



RECTIFICACION DE AREA, DETERMINACION DE LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

Mg. Jorge Luis Carrasco Millones

Consultor en Gestión Urbana
JCM Arquitectura & Territorio
Cadastre.arquitectos@Gmail.com
Celular: 931757104

EL DERECHO DE PROPIEDAD

ARTÍCULO 70 DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA

«El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley. (...)»

Artículo 923 del Código Civil

«La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley.

Función social del Derecho de Propiedad

El derecho de propiedad no es ilimitado, pues la función social de la propiedad y el rol que cumple dentro de la sociedad han superado el antiguo concepto romano, que señala que el derecho de propiedad no tenía límites.

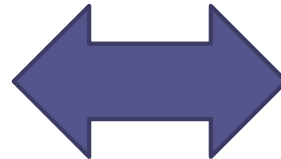
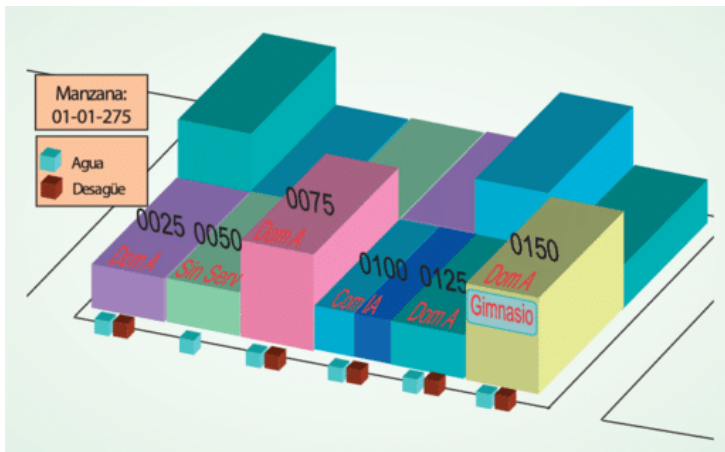
PROPIEDAD PREDIAL

DEFINICIÓN DE PREDIO

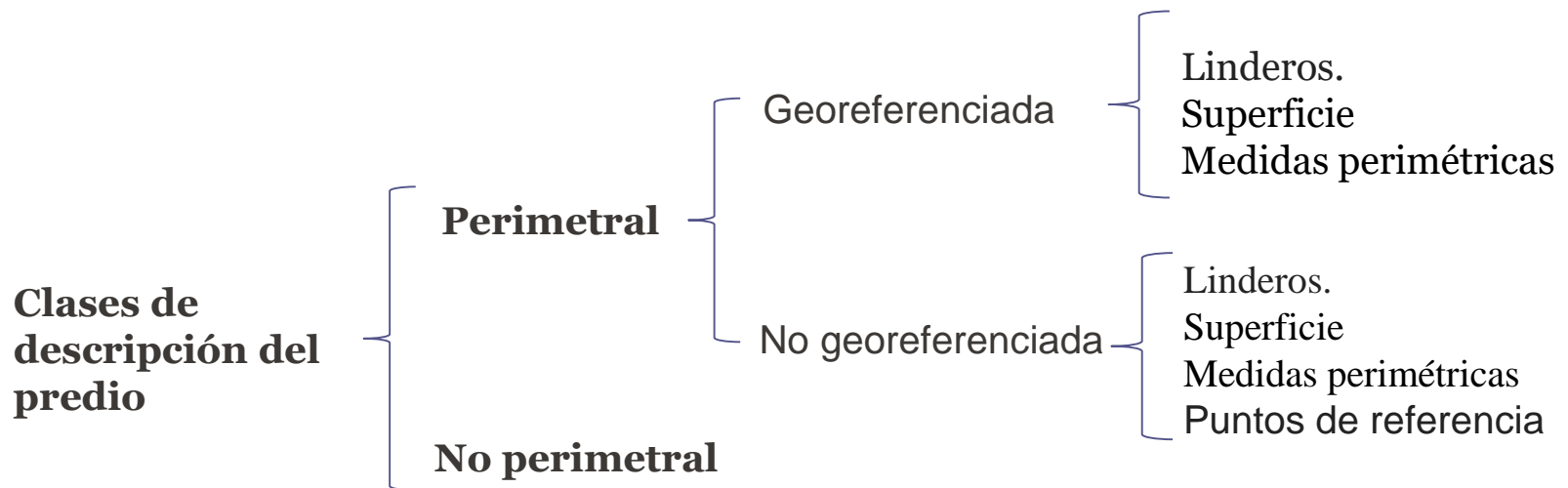
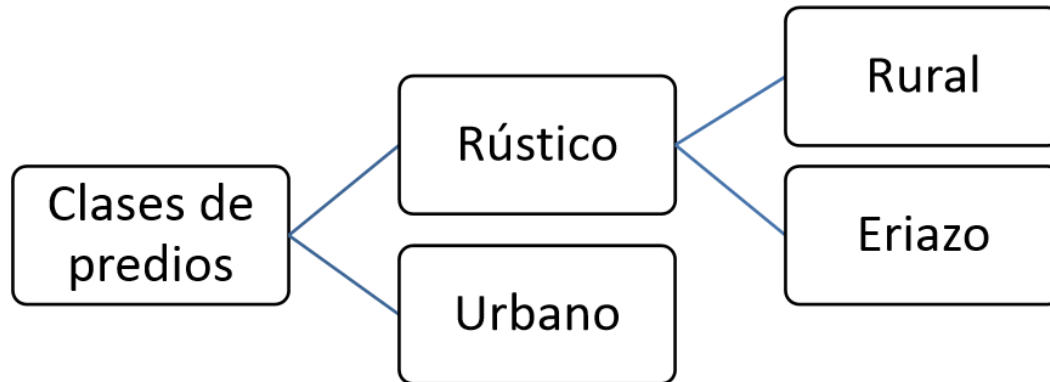
Del latín praedium, denominado también finca, fundo, terreno.

Es la unidad física, materialmente definida, conformada por un ámbito de expansión territorial

Es el inmueble por excelencia (Inciso 1 del Artículo 885 del Código Civil)



PROPIEDAD PREDIAL



EL REGISTRO DE PREDIOS

EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Numeral IV del Título Preliminar del RGRP: Por cada bien se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.



EL SISTEMA DE FOLIO REAL

Se deriva del principio de especialidad y tiene como base al predio.



NECESIDAD DE INDIVIDUALIZAR EL PREDIO

Se necesita una clara determinación del predio, para poder establecer la base objetiva sobre la que recaen los derechos que se publicitan.



IMPORTANCIA DE LA DISTINCIÓN ENTRE PREDIO URBANO Y RÚSTICO

Su importancia reside en que al establecer si un predio es urbano o rústico, también se podrá saber que régimen legal es el aplicable.

En el caso del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, se podrá saber que procedimiento se debe seguir a efectos de eliminar la inexactitud y qué entidad es la competente para aprobar los planos que se presentarán a efectos de realizar el saneamiento.

Resolución n.º 367-2015-SUNARP-TR-T de fecha 03/08/2015: «Si un predio rural colinda con vía pública, para efecto de rectificar el área, linderos y/o medidas perimétricas por mutuo acuerdo, no procede solicitar la visación por parte de la municipalidad, pues esta no es competente para realizar dicho acto respecto de predios rurales.(...)»

DEFINICIÓN

Área: extensión superficial o ámbito físico de la finca, el mismo que debe ser expresado necesariamente en el sistema métrico decimal

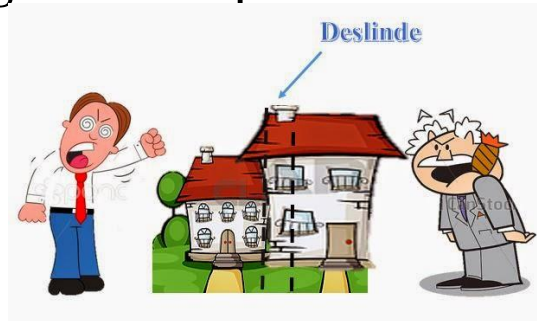
Linderos : líneas que delimitan una finca de otra.

Medidas perimétricas: Expresión numérica de los linderos.

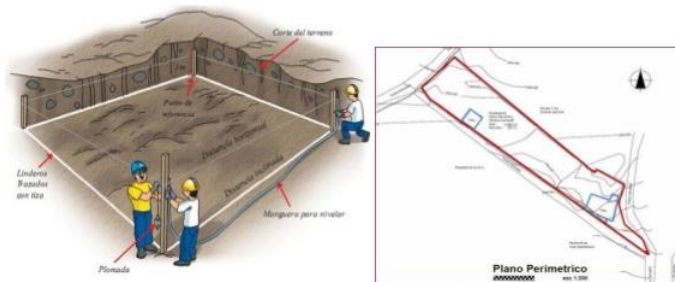


DEFINICIÓN

- ES PROCEDENTE cuando se pretende determinar el **área** y/o linderos y medidas perimétricas del terreno.
- También cuando existan discrepancias sobre el **área** real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos que figuren en la partida registral del predio.



PREDIO
URBANO



PREDIO
RURAL

FINALIDAD

Resolución n.º 324-2007-SUNARP-TR-T de fecha 19/12/2007 :
«Mediante la rectificación de las características físicas de un predio no se incorpora nueva superficie al predio inscrito. Dicho proceso sólo busca eliminar una inexactitud registral, expresando en su verdadera dimensión lo ya existente.

Resolución n.º 024-2016-SUNARP-TR-T de fecha 14/01/2016: «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.»

FINALIDAD

Las inexactitudes registrales, son desacuerdos entre la información contenida en la partida y la realidad física o jurídica extraregistrar, pero por razones extrañas a la labor propia de las instancias registrales, ya sea porque el título presenta defectos en su construcción o simplemente porque no se ha inscrito. Esta diferencia se rectifica mediante la inscripción de un nuevo título que permita concordar la realidad registral con la extraregistrar.

SUPUESTOS GENERALES PARA SU INSCRIPCIÓN

Que la partida registral publicite una descripción del predio distinta a la existente en la realidad.

Que el predio siempre haya mantenido su configuración física inicial (la misma que no ha sido reflejada en su verdadera dimensión en el registro).

Que sea solicitada por la persona o personas legitimadas.

Que se haya seguido uno de los procedimientos regulados por la legislación vigente o establecidos por el Tribunal Registral, de acuerdo a la naturaleza del predio.

*Resolución n.º 2442-2014-SUNARP-TR-L de fecha 19/12/2014 *Resolución n.º 1745-2016-SUNARP-TR-L de fecha 02/09/2016

SUPUESTOS EN LO QUE ES NECESARIA LA RECTIFICACION

No consta en el titulo o en la partida registral, el area, linderos y medidas perimetricas del predio o alguno de estos datos.

Cuando los datos relativos al área, linderos y medidas perimétricas del predio discrepan con los que constan en el titulo o en la partida registral.

Superposición de áreas que genera duplicidad de inscripción.

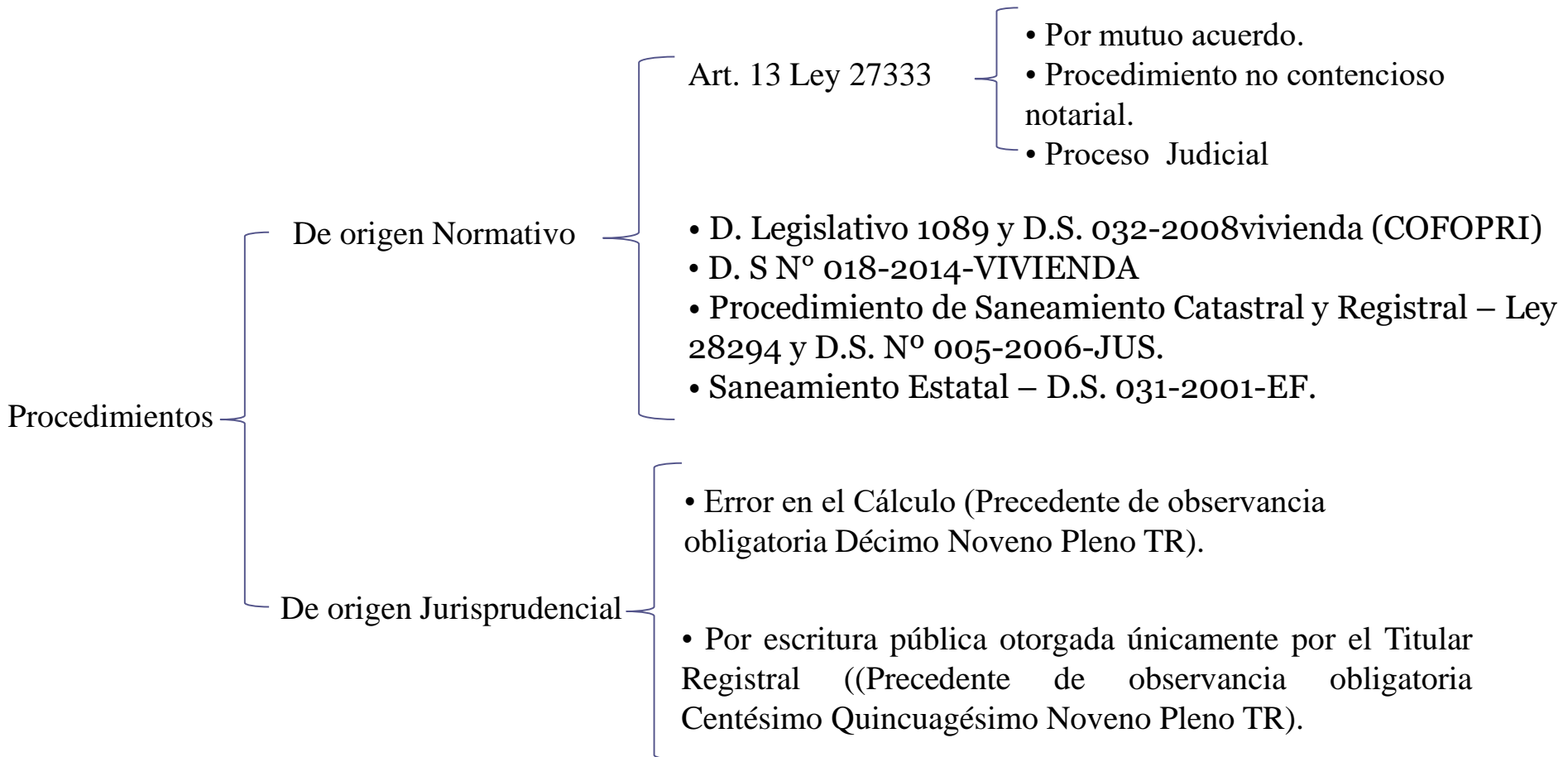
IMPORTANCIA

Conforme a lo dispuesto por el Tribunal Registral en la Resolución n.º 134-2005-SUNARP-TR-A de fecha 22/07/2005: «Cuando se trate de la solicitud de inscripción de un acto relacionado con la descripción física del predio y existe discrepancia en el área, linderos y medidas perimétricas entre el título presentado y la partida registral, aquéllas deben ser previamente rectificadas mediante uno de los procedimientos que contempla la normativa registral.»

Permite determinar e individualizar al predio sobre el cual recaen los derechos inscritos.

PROCEDIMIENTOS

Finalidad: Eliminar una inexactitud Registral



Art. 62 del Reglamento (D.S. N° 05-2006-JUS) de la Ley N° 28294

En caso de existir discrepancia entre la información gráfica contenida en el Registro, con el plano catastral, conteniendo el CUC, emitido por el ente generador de catastro, contemplado en el artículo 62.

El registrador realiza una anotación preventiva, en la partida registral del inmueble, consignando el área, linderos y medidas perimétricas, conforme al plano presentado, y notifica a los titulares de los predios colindantes, realizándose la notificación mediante esquila en el predio, disponiendo también que se efectúen publicaciones por una vez en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación. Los gastos de dicha notificación corren a cuenta del solicitante.

Art. 62 del Reglamento (D.S. N° 05-2006-JUS) de la Ley N° 28294

Los titulares de los predios colindantes pueden formular oposición, debidamente documentada, en un plazo no mayor de 30 días calendario contados desde la fecha de la última publicación. De no formularse oposición, la anotación preventiva se convierte en definitiva, la misma que es puesta en conocimiento de la oficina de Catastro de la correspondiente Oficina Registral, para los fines correspondientes.

En caso de formularse oposición, la Gerencia Registral emite resolución pronunciándose sobre la procedencia de la inscripción definitiva. Esta resolución puede ser impugnada, y es resuelta en segunda y última instancia por el Tribunal Registral. Contra lo resuelto por el Tribunal Registral, sólo se puede interponer la correspondiente acción contenciosa - administrativa.

Art. 62 del Reglamento (D.S. N° 05-2006-JUS) de la Ley N° 28294

En casos de discrepancia entre el Registro y la realidad extrarregistral respecto a quienes son los titulares de los predios colindantes, para efectos de la notificación, el Tribunal Registral señaló que prima la información contenida en la realidad extrarregistral, conforme lo señaló en la Resolución N° 1930-2016-SUNARP-TR-L.

Respecto a la procedencia de solicitar nuevamente el inicio de procedimiento de saneamiento catastral y registral cuya conversión en definitiva fue desestimada por la SUNARP, el Tribunal Registral señaló que no constituye impedimento (Res. N° 1449-2016- SUNARP-TR-L).

SANEAMIENTO EN MÉRITO AL ART. 13 DE LA LEY 27333

1) POR MUTUO ACUERDO

2) PROCEDIMIENTO JUDICIAL

3) PROCEDIMIENTO NOTARIAL

Jurisprudencia

Para inscribir la rectificación de las características físicas de un predio inscrito mediante escritura pública por mutuo acuerdo al amparo del artículo 13 de la Ley 27333, los otorgantes que invoquen la condición de colindantes deberán contar con su derecho inscrito.

En la rectificación de las características físicas de un predio mediante escritura pública por mutuo acuerdo de un predio a inmatricular no debe exigirse que los colindantes del predio cuenten con su derecho inscrito.



SANEAMIENTO EN MÉRITO AL ART. 13 DE LA LEY 27333

AMBITO DE APLICACION

- Predios urbanos
- Predios con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea.
- Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas.
- Terrenos ubicados en “zonas urbanas” que no cuenten con edificación.
- Terrenos con edificación inscrita.

PROCEDIMIENTO NOTARIAL

Se tramita como asunto no contencioso de competencia notarial, y se inicia mediante petición escrita de los interesados en el que se señala el nombre y dirección de los propietarios u ocupantes de los predios colindantes,

REQUISITOS

se presenta:

-Planos de ubicación y perimétricos, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visado por la autoridad municipal.

Certificado de búsqueda catastral negativo, de ser el caso.

-La prueba testimonial de no menos de tres ni más de seis personas mayores de 25 años, preferentemente vecinos u ocupantes de los inmuebles colindantes del predio cuyo saneamiento se solicita.

-Certificación registral en el sentido que el mayor área no se superpone con los colindantes, de ser el caso.



ANOTACION PREVENTIVA DE LA SOLICITUD DE SANEAMIENTO DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

SUSTENTO

Art. 36 segundo párrafo del D.S. N° 35-2006- VIVIENDA: establece que el notario “solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado”. - Como toda anotación preventiva reserva prioridad para la inscripción de la decisión final. Art. 64 del RGRP.

DOCUMENTOS A PRESENTAR

Oficio del notario solicitando la anotación preventiva. - Copia certificada de la solicitud, sin incluir sus anexos y medios probatorios. - Copia certificada notarialmente de los planos de ubicación y localización del predio. Art. 5.3 Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN

INSCRIPCION DEFINITIVA

PROCEDIMIENTO

El notario debe constituirse en el inmueble objeto de saneamiento, extendiendo un acta de presencia en la que hará constar la descripción y características del inmueble, y tomará la manifestación de los ocupantes de los predios colindantes. - Transcurridos 30 días hábiles desde la fecha de la última publicación sin que se hubiera interpuesto oposición, el notario levantará un acta donde hará constar la evaluación de las pruebas y los actuados y declarará la rectificación solicitada. - El acta notarial y todos sus antecedentes son incorporados en el Registro Notarial de Asuntos no Contenciosos.

Cualquier persona puede formular oposición al procedimiento de rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas, en cuyo caso, el notario suspende el trámite en el estado en el que se encuentre y remite todo lo actuado al Juez Especializado en lo Civil de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, dentro del tercer día hábil de presentada la oposición. - El juez una vez recibido el expediente concede un plazo judicial, común para ambas partes, para la adecuación del expediente a las exigencias del trámite judicial, tanto de la demanda como de la contestación, y proseguirá el trámite conforme a su procedimiento.

Una vez concluido el proceso judicial y agotadas las instancias, el juez notifica al notario con la resolución que pone fin al proceso, para que éste prosiga según el sentido de la misma

RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO

No resulta necesario acogerse a alguno de los mecanismos previstos en el artículo 13 de la Ley N° 27333. -Cuando el error surgió como consecuencia del equivocado o inexacto cálculo del área, tomando como base los mismos linderos y medidas perimétricas. -Se requiere previo informe del Área de Catastro, que determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna. -Procede respectos de predios rústicos y urbanos.

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 en el artículo 13 de la Ley 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. Precedente aprobado en XIX Pleno T.R.

Precisión al precedente de rectificación de área por error de cálculo

No procede la rectificación del área, con la sola presentación de plano visado por la municipalidad, en supuestos distintos al error de cálculo. También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. No procede la rectificación por error de cálculo si el área de catastro no puede determinar si los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio han sufrido variación. Precedente aprobado en CXV Pleno T.R.

“Es procedente la rectificación de área por error de cálculo de predios urbanos y rurales, aun cuando el área de catastro no pueda determinar que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial han sufrido variación alguna, por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella”. “No procede la rectificación de área, con la sola presentación de plano visado por la municipalidad, en supuestos distintos al error de cálculo. También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.” Acuerdos aprobados en el CLXXIV Pleno del T.R.

RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO

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

Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, aún cuando el Área de Catastro no pueda determinar si el predio ha sufrido variación y desplazamiento de su ubicación espacial que dé lugar a la afectación de terceros por falta de información gráfica, pues los costos de dicha imposibilidad no deben trasladarse al usuario. Superposición preexistente La superposición preexistente advertida por el área de Catastro no es obstáculo para la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas, pues con este acto no se genera una nueva superposición. Res. 1368-2014-SUNARP-TR-L

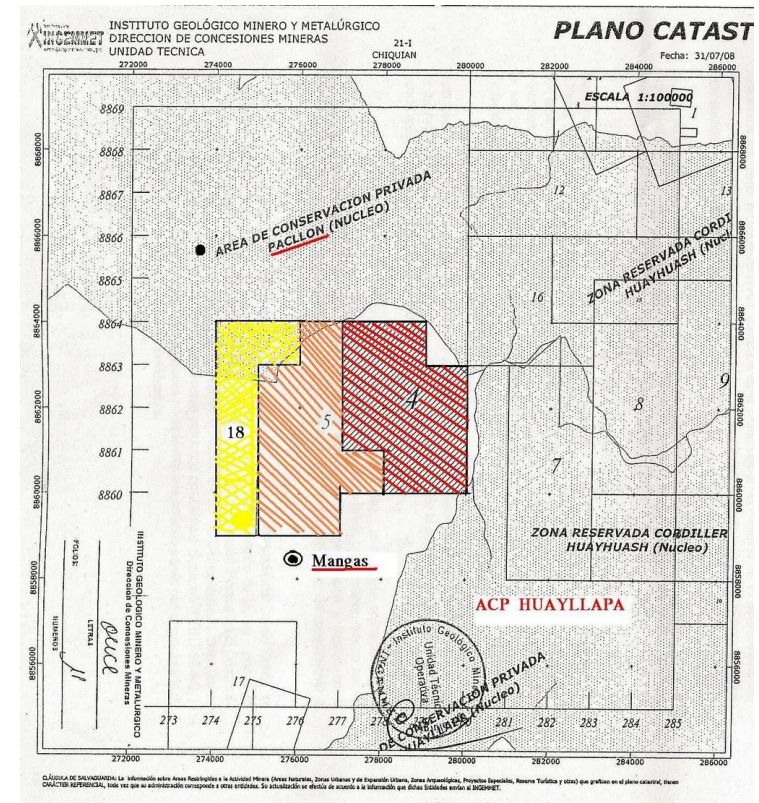
IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO

No procede rectificar el área de un predio por error de cálculo si sus medidas perimétricas no se encuentran inscritas. Asimismo, no podrá alegarse que dicha información obra en un título archivado registrado con posterioridad al asiento de inmatriculación, independización o acumulación, según corresponda, salvo que dicho título contenga la determinación de medidas perimétricas en virtud a alguno de los procedimientos legalmente admitidos. **Res.**

1467-A-2014-SUNARP-TR-L

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 indubitablemente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito. Dicha rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación.” Criterio sustentado en la Resolución n.º 1622-2016- SUNARP-TR-L del 16.08.2016. Precedente aprobado en el CLV Pleno del T.R.



RECTIFICACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS - RURAL

ETAPAS:

1. Elaboración de la información gráfica
2. Notificación y Publicación
3. Inscripción de la rectificación ante SUNARP.

TIPOS:

Rectificación Simple (Art. 79° D.S N° 032-2008 VIVIENDA)

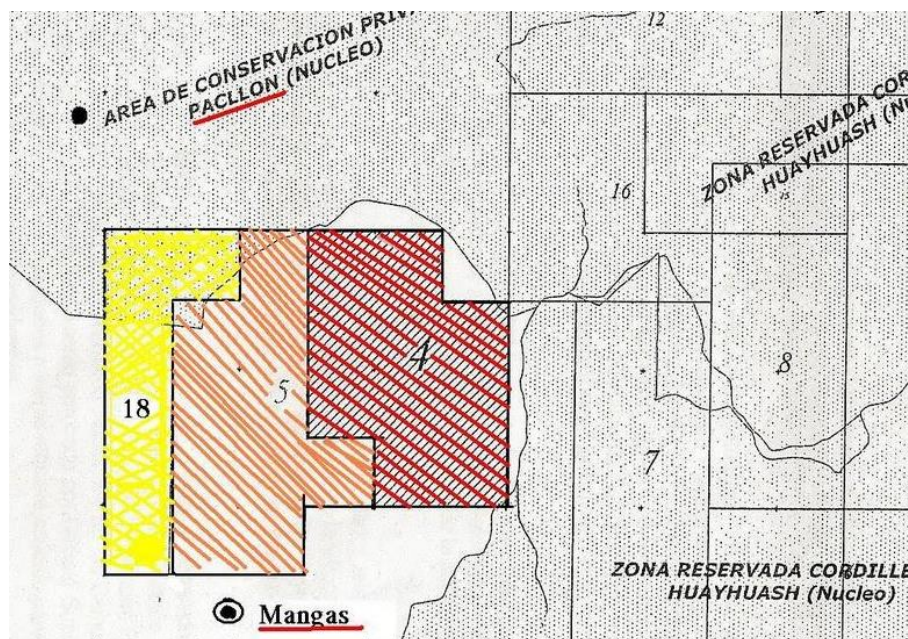
Rectificación e Independización (Art. 85° D.S N° 032-2008 VIVIENDA)



RECTIFICACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS - RURAL

No constituye acto previo para la inscripción del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas “La anotación preventiva de la solicitud de inicio de proceso no contencioso no constituye acto previo para la inscripción de la declaración definitiva”. **Criterio sustentado en la Resolución N° 839-2007- SUNARP-TR-L del 08 de noviembre de 2007. •Precedente aprobado en el XVII-XVIII, publicado en el diario oficial El Peruano el 1/3/2008.**

No constituye impedimento que Catastro no pueda determinar si el predio se superpone con los colindantes •“No constituye obstáculo para extender la anotación preventiva en el procedimiento notarial de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas el informe técnico de catastro que advierte la imposibilidad de determinar si el predio se superpone o no con los predios colindantes inscritos. •Res. 211-2014-SUNARP-TR-L



**¡GRACIAS POR SU
ATENCIÓN!**