

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

CASACIÓN 866 - 2010

LIMA

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

Lima, veintiocho de marzo

del año dos mil once.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número ochocientos sesenta y seis – dos mil diez, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Beatriz Aída Matute de Vizcarra mediante escrito obrante a fojas quinientos treinta y cinco del expediente principal, contra la sentencia de vista emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fojas quinientos veinticinco del citado expediente, de fecha seis de julio del año dos mil nueve, que revoca la sentencia apelada de fojas cuatrocientos cincuenta y nueve del mencionado expediente, que declaró fundada la demanda interpuesta, con lo demás que contiene, y reformándola, declaró improcedente la citada demanda; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha veintidós de junio del año dos mil diez, por la causal de **infracción normativa** prevista en el artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual la recurrente denuncia que, en autos existe infracción del artículo tres de la Ley número veintisiete mil ciento cincuenta y siete, así como del artículo quinientos cuatro inciso tercero del Código Procesal Civil, toda vez que se ha declarado improcedente su demanda bajo el argumento de que su pretensión debe ser tramitada de acuerdo al procedimiento contemplado en la Ley número veintisiete mil ciento cincuenta y siete, sin embargo este dispositivo no es de aplicación al presente caso, dado que el artículo tres de dicha Ley sólo es aplicable a edificaciones irregulares o que se han construido sin licencia, lo que no ocurre en autos, pues la edificación de los departamentos números doscientos uno y doscientos dos están contenidos en la Escritura Pública de Constatación de Fábrica, Independización y Reglamento de Propiedad Horizontal; es decir, se trata de edificaciones que cuentan con licencia de construcción; además que ninguno de los cuarenta y nueve artículos que contiene la mencionada Ley hace referencia a la modificación de áreas y linderos, que es lo que pretende la actora. En tal sentido, la Sala

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

Superior ha soslayado la procedencia de la pretensión de la recurrente no obstante que ésta tiene pleno sustento en el inciso tercero del artículo quinientos cuatro del Código Procesal Civil; y, **CONSIDERANDO:**

Primero.- Que, conforme aparece de la revisión de actuados, Beatriz Aída Matute de Vizcarra interpone demanda para efectos de que, judicialmente, se rectifiquen las áreas y linderos que conforman los departamentos números doscientos uno y doscientos dos de la Calle Conde de Nieva número doscientos cuarenta y uno, Urbanización La Virreyna, distrito de Santiago de Surco. Sostiene que los citados departamentos, conjuntamente con dos tiendas ubicadas en el primer piso del inmueble, fueron construidos estando en vida su padre Julio Manuel Matute Hernández, siendo que a su fallecimiento, sus herederos decidieron regularizar la fábrica, otorgándose por el Ingeniero Benjamín Reyes Barco la Escritura Pública de Constatación de Fábrica, Independización y Reglamento de Propiedad Horizontal de fecha veintiocho de diciembre del año mil novecientos ochenta y nueve, el mismo que dio lugar a la independización de las unidades, quedando inscrito el departamento número doscientos uno, de ciento trece punto cuarenta y siete metros cuadrados de extensión en la Ficha número uno uno tres uno cuatro dos cero, y el departamento número doscientos dos de setenta y cinco punto noventa metros cuadrados en la Ficha número uno uno tres uno cuatro dos uno –además de las tiendas que también quedaron inscritas en otras fichas–. Sin embargo, estando en vida su señora madre Genara Bermejo Relayza viuda de Matute, se hicieron diversas reformas a los departamentos, alterando sus linderos y medidas perimétricas, de modo tal que el departamento número doscientos uno quedó con un área de noventa y dos metros cuadrados, mientras que el departamento número doscientos dos quedó con un área de noventa y tres punto setenta y uno metros cuadrados, conforme al plano debidamente visado que acompaña a fojas dieciséis del expediente principal. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Derechos de fecha siete de mayo del año mil novecientos noventa y nueve, complementada por la Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Derechos de fecha siete de marzo del año dos mil, los co-propietarios del departamento número doscientos uno vendieron a

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

Celinda Vargas Peralta dicho departamento, pero sólo un área de setenta y cinco punto noventa metros cuadrados, tal como consta en los citados documentos públicos; sin embargo, la citada compradora, en forma premeditada y dolosa, ha solicitado una rectificación de área ante el Registro de la Propiedad Inmueble, alegando ser propietaria de ciento trece punto cuarenta y siete metros cuadrados y no de los setenta y cinco punto noventa metros cuadrados vendidos, lo que ha originado diversas disputas con la emplazada –ya que la recurrente ocupa el departamento número doscientos dos que es colindante– quien ilegalmente pretende anexarse una área mayor a la transferida. **Segundo.-** Que, la Jueza de la causa expide sentencia declarando fundada la demanda, pues estima que con las fichas de la propiedad inmobiliaria, planos perimétricos, memorias descriptivas, y escrituras públicas acompañadas, además de las testimoniales vertidas de fojas trescientos sesenta a trescientos sesenta y tres del expediente principal, corroboradas con el Acta de Inspección Judicial obrante a fojas cuatrocientos veinte del referido expediente, la actora ha acreditado su pretensión. Sin embargo, apelada que fuera esta decisión, la Sala Superior revocó la sentencia impugnada y, reformándola, declaró improcedente la demanda, por cuanto: i) Lo que se pretende con la demanda importa, en el fondo, la modificación de linderos y perímetros de los inmuebles antes citados, en metrajes distintos a los consignados en la Escritura Pública de Constatación de Fábrica e Independización y Reglamento de Propiedad Horizontal, inscrita en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos y posteriores inscripciones registrales, modificación que no se encuadra dentro de la pretensión postulada y que se encuentra sujeta al cumplimiento de formalidades administrativas contempladas en el Decreto Supremo número cero treinta y cinco – dos mil seis – Vivienda –Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley número veintisiete mil ciento cincuenta y siete–, que modificó el Decreto Supremo número cero cero ocho – dos mil– MTC y la Ley número veintisiete mil ciento cincuenta y siete, vigentes a la fecha de interposición de la demanda; ii) En ese sentido, evidenciándose de lo antes expuesto, los fundamentos fácticos de la demanda no guardan armonía con la pretensión planteada, por tanto, se debe

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

concluir que la demanda ha incurrido en la causal de improcedencia prevista en el inciso quinto del artículo cuatrocientos veintisiete del Código Procesal Civil, por lo que debe declararse la invalidez de la relación procesal, en aplicación del último párrafo del artículo ciento veintiuno del citado Código Procesal.

Tercero.- Que, es necesario advertir, en primer lugar, que la referencia que hace el Colegiado Superior respecto de las leyes y reglamentos en los que se subsumen los postulados de la pretensión es totalmente genérica, en la medida que no se precisa en cuál de sus articulados se encuentra presuntamente regulado el supuesto señalado en autos. En segundo lugar, es necesario acotar que la Ley número veintisiete mil ciento cincuenta y siete no contempla el supuesto de rectificación de áreas y linderos en el régimen de unidades inmobiliarias sujetas a propiedad horizontal y debidamente inscritas en los Registros Públicos, sino el saneamiento de aquellas edificaciones que hubieran sido levantadas sin contar con licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, tal como se prevé en el artículo tres de la citada Ley, situación que no es la que acontece en este proceso, ya que la edificación de los departamentos número doscientos uno y doscientos dos en el segundo nivel del inmueble ubicado en la Calle Conde de Nieva número doscientos cuarenta y uno, Urbanización La Virreyna, distrito de Santiago de Surco, fue objeto de declaratoria de fábrica e independización, otorgado su reglamento interno e inscrito en los Registros Públicos, siendo materia de rectificación las áreas y linderos que habrían sido alteradas con posterioridad a esa inscripción y antes de la enajenación operada a favor de la demandada Celinda Vargas Peralta. En tercer lugar, el reglamento de la Ley número veintisiete mil ciento cincuenta y siete, aprobado por Decreto Supremo número cero cero ocho – dos mil – MTC, vigente a la fecha de interposición de la demanda, además de tratarse de una norma que no transgrede ni desnaturaliza la ley que reglamenta, se advierte que en el mismo se regulan los siguientes trámites:

a) Trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del veintiuno de julio del año mil novecientos noventa y nueve, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización; b) Procedimiento para la declaratoria de fábrica de cualquier edificación iniciada después del veinte de julio del año mil novecientos noventa y nueve, que se inicia con la licencia de obra y finaliza con la inscripción de la referida declaratoria de fábrica en el Registro de Predios; c) Régimen legal al que deberán someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes; y las normas relativas al régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común. Tales procedimientos se mantienen vigentes en el Texto Único Ordenado del citado Reglamento, aprobado por Decreto Supremo número cero treinta y cinco – dos mil seis – Vivienda –y no Decreto Supremo número cero treinta y cinco – dos mil cinco – Vivienda como erróneamente se señala en la sentencia de vista– el cual, inclusive, establece en su artículo cuatro que la regularización a que se refiere el artículo tres de la Ley número veintisiete mil ciento cincuenta y siete comprende el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre predios urbanos, terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea, predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la Municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios y, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación y su inscripción; además, tratándose de inmuebles sometidos al régimen de propiedad exclusiva y común –como en el caso que nos ocupa–, la ejecución de obras previa obtención de la licencia respectiva, la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios y la independización de unidades de propiedad exclusiva; no advirtiéndose regulación alguna respecto a las modificaciones internas realizadas antes de la vigencia de la Ley número veintisiete mil ciento cincuenta y siete. **Cuarto.-** Que, el artículo quinientos cuatro del Código Procesal Civil acoge tres supuestos relacionados con el perfeccionamiento de la propiedad, entre ellos, el de rectificación de áreas y linderos, a fin de que éstos se limiten en juicio mediante deslinde. Como señala Marianella Ledesma Narváez *“se trata, ante todo de una pretensión declarativa ya que tiene como finalidad el pronunciamiento de una sentencia con efecto de*

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

cosa juzgada, que despeje el estado de incertidumbre existente con respecto al área o linderos de terrenos contiguos, cuando no se conozca con certeza la línea divisoria a raíz de no haberse fijado nunca o de haber desaparecido los signos –mojones, cercos o piedras– mediante los cuales se exteriorizaba. (...) La pretensión de deslinde supone un estado de incertidumbre acerca de la extensión comprendida por el derecho de cada uno de los colindantes y la finalidad consiste en que se investigue y determine la superficie que respectivamente les pertenece. (...) Si bien para fijar el límite corresponde atenerse, ante todo, a los títulos de los colindantes, puede suceder que éstos, sea por superposición o indeterminación, no constituyan elementos de juicio idóneos para despejar la incertidumbre existente, en cuyo caso el juez con el auxilio de la pericia, se halla facultado para examinar si la posesión actual o la anteriormente ejercida según vestigios antiguos son susceptibles de interpretar el alcance de los títulos, pero en el caso contrario, es decir, frente a la imposibilidad de determinar los límites ni por los vestigios antiguos ni por la posesión, la parte dudosa de los terrenos será dividida entre los colindantes según el Juez considere conveniente”. –Comentarios al Código Procesal Civil; Tomo Segundo. Primera edición, Gaceta Jurídica Sociedad Anónima, Lima, dos mil ocho; páginas seiscientos noventa y tres y seiscientos noventa y cuatro–. **Quinto.-** Que, siendo así, al advertirse que la correcta delimitación de las áreas y linderos que conforman los departamentos números doscientos uno y doscientos dos no puede ser superada con ninguno de los procedimientos que se prevé en la Ley número veintisiete mil ciento cincuenta y siete o su Reglamento, es atendible el pedido para que el conflicto de intereses que se plantea en la demanda sea resuelto en sede judicial y no en sede administrativa, por lo que no existe la falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio a que se refiere la sentencia de vista, pues la demandante pretende que se establezcan los linderos reales de los departamentos que fueron alterados antes de la venta realizada a favor de Celinda Vargas Peralta, razón por la cual la denuncia por infracción normativa merece ser amparada. **Sexto.-** Que, estando al amparo del recurso de casación, corresponde declarar nula la sentencia de vista, debiendo la Sala Superior expedir nuevo fallo, de

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

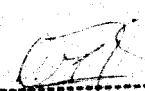
conformidad con lo normado en el inciso primero del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil. No obstante ello, este Supremo Tribunal estima necesario que se realice una pericia que determine con exactitud las áreas que se encuentran en posesión de cada una de las partes y las que corresponden a las áreas comunes, así como que se determinen sus actuales linderos partiendo del análisis de los títulos que se encuentran debidamente inscritos en los Registros Públicos; prueba que deberá ser admitida de oficio y actuada en uso de la facultad que reconoce al Juez el artículo ciento noventa y cuatro del Código Procesal Civil, concordante con el inciso segundo del artículo cincuenta y uno del mismo cuerpo normativo, y para cuyo propósito deberá respetarse el derecho de defensa de las partes. Por estos fundamentos, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Beatriz Aída Matute de Vizcarra mediante escrito de fojas quinientos treinta y cinco del expediente principal; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas quinientos veinticinco del citado expediente, de fecha seis de julio del año dos mil nueve; **ORDENARON** que la Sala Superior emita nueva resolución, teniendo en cuenta las consideraciones precedentes para el mejor esclarecimiento de los hechos controvertidos, respetando el derecho de defensa de las partes; **DISPUSIERON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por Beatriz Aída Matute de Vizcarra contra Celinda Vargas Peralta, sobre Rectificación de Áreas y Linderos; y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.-

SS.

TICONA POSTIGO
PALOMINO GARCÍA
VALCÁRCEL SALDAÑA
CASTAÑEDA SERRANO
MIRANDA MOLINA

DRO.

SE PUBLICO CONFORME A LEY


Dra. MERY OSORIO VALLADARES
Secretaria de la Sala Civil Transitoria
de la Corte Suprema