectificación unilateral a menor y la renuncia de área a fin de brindar claridad a los propietarios de los predios inscritos que recurrirán a estos mecanismos de saneamiento.

Ahora bien, luego de haber descrito los mecanismos rectificatorios jurisprudenciales, es preciso analizar su legalidad, a partir de la Sentencia Casatoria N° 949-2014-HUAURA, emitida el 20 de abril de 2015 por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema. El recurso de casación fue interpuesto por la demandante quien formuló como pretensión principal que se declare la nulidad del asiento registral que publicitaba la rectificación por error de cálculo del área del predio de su colindante alegando como principal argumento, que la referida rectificación se efectuó sin seguir el procedimiento contemplado en la Ley N° 27333 y que nunca se le notificó para ejercer su derecho de defensa.

En primera instancia, el juez declaró fundada en parte la demanda y declaró la nulidad del asiento que publicitaba la rectificación por error de cálculo, basando su decisión en que el procedimiento de rectificación está inmerso en la causal de nulidad contemplada en el numeral 10.1 del artículo 10° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, esto es, “*contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias*”. Ello se debía a que, según el juzgador, la rectificación no se tramitó mediante los procedimientos del artículo 13° de la Ley N° 27333.

En segunda instancia, la Corte Superior revocó la sentencia de primera instancia declarándola infundada, debido a que la rectificación de área no solamente puede ser tramitada de acuerdo a los mecanismos regulados en la Ley N° 27333, sino también puede solicitarse “*directamente ante el registrador público, a mérito de su Reglamento y los precedentes de observancia obligatoria*”, por lo cual la rectificación por error de cálculo no puede considerarse ilegal.

La Corte Suprema declaró fundado el recurso de Casación y declaró nula la sentencia de vista, argumentando de forma escueta que la rectificación por error de cálculo “no se arregla a derecho” pues el artículo 51° de la Constitución señala que la ley prevalece sobre las normas de inferior jerarquía. Ello, según la Corte Suprema, implicó que la sentencia materia de casación no se haya encontrado debidamente motivada, por lo cual ordenó que la Corte Superior emita un nuevo fallo.

Como se puede apreciar, la Corte Suprema señala que la rectificación por error de cálculo es ilegal por no enmarcarse dentro de los mecanismos rectificatorios regulados por la Ley N° 27333. Si bien la argumentación de la Corte Suprema -en mi opinión- no fue lo suficientemente elaborada en la referida casación, no cabe duda que dichos argumentos también pueden aplicarse a la rectificación unilateral, ya que esta última también ha surgido de los pronunciamientos del Tribunal Registral y no se enmarca dentro de los procedimientos de la mencionada ley.

En mi opinión, el criterio de la Corte Suprema es equivocado, ya que los mecanismos rectificatorios jurisprudenciales se ajustan a derecho y no contravienen el artículo 13° de la Ley N° 27333. En efecto, es legal que el Tribunal Registral mediante acuerdos plenarios y precedentes de observancia obligatoria haya consagrado estos mecanismos jurisprudenciales, debido a que en ambos supuestos se brinda a los propietarios la posibilidad de rectificar una inexactitud registral de forma más célere que en los mecanismos legales siempre que no se afecten derechos de terceros – para lo cual se exige que el Área de Catastro emita un informe técnico descartando que la rectificación genera una superposición- y siempre que los planos sean visados por un ente generador de catastro como lo son las municipalidades.

A ello cabe agregar que tanto la rectificación por error de cálculo como la rectificación unilateral se subsumen en el supuesto de hecho regulado por el artículo 85° del Reglamento General de los Registros Públicos²⁰, ya que en ambos casos la inexactitud registral se demuestra con un documento fehaciente, que es el plano visado por la municipalidad. Por tal motivo puede afirmarse que en ambos mecanismos rectificatorios el plano visado por la municipalidad no constituye un mero documento complementario sino el título mismo, de acuerdo a la definición brindada por el artículo 7°²¹ del referido reglamento.

Por consiguiente, los mecanismos creados por el Tribunal Registral –rectificación por error de cálculo y rectificación unilateral- no vulneran el artículo 13° de la Ley N° 27333, pues ambos encuentran sustento en el artículo 85° del Reglamento General de los Registros Públicos. Si bien en las resoluciones que versan sobre rectificación unilateral el Tribunal no ha invocado el referido artículo, considero que dicha disposición es el fundamento normativo de la rectificación unilateral.

Además, es preciso considerar que la creación de dichos mecanismos -como se ha señalado- ha surgido de la necesidad práctica de evitar que los propietarios tengan que incurrir en los costos de tiempo y dinero que implican los mecanismos legales, únicamente en los casos en que no se afectan derechos de terceros.

Como se sabe, en las rectificaciones por mutuo acuerdo y como procedimiento notarial no contencioso el propietario está sujeto a la voluntad de los colindantes, quienes deberán tener la disposición para otorgar la escritura pública o no oponerse cuando sean notificados. Asimismo, en la práctica, existen casos en que los

²⁰ El artículo 85° dispone que “*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 indubitablemente la inexactitud registral*”.

²¹ El artículo 7° señala que “*Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia. También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice (...)*”.

colindantes, conociendo que la rectificación no afectará sus derechos, igualmente manifiestan su intención de oponerse al procedimiento notarial, sabiendo que con ello el Notario dará por finalizado el trámite y el propietario tendrá como única alternativa el mecanismo rectificatorio judicial²². Estos colindantes, a cambio de no formular oposición, solicitan al propietario el pago de una suma de dinero.

En tal sentido, los mecanismos rectificatorios surgen como una salida a casos como el descrito anteriormente, siempre y cuando se tenga la certeza de la no afectación a terceros. En el caso de la rectificación unilateral, para el Tribunal Registral -como se explicará más adelante con mayor detenimiento- la “garantía” de no afectación a terceros es el Informe Técnico del Área de Catastro que descarte la superposición del polígono resultante de la rectificación con los predios colindantes.

Por último, debe señalarse que como consecuencia de haber sustentado ambos mecanismos rectificatorios en el artículo 85° del Reglamento General de los Registros Públicos, puede afirmarse que al crear ambos mecanismos rectificatorios, el Tribunal Registral no ha eliminado los requisitos exigidos por la Ley N° 27333, ya que la referida ley no constituye el fundamento normativo de los mecanismos jurisprudenciales.

Sin perjuicio de ello, consideramos recomendable que, en una futura reforma legislativa, ambos mecanismos rectificatorios –que actualmente se sustentan en el referido artículo 85°- sean incorporados al artículo 13° de la Ley N° 27333 como mecanismos adicionales a los ya contemplados en dicho artículo. De esta forma, el sustento de ambos mecanismos sería la Ley N° 27333 y se evitarían procesos judiciales como el que dio mérito a la Casación N° 949-2014-HUAURA analizada líneas arriba. A su vez, se lograría mayor predictibilidad en los pronunciamientos de

²² El literal g) del artículo 5 de la Ley N° 27333, aplicable a la rectificación notarial como asunto no contencioso, dispone que “*Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso*”.

los registradores y del Tribunal Registral, quedando claros los requisitos exigibles para cada mecanismo rectificatorio.

III. La rectificación unilateral de áreas, linderos y medidas perimétricas: surgimiento y evolución

Como se ha señalado, en un primer momento los propietarios únicamente contaban con los mecanismos rectificatorios legales para sanear la inexactitud registral en la descripción física de sus predios. Si ordenamos cronológicamente los mecanismos rectificatorios legales, tenemos que el primer mecanismo fue la rectificación judicial, ya que esta estaba contemplada en el Código Procesal Civil, vigente desde el año 1993. Posteriormente, con la entrada en vigencia de la Ley N° 27333, su artículo 13° incorporó la rectificación por mutuo acuerdo y la rectificación notarial como asunto no contencioso. Finalmente, en el año 2004 se publicó la Ley N° 28294 y en el año 2006 su reglamento mediante Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, incorporando así la rectificación en virtud del saneamiento catastral registral.

Ahora bien, en el año 2005 el Tribunal Registral con ocasión del Décimo Noveno Pleno Registral consagró como precedente de observancia obligatoria la rectificación por error de cálculo. Dicho precedente fue publicado en el año 2006. Como se ha señalado, este mecanismo únicamente se aplicaba a la rectificación de área, pero no de linderos ni medidas perimétricas.

Años después, en el año 2009, la Segunda Sala del Tribunal Registral permitiría por primera vez la rectificación unilateral, al emitir la Resolución N° 106-2009-SUNARP-TR-L de fecha 23 de enero de 2009. Hasta ese momento, en todas las resoluciones sobre rectificación de área el Tribunal Registral seguía la misma metodología para analizar los casos: primero efectuaba un resumen explicando los requisitos de todos los mecanismos rectificatorios existentes –mecanismos legales y rectificación por error de cálculo- para luego subsumir el caso concreto en uno de dichos mecanismos.

No obstante, en la referida resolución el Tribunal Registral conoció un título de rectificación de área mediante el cual se solicitaba rectificar la medida perimétrica de

un lindero a menor y, en consecuencia, rectificar el área total del predio a menor. En ese caso el presentante solicitó acogerse a la rectificación por error de cálculo, para lo cual adjuntó planos y memoria descriptiva visados por la Municipalidad distrital competente. A su vez, el Área de Catastro había emitido Informe Técnico descartando superposiciones con los colindantes y por ende, cualquier afectación a terceros. Por tales motivos, el Tribunal reconoció que se trataba de “*un supuesto distinto al que se refiere el precedente de observancia obligatoria [rectificación por error de cálculo]*”.

Luego de reconocer ello, el Tribunal señaló que el objetivo de la intervención o notificación a los colindantes en los mecanismos rectificatorios legales es evitar afectar derechos de terceros. Por ello, no es necesario exigir dichos requisitos cuando se acredite “objetivamente” que la rectificación no afecta derechos de terceros. Precisamente –enfaticó el Tribunal- ese fue el criterio para permitir la rectificación por error de cálculo.

En tal sentido, el Tribunal señaló que en el título materia de análisis “*se ha acreditado objetivamente que la rectificación de área y la medida perimétrica del lindero del frente del predio matriz no afecta a ningún propietario de los predios colindantes debido a que no se incrementa ninguna de dichas medidas sino más bien reducen ambas, circunstancia que ha sido corroborada por el área de Catastro (...)*”²³. De esta cita debe resaltarse que, inicialmente, el Tribunal consideraba que la reducción del área registral del predio constituía una de las garantías de no afectación a terceros, junto al informe de Catastro indicando que el polígono resultante se encuentra dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.

Luego de sustentar que se había acreditado “objetivamente” la no afectación a terceros, el Tribunal señaló que no era necesario recurrir a uno de los mecanismos rectificatorios legales. A su vez, no podía considerarse el caso como una rectificación por error de cálculo. En efecto, esta última no admite la variación de todas las medidas perimétricas, sino únicamente del área del predio, mientras que en ese caso se solicitaba rectificar una de las medidas perimétricas. Por lo tanto, al permitir de la

²³ Resolución N° 106-2009-SUNARP-TR-L de fecha 23 de enero de 2009 (considerandos 7 y 8).

rectificación en tales términos, el Tribunal admitió por primera vez la rectificación unilateral, consagrando de esta forma el segundo mecanismo jurisprudencial de rectificación de área.

Sin embargo, faltaba que el Tribunal defina el título que sustentaría la rectificación unilateral. Dicho título debía contener la conformidad de los propietarios del predio materia de rectificación, dado que con la misma se modificaba la descripción registral del predio. Ante ello, el Tribunal señaló que el título debía ser un documento con firma legalizada notarialmente, esto es, un documento privado²⁴.

Al respecto, consideramos que, al exigir un documento privado con firmas legalizadas, el Tribunal transgredió el artículo 2010° del Código Civil, el cual consagra el principio de titulación auténtica. Dicho artículo señala que “*La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria*”. De la citada disposición, se desprende que la única excepción para que se admita un título que conste en un instrumento privado es una norma que así lo disponga expresamente. Las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, así como los precedentes vinculantes y acuerdos plenarios que adopta, no constituyen una disposición en contrario en los términos del citado artículo 2010°, razón por la cual el Tribunal no debió admitir la rectificación unilateral en base a un documento privado. Lo correcto era que la conformidad de los propietarios del predio objeto de rectificación conste en una escritura pública.

En suma, de la Resolución N° 106-2009-SUNARP-TR-L, mediante la cual el Tribunal admitió por primera vez la rectificación unilateral, pueden resaltarse dos aspectos: (i) el Tribunal admitía la procedencia de este mecanismo rectificatorio únicamente cuando la rectificación suponía una disminución del área registral del predio, siendo dicha reducción y el informe de Área de Catastro la garantía de no afectación a terceros, y (ii) el título a presentar en la rectificación unilateral era un documento privado con firmas legalizadas en el que conste la conformidad de los propietarios del predio con la rectificación.

²⁴ El artículo 236 del Código Procesal Civil dispone expresamente que “*la legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público*”.

Ahora es preciso analizar las resoluciones posteriores hasta el año 2013 –año en que se consagró la rectificación unilateral en el acuerdo plenario del CXV Pleno Registral-, en las cuales se puede apreciar que el criterio del Tribunal respecto a la rectificación unilateral prácticamente no varió.

En efecto, en las resoluciones estudiadas se aprecia que el Tribunal mantuvo el criterio de permitir la rectificación unilateral únicamente cuando el área registral se reducía producto de la rectificación y cuando el Área de Catastro descarte la superposición. Dicho criterio puede se puede apreciar en las Resoluciones N° 1188-2010-SUNARP-TR-L, N° 1527-2012-SUNARP-TR-L, N° 502-2013-SUNARP-TR-L, N° 682-2013-SUNARP-TR-L, N° 801-2013-SUNARP-TR-L y N° 2100-2013-SUNARP-TR-L.

A modo ilustrativo, en la Resolución N° 2100-2013-SUNARP-TR-L el Tribunal señaló lo siguiente:

“Así, si el área resultante es mayor a la inscrita, es indispensable recurrir a alguno de los mecanismos rectificatorios contemplados en las normas legales, los que prevén ya sea la participación o la notificación a los titulares de los predios colindantes. Esto es, en tanto el área resultante es mayor y se varían las medidas perimétricas, existe riesgo de afectación a los colindantes, razón por la que no pueden rectificarse el área y medidas de manera unilateral”.

De la cita precedente se aprecia claramente que el Tribunal consideraba que la reducción del área con la rectificación garantiza que no se afectarán derechos de terceros. Así, en los casos de rectificación que impliquen un aumento del área inscrita, los propietarios tendrían como únicos mecanismos rectificatorios disponibles los legales, lo cual necesariamente implicaba notificar o contar con la intervención de los propietarios colindantes.

Por otro lado, respecto al título que debía presentarse al solicitar la rectificación unilateral, al analizar las resoluciones estudiadas, se aprecia que el Tribunal no mantuvo un criterio uniforme. Así, en unos casos requirió únicamente un documento privado con firmas legalizadas –Resoluciones N° 502-2013-SUNARP-TR-L, N° 682-2013-SUNARP-TR-L, N° 2100-2013-SUNARP-TR-L-, mientras que en otros casos

el Tribunal, en concordancia con el principio de titulación auténtica, requirió que la conformidad de los propietarios del predio materia de la rectificación conste en una escritura pública –Resoluciones N° 1188-2010-SUNARP-TR-L, N° 1527-2012-SUNARP-TR-L, N° 801-2013-SUNARP-TR-L-.

Ahora bien, el 12 y 13 diciembre del año 2013 se llevó a cabo, en sesión ordinaria presencial, el CXV Pleno del Tribunal Registral. En dicho pleno el Tribunal consagró en un acuerdo plenario la rectificación unilateral:

“5. 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 indubitablemente 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”.

Del acuerdo plenario transcrito se desprende que el Tribunal definió la forma que debía adoptar el título de la rectificación unilateral: la conformidad de los propietarios del predio materia de rectificación debía constar necesariamente en una escritura pública. En concordancia con lo expuesto líneas arriba, consideramos que dicha exigencia es un acierto del Tribunal Registral, pues responde al principio de titulación auténtica que consagra el Código Civil.

Asimismo, el Tribunal exigió que los títulos mediante los cuales se solicite la rectificación unilateral deberán acompañarse de los documentos técnicos que señala el artículo 20° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, los cuales se exigen para la inmatriculación de predios. Según lo prescrito por dicho artículo, para determinar qué documentos técnicos deben adjuntarse al título materia de inscripción, se debe atender a la naturaleza del predio -urbano o rural- y a la zona en la que se ubica el predio -zona catastrada, zona en proceso de levantamiento catastral y zona no catastrada-.

Además, cuando en la partida registral del predio materia de rectificación conste inscrito un derecho a favor de terceros o una medida cautelar, el acuerdo plenario exige acertadamente la autorización de los acreedores o del juez o órgano administrativo.

Por último, debe resaltarse que el acuerdo plenario no limita la rectificación unilateral a los casos en que el área registral del predio se reduce o se mantiene, ya que el único requisito es que el Área de Catastro determine de forma indubitable que el polígono resultante se encuentre dentro del ámbito gráfico del predio inscrito. No obstante ello, luego de la adopción del acuerdo plenario, el Tribunal Registral interpretó que el referido acuerdo únicamente era aplicable a rectificaciones unilaterales que solicitaban la reducción del área inscrita.

Así, en la Resolución N° 1321-2015-SUNARP-TR-L el Tribunal confirmó una observación mediante la cual el Registrador declaró improcedente la rectificación unilateral debido a que la inscripción de dicha rectificación implicaba el aumento del área inscrita. Para sustentar su postura el Tribunal señaló lo siguiente:

“En el acta del pleno registral CXV donde se aprobó este acuerdo se tuvieron en cuenta como antecedentes las resoluciones 1188-2010 de 17/8/2010 y 106-2009 de 23/1/2009, donde se trataron casos en que la rectificación era de un área menor a la inscrita y no como en el presente caso donde se solicita la rectificación de un área mayor a la inscrita, esto es, que aunque no lo señale expresamente el acuerdo plenario se entiende que se trata de casos donde la rectificación es exclusivamente de áreas menores a la inscrita”. (El énfasis es nuestro)

Como se aprecia en la cita precedente, la interpretación al Tribunal se limitó a considerar que en tanto los casos materia de las resoluciones que dieron mérito al acuerdo plenario trataban sobre rectificaciones unilaterales a menor, ello era motivo suficiente para aseverar que el precedente se limitaba a esos supuestos. Dicha interpretación es criticable debido a que el acuerdo plenario nunca exigió que la rectificación sea solamente a menor o igual.

Luego de ello, en la Resolución N° 1622-2016-SUNARP-TR-L, el Tribunal varió su postura y admitió por primera vez la rectificación unilateral a mayor, argumentando que el único requisito exigido por el acuerdo plenario para que proceda este

mecanismo rectificatorio era que el Área de Catastro descarte la superposición con los predios colindantes:

“Sin embargo, el acuerdo jurisprudencial que nos ocupa no se restringió a aquellos caos en los que se rectificaba el área a una menor, siendo que lo que se estableció como requisito es que el Área de Catastro determine indubitadamente que el ámbito gráfico resultante se encuentre dentro del predio inscrito, con lo cual se abarcó ambos supuestos: tanto rectificación de área a mayor o a menor. Esto por cuanto, al encontrarse el área rectificada dentro del ámbito gráfico del predio inscrito, no se perjudican derechos de terceros, es decir de los colindantes, por lo que no es necesaria ni su intervención ni su notificación”

Ante la existencia de criterios contradictorios, esta última resolución dio mérito a que se discutan ambos criterios en el CLV Pleno Registral de fecha 26 de agosto de 2016. Luego de la deliberación, se impuso el criterio que permite la rectificación unilateral tanto a mayor como a menor, y se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“3. 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.”

Ahora bien, respecto a la inclusión del término “indubitable” tanto en el acuerdo plenario como en el precedente de observancia obligatoria, se han presentado casos de rectificación unilateral en los cuales los registradores observaron los títulos debido a que el Informe de Catastro no utilizó la palabra “indubitable”, pero sí señaló que el polígono resultante se encuentra dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.

Ante ello, en la Resolución N° 3030-2018-SUNARRP-TR-L de fecha 18 de diciembre de 2018, el Tribunal Registral ha señalado que no es necesario que se use

la palabra indubitable en el Informe Técnico para que proceda la rectificación unilateral. Así, para el Tribunal resulta suficiente que en el Informe Técnico se señale que el polígono en consulta se encuentra dentro del ámbito gráfico del predio inscrito para que se acredite la no afectación a los derechos de los colindantes.

Como se ha desarrollado en las líneas precedentes, desde la creación jurisprudencial de este mecanismo rectificatorio, el Tribunal Registral ha variado sus criterios respecto a la rectificación unilateral, pudiendo resaltar dos aspectos importantes: (i) esta procede cuando el área registral del predio aumenta como disminuye con la rectificación y (ii) el Tribunal considera que el Informe de Catastro descartando la superposición es la garantía de no afectación a los derechos de los colindantes. En las líneas siguientes analizaremos si la rectificación unilateral verdaderamente es un mecanismo de rectificación seguro.

IV. La rectificación unilateral y la base gráfica registral

Como se ha señalado a lo largo del presente trabajo, para el Tribunal Registral la exigencia del Informe Técnico de Catastro se justifica en el objetivo de tutelar los derechos de los colindantes. Si en los mecanismos rectificatorios regulados por la Ley N° 27333 la intervención o notificación de los colindantes que podrían verse afectados constituye la garantía para tutelar sus derechos, debe tenerse en cuenta que en la rectificación unilateral -y también en la rectificación por error de cálculo- se prescindirá de la intervención y de la notificación de dichos colindantes. Por ello, para el Tribunal resulta indispensable que el área de Catastro descarte “de manera indubitable” que el polígono resultante de la rectificación se superpone con otro predio inscrito, o dicho de otro modo, que el polígono resultante se encuentre dentro del ámbito gráfico del predio materia de rectificación.

En este punto es preciso analizar los elementos que debe tener en cuenta el Área de Catastro para la emisión de los Informes Técnicos. El artículo 11 del RIRP dispone que (i) dicha área verifica los datos técnicos del plano presentado, conforme a las normas sobre la materia; (ii) elabora un informe estrictamente técnico en el cual determina si hay superposición de partidas y (iii) el informe se emitirá sobre la base

de la información gráfica con la que cuente dicha área, actualizada a la fecha de emisión del informe.

Al respecto, la norma que regula el procedimiento que deben seguir los funcionarios del Área de Catastro al emitir los informes técnicos es la Directiva N° 002-2014-SUNARP-SN “Directiva que regula la emisión de los informes técnicos de las solicitudes de búsqueda catastral”²⁵. Si bien dicha directiva regula los criterios para la emisión de Informes Técnicos de Catastro con ocasión de las Solicitudes de Búsqueda Catastral, dicha directiva contiene lineamientos perfectamente aplicables a los Informes Técnicos a emitirse con ocasión de una rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

La referida directiva describe paso a paso cómo debe proceder el profesional técnico desde que recibe el expediente presentado -en el presente caso, el título- hasta que emite el informe técnico. La labor del Área de Catastro consiste en reconstruir los datos del cuadro de datos técnicos contenido en el plano presentado -en el presente caso, del plano que grafica el predio rectificado- y comparar el polígono reconstruido con la información que obra en la base gráfica registral, con el fin de determinar si dicho polígono se superpone con una partida registral ya inscrita, lo cual se consignará en el Informe Técnico.

Es necesario aclarar que la base gráfica registral, definida en el numeral 5.1²⁶ de la referida directiva, ha sido elaborada sobre la base de la información técnica que obra en los títulos archivados, que pueden ser planos o incluso las descripciones literales que obran en los títulos y también en los asientos. De ello se desprende claramente que la base gráfica registral en muchos casos no refleja la ubicación y características reales de los predios, debido a la imprecisión generada por las descripciones literales o por los planos que no cuentan con georreferenciación, o porque en muchos casos

²⁵ Directiva aprobada por Resolución del Superintendente de la SUNARP N° 189-2014-SUNARP/SN emitida el 31 de julio de 2014.

²⁶ El numeral 5.1 de dicha directiva define a la Base Gráfica Registral como el “*Sistema de información gráfica estructurada y organizada, constituida por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el Registro de Predios, a partir de la información técnica que obra en los títulos archivados, sobre la base de una Cartografía Base*”.

simplemente no existen planos en los títulos archivados. De ello también se desprende que la base gráfica registral no es un catastro –como se explicará en las líneas siguientes- y que la denominación “Área de Catastro de la SUNARP” es inadecuada, generando así confusión a los usuarios.

Habiendo quedado clara la razón de exigir el Informe Técnico de la mal llamada Área de Catastro para que proceda la rectificación unilateral, puede entenderse la inclusión del término “indubitable” en el acuerdo plenario que consagró dicho mecanismo rectificatorio. Lo que el Tribunal Registral busca es que la opinión técnica del Área de Catastro sea la “garantía” de la no afectación a los derechos de los colindantes. Dicha opinión técnica debe dejar claro que no existe superposición con otras partidas. En el mismo sentido Campos Fernández sostiene que “*Las rectificaciones amparadas en los precedentes y jurisprudencia sólo podrán acceder al registro si se acredita indubitablemente la existencia de la inexactitud y si no se perjudica a terceros*”²⁷.

Ahora bien, como se ha dicho, la exigencia de que el Área de Catastro determine indubitablemente la inexistencia de superposición en los casos de rectificación unilateral, no implica que en el Informe Técnico dicha área utilice de forma expresa la palabra “indubitable”. Para el Tribunal basta que se señale que el polígono en consulta se encuentra dentro del ámbito gráfico del predio inscrito para que se acredite la no afectación a los derechos de los colindantes.

Hasta este punto, y luego de leer todo lo expuesto anteriormente, el lector podría deducir que la rectificación unilateral constituiría un mecanismo rectificatorio casi ideal por los siguientes motivos: (i) es más célere que los otros mecanismos rectificatorios, (ii) no requiere la intervención de los colindantes, (iii) el pronunciamiento del Área de Catastro “garantiza” que no se afectarían derechos de terceros y (iv) es menos costoso que los demás mecanismos rectificatorios²⁸. Ello

²⁷ CAMPOS FERNÁNDEZ, Sonia. Op. cit. pp. 206-207

²⁸ Excepto la rectificación por error de cálculo, ya que en ella no se exige la presentación de una escritura pública. No obstante, la rectificación por error de cálculo requiere que los linderos y medidas

también podría llevar al lector a concluir que la rectificación unilateral es un mecanismo rectificatorio seguro. Sin embargo, a continuación explicaremos que ello no es cierto.

Los problemas surgen cuando se advierte que el sustento de la rectificación unilateral es el Informe Técnico del Área de Catastro que descarta la existencia de superposición. Dicho de otro modo, la decisión de la procedencia o no de la rectificación unilateral recae en el Área de Catastro. Como señala el artículo 11° del RIRP, el Área de Catastro emite el informe técnico sobre lo verificado en la base gráfica registral, actualizada a la fecha de emisión del informe. La misma disposición prescribe que dicho informe técnico será vinculante para el Registrador.

Ante ello, es preciso señalar que la base gráfica registral de ninguna manera puede considerarse un catastro, pues *“no refleja ni tiene por objeto reflejar la actual realidad física territorial, se elabora sobre la base de la información de las partidas y antecedentes registrales del Registro de Predios y, por tanto, no se realiza ninguno de los métodos para la generación o actualización de la información catastral, como por ejemplo, el levantamiento de información en campo”*²⁹.

Ante ello, el Informe Técnico del Área de Catastro no constituye garantía alguna para los propietarios. Prueba de ello es que muchas veces los informes técnicos emitidos son contradictorios, lo cual evidencia inseguridad jurídica para los usuarios. Así por ejemplo, el Área de Catastro puede emitir un informe técnico señalando que una determinada área consultada no se superpone con partida registral alguna y posteriormente podría emitir otro informe técnico señalando que la misma área consultada sí se superpone con alguna partida.

Aunque el ejemplo anterior suene poco creíble, se presenta con frecuencia en la práctica profesional. La razón de ello puede encontrarse en que la base gráfica registral se actualiza constantemente, por lo cual la situación puede variar entre la

perimétricas no varíen, por lo cual no puede aplicarse a los mismos supuestos de la rectificación unilateral, como sí sucede con los mecanismos rectificatorios legales.

29

PORTILLO FLORES, Angélica. El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión. Palestra Editores. Primera Edición. Lima: 2009. pp.87

emisión de un informe técnico y otro. Por ello es que en todos los informes técnicos el Área de Catastro consigna el siguiente párrafo: *“La base gráfica no cuenta con un mosaico gráfico de la totalidad de predios inscritos; por lo tanto, se deja constancia que la presente evaluación técnica está sujeta a actualización, en tanto se prosiga con la incorporación registral de predios en proceso actual de inscripción, así como se concluya con la reconstrucción registral e incorporación de partidas antiguas ubicadas por la zona”*.

Otra razón –más criticable que la anterior- puede encontrarse en el distinto criterio de los profesionales técnicos del Área de Catastro para determinar si un polígono puede reconstruirse o no y, por ende, la existencia o no de superposición. Dichos casos ocurren con frecuencia a pesar de que la Directiva N° 002-2014-SUNARP-SN dispone cómo debe proceder el profesional técnico para emitir el informe técnico.

A modo de ejemplo, en el título resuelto mediante la Resolución N° 1100-2018-SUNARP-TR-L, el apelante solicitó la inmatriculación en el Registro de Predios de Cañete de un área determinada ubicada en el Distrito de Chilca. Previamente a la presentación del título, el apelante obtuvo un certificado de búsqueda catastral, el cual indicaba que el Informe Técnico que lo sustentaba había señalado que no era posible determinar si el polígono en consulta se ubicaba o no dentro de un área inscrita ya que los títulos archivados de los predios inscritos en las fichas N° 2404 y 2405 no contaban con planos. Luego de ello, al presentar el título de inmatriculación, el Área de Catastro emitió un segundo Informe Técnico sobre el mismo polígono materia de consulta, señalando que el predio materia del título de inmatriculación sí se ubicaba dentro del predio inscrito en la ficha N° 2404, circunstancia que impedía la procedencia de la inmatriculación.

Otro ejemplo es el título que dio mérito a la Resolución N° 1634-2019-SUNARP-TR-L, el cual precisamente versa sobre rectificación unilateral. En ese caso el apelante también obtuvo un certificado de búsqueda catastral que descartó la existencia de superposición del polígono en consulta con vías públicas. Luego, al emitirse un segundo informe técnico en el procedimiento registral, este determinó

que el mismo polígono consultado sí se superponía con una vía pública. Ello conllevó a que no proceda la rectificación unilateral debido a que el Área de Catastro no pudo determinar de forma indubitable que el polígono en consulta se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.

Como se ha podido apreciar en estos ejemplos, la obtención de un certificado de búsqueda catastral de nada sirvió a los apelantes. Ambos ejemplos denotan incertidumbre e inseguridad jurídica. De esta manera, *“los usuarios que confiaron en lo que se señalaba en el certificado de búsqueda catastral para realizar sus procedimientos de saneamiento considerando que el área no se encuentra inscrita, se verán afectados sin poder hacer valer la información contenida en el certificado sobre la cual realizaron sus procedimientos”*³⁰. En estos dos ejemplos la razón de la discrepancia no se debió a una actualización de la base gráfica registral en el lapso entre la emisión del primer y segundo informe técnico, sino -peor aún- a la disparidad de criterios de los ingenieros del Área de Catastro.

Los ejemplos referidos evidencian que no resulta posible que los Informes Técnicos determinen de forma indubitable la existencia o no de superposición. Contradicciones como las descritas ocurren continuamente, desacreditando de esta forma la labor de la mal llamada Área de Catastro. Ello torna en relativa la indubitabilidad del pronunciamiento de Catastro exigida por el Tribunal Registral para que proceda la rectificación unilateral, así como la seguridad de este mecanismo rectificatorio.

En otros casos, el Área de Catastro puede señalar que se encuentra imposibilitada de determinar la existencia o no de superposición debido a que la información gráfica de que obra en los títulos archivados no es suficiente para ubicar y delimitar un predio que podría superponerse con el predio materia de consulta. Ello se presenta en muchos casos pues, como se ha indicado líneas arriba, en el Perú existe una cantidad considerable de predios que se inmatricularon sin planos o con planos con elementos

³⁰ MENESES, Alberto. “¿El Certificado de Búsqueda Catastral nos otorga seguridad? Resolución No. 1100-2018-SUNARP-TR-L”. 2018. En: http://www.parthenon.pe/privado/el-certificado-de-busqueda-catastral-nos-otorga-seguridad-resolucion-no-1100-2018-sunarp-tr-l/#_ftnrefl

técnicos precarios. Ante dicha situación, la interrogante radica en determinar si la inscripción procede o no.

En los casos de inmatriculación e independización, tras diversos pronunciamientos del Tribunal Registral se ha determinado que la inscripción será procedente a pesar de la referida imposibilidad del Área de Catastro, criterio que fue consagrado en los artículos 16° y 59° del RIRP, respectivamente. El criterio se sustenta en que la deficiencia de la información técnica obrante en el Registro no puede perjudicar a los usuarios, es decir, no puede trasladarse los costos de las deficiencias del Registro a los usuarios. Lo anterior parece razonable, pero no debe olvidarse que al preferir la inscripción en muchos casos podría generarse superposiciones.

Ahora bien, en los casos de rectificación, tenemos que el Tribunal Registral en el Pleno CLIII de fecha 11 de febrero de 2016 estableció como acuerdo plenario³¹ que en los mecanismos rectificatorios legales la referida imposibilidad del Área de Catastro no será obstáculo para la inscripción de la rectificación. En ese acuerdo plenario se excluyó expresamente a la rectificación de área por error de cálculo y a la rectificación unilateral.

Posteriormente, con ocasión del CLXXIV Pleno Registral de fechas 27 y 28 de febrero y 6 de marzo de 2017, el Tribunal señaló que la rectificación por error de cálculo de predios urbanos y rurales será procedente aun cuando el Área de Catastro se encuentre imposibilitada de determinar si los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio han variado con la rectificación, siempre que no conste información técnica en los títulos archivados o esta sea deficiente.

Producto de ello, actualmente el único mecanismo rectificatorio que no procederá ante la referida imposibilidad del Área de Catastro es la rectificación unilateral. En mi opinión, la exclusión de la rectificación unilateral en este supuesto resulta

³¹ “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 perimétricas unilateral recogida en el acuerdo del Pleno 115^o”

adecuada, ya que justamente para el Tribunal Registral la única “garantía” para que proceda este mecanismo rectificatorio es que el Área de Catastro determine de forma indubitable que el polígono en consulta se ubique dentro del ámbito gráfico del predio inscrito. En los casos en que el Área de Catastro no pueda determinarlo, no sería adecuado que proceda la inscripción de dicho mecanismo, pues de lo contrario podría afectarse los derechos de los colindantes, cuya intervención y notificación no se contempla en este mecanismo.

Además, al no permitir la rectificación unilateral en estos casos no se impide radicalmente el acceso del registro al propietario, ya que este podrá recurrir a los mecanismos rectificatorios legales, supuestos en los que deberán intervenir los propietarios de los predios colindantes o deberá notificárseles.

En suma, sin duda, la procedencia de la inscripción de la rectificación de área cuando Área de Catastro esté imposibilitada para determinar la existencia de superposición es un tema complejo de analizar. En mi opinión se trataba de elegir entre una postura “pro-inscripción” y otra que busca evitar la generación superposiciones pero trasladando al usuario los costos de la ineficiencia del Registro, siendo que en los mecanismos rectificatorios con excepción del unilateral, el Tribunal optó por la primera opción.

Luego de haber expuesto los aspectos negativos de la base gráfica registral y las consecuencias que pueden generar en la rectificación de área, causa sorpresa el revisar la Ley N° 30230, la cual contiene el régimen legal aplicable al saneamiento de los predios comprendidos en áreas en las que se desarrollan proyectos de inversión pública o privada declarados por Ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional o de gran envergadura. Evidentemente, esta ley no es aplicable a los predios de propiedad privada.

En estos casos, pareciera que el legislador sí ha advertido las deficiencias de la base gráfica registral y ha dispuesto que la información de los planos levantados en campo prevalece sobre la información gráfica obrante en los Registros en los supuestos del artículo 47° de la referida ley, como por ejemplo: cuando no obran planos en los

títulos archivados o cuando existen planos sin georreferenciación. En esos supuestos ni siquiera es necesario ejecutar la rectificación de área. Este tratamiento especial otorgado por la Ley N° 30230 parecería más razonable que el tratamiento aplicable a los predios de propiedad privada, pues la realidad prevalece sobre la información contenida en la base gráfica registral. Sin embargo, no podemos dejar de señalar que existe un trato diferenciado y más benévolo a la regulación de los referidos predios en comparación con la regulación aplicable a los predios de propiedad privada, trato que resulta cuestionable.

V. **La rectificación unilateral en la legislación española**

Luego de haber analizado la rectificación unilateral en el Perú, es preciso estudiar la legislación española. Se ha elegido esta legislación debido a la similitud que guarda con las normas registrales peruanas. Asimismo, si bien España no tiene el catastro ideal, tal como sucede con Alemania –donde la inscripción es constitutiva y todo el territorio está parcelado-, comparar el modelo peruano con el ideal modelo alemán sería alejarnos de nuestra realidad y compararnos con una realidad inalcanzable. Por tal motivo, el estudio de la legislación española puede ser de utilidad para formular propuestas a la regulación de la rectificación unilateral en nuestro país.

La Ley Hipotecaria Española de 1946 regula los mecanismos rectificatorios en el país ibérico. Dicha ley ha sido modificada en diversas ocasiones, siendo resaltantes para el presente caso las modificaciones introducidas por la Ley 13/2015 del 24 de junio de 2015, la cual modificó los artículos del 9° al 11° y del 198° al 210° de la Ley Hipotecaria.

La principal finalidad de la Ley 13/2015 es lograr una coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro en lo que respecta a la representación gráfica de los inmuebles. Como señala Juez Pérez, antes de la Ley 13/2015, la Ley Hipotecaria “*permitía una representación gráfica de los inmuebles que no tenía por qué coincidir con la catastral, sino que era propia de los Registros. Había, en*

*consecuencia, una doble representación gráfica oficial de los inmuebles*³², esto es, la catastral y la registral. Con la Ley 13/2015, se busca la prevalencia de la representación catastral.

En efecto, el modificado artículo 9° señala que el toda inmatriculación y operación que implique la modificación física del predio debe aportarse la representación gráfica georreferenciada del mismo. Para ello, deberá aportarse la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, salvo que la ley permita otra representación gráfica alternativa.

Ahora bien, el mismo artículo 9° señala que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción registral de la finca incluso en los casos en que exista una diferencia o exceso de cabida del diez por ciento como máximo. En estos casos, al inscribirse la representación gráfica georreferenciada su cabida será la nueva cabida registral de la finca, rectificándose así la antigua área inscrita. Esta situación no se presenta en el ordenamiento jurídico peruano, ya que en este último se admiten discrepancias entre el plano y la descripción literal dentro de los márgenes de tolerancias catastrales³³, pero nunca se modifica el área registral como sí sucede en España.

Asimismo, la Ley 13/2015 modifica los procedimientos para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria. Precisamente, el tercer procedimiento es la rectificación de descripción, superficie o linderos de la finca, regulado en el artículo 201°.

El referido artículo contempla tres procedimientos rectificatorios, los cuales describiremos del más sencillo al más complejo. El primero puede practicarse cuando exista una discrepancia entre el área registral y el área real no mayor al cinco

³² JUEZ PÉREZ, Andrés. Principales novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de las Leyes Hipotecarias y del Catastro Inmobiliario. Revista CESCO de Derecho de Consumo. Número 14. 2015

³³ La directiva N° 01-2008-SNCP/CNC publicada en el Diario El Peruano el 29 de agosto de 2008 establece en su numeral 7 los rangos de tolerancias catastrales-registrales.

por ciento (5%), supuesto en el cual será suficiente la sola solicitud del propietario. El segundo se aplica cuando dicha discrepancia no exceda el diez por ciento (10%), supuesto en el cual será necesario acreditar dicha discrepancia aportando una certificación catastral descriptiva y gráfica. Por último, el tercer procedimiento no exige un límite máximo de discrepancia, pero deberá tramitarse mediante expediente de dominio, el cual se tramita notarialmente y contempla una anotación preventiva y la notificación a los interesados quienes pueden formular oposición motivada.

Como se puede apreciar, los dos primeros supuestos pueden asimilarse a una rectificación unilateral. Sin embargo, la principal diferencia entre dichos supuestos y la rectificación unilateral radica en que en el Perú esta solamente procederá en tanto no exista superposición del polígono resultante de la rectificación con el predio colindante según lo verificado en la base gráfica registral por el Área de Catastro. En cambio, en España prevalece la información catastral sobre la registral, por lo que puede afirmarse que ambos mecanismos rectificatorios españoles son de menor complejidad que la rectificación unilateral peruana.

También se puede advertir una segunda diferencia con la regulación peruana: en los dos primeros procedimientos rectificatorios de España, luego de inscrita la rectificación el Registrador notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes. Para Delgado Ramos ello representa un aspecto positivo que ha introducido la Ley 13/2015, ya que antes de dicha ley *“La inscripción de rectificaciones de cabida de hasta un 20% eran posibles sin citación ni posible intervención de colindantes, pues bastaba la afirmación del propietario, si el exceso no superaba el 5%, o la certificación catastral si no superaba el 10% o la certificación de un técnico, si no superaba el 20%”*³⁴.

A pesar de ello, considero que esta segunda diferencia con la rectificación unilateral de Perú no resulta trascendente, ya que los colindantes notificados no podrán

³⁴ DELGADO RAMOS, Joaquín. “Objetivos que proclama y reformas que introduce la Ley 13/2015 de Reforma de la Legislación Registral y Catastral”. Revista de Derecho Civil. Volumen III. Número 1. 2016. pp. 141

formular oposición, quedando únicamente expedito su derecho para demandar en la vía judicial.

Una tercera diferencia trascendente entre la rectificación unilateral peruana y española radica en el porcentaje de discrepancia máximo permisible para la procedencia de la rectificación unilateral en España. En cambio, en Perú, no existe un límite cuantificable para dicha procedencia, siendo el único requisito que el Área de Catastro descarte la existencia de superposiciones con los predios colindantes.

En suma, puede rescatarse de la regulación española la prevalencia de la información catastral sobre la información registral, lo cual permite conciliar la información registral con la realidad. Ello puede ser tomado en cuenta por el legislador peruano para efectos de una reforma legislativa, sobre todo si se considera que actualmente la procedencia de la rectificación unilateral está sujeta al Informe Técnico del Área de Catastro, el cual está lejos de ser una garantía para los propietarios.



VII. Bibliografía

Artículos:

ARATA SOLÍS, Moisés.

2015 “Prueba de la propiedad, modos de adquirir y conflictos sobre la propiedad predial en el Derecho Peruano”. En: Análisis Sistemático del Código Civil. Juan Espinoza Espinoza (Coord.). Lima: Instituto Pacífico.

ARATA SOLÍS, Moisés.

2002 Prólogo. En: “Jurisprudencia Registral Obligatoria”. Instituto Peruano de Estudios Forenses. Primera Edición. Lima

CAIRAMPOMA ARROYO, Alberto.

2014 “La regulación de los precedentes administrativos en el ordenamiento jurídico peruano”. Revista Derecho PUCP. Número 73. Lima.

CAMPOS FERNANDEZ, Sonia.

2014 “Rectificación y/o determinación de área, linderos y medidas perimétricas de predios en la jurisprudencia registral”. En: Fuero Registral. Número 12. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Lima.

DELGADO RAMOS, Joaquín.

2016 “Objetivos que proclama y reformas que introduce la Ley 13/2015 de Reforma de la Legislación Registral y Catastral”. Revista de Derecho Civil. Volumen III. Número 1. pp. 141

JUEZ PÉREZ, Andrés.

2015 “Principales novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de las Leyes Hipotecarias y del Catastro Inmobiliario”. Revista CESCO de Derecho de Consumo. Número 14.

MENESES GOMEZ, Alberto

2018 “¿El Certificado de Búsqueda Catastral nos otorga seguridad? Resolución No. 1100-2018-SUNARP-TR-L”. En: http://www.parthenon.pe/privado/el-certificado-de-busqueda-catastral-nos-otorga-seguridad-resolucion-no-1100-2018-sunarp-tr-l/#_ftnref1

SILVA VILLAJUAN, Fredy.

2009 “Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por mutuo acuerdo”. Diálogo con la Jurisprudencia. Número 125. Lima: Gaceta Jurídica

Libros:

GONZALES BARRÓN, Gunther.

2011 Derecho Urbanístico. Jurista Editores. Sexta Edición. Lima.

PORTILLO FLORES, Angélica

2009 El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión. Palestra Editores. Primera Edición. Lima.

Resoluciones del Tribunal Registral:

Resolución N° 182-2005-SUNARP-TR-T de fecha 28 de octubre de 2005.

Resolución N° 217-2005-SUNARP-TR-A de fecha 23 de diciembre de 2005.

Resolución N° 062-2006-SUNARP-TR-L de fecha 31 de enero de 2006.

Resolución N° 054-2007-SUNARP-TR-T de fecha 12 de marzo de 2007.

Resolución N° 106-2009-SUNARP-TR-L de fecha 23 de enero de 2009.

Resolución N° 377-2012-SUNARP-TR-L de fecha 8 de marzo de 2012.

Resolución N° 1527-2012-SUNARP-TR-L de fecha 18 de octubre de 2012.

Resolución N° 502-2013-SUNARP-TR-L de fecha 22 de marzo de 2013.

Resolución N° 658-2013-SUNARP-TR-L de fecha 19 de abril de 2013.

Resolución N° 682-2013-SUNARP-TR-L de fecha 22 de abril de 2013.

Resolución N° 801-2013-SUNARP-TR-L de fecha 13 de mayo de 2013.

Resolución N° 012-2015-SUNARP-TR-A de fecha 12 de enero de 2015.

Resolución N° 2231-2018-SUNARP-TR-L de fecha 21 de setiembre de 2018.

Resolución N° 3030-2018-SUNARRP-TR-L de fecha 18 de diciembre de 2018.

Resolución N° 1634-2019-SUNARP-TR-L de fecha 28 de mayo de 2019.

