

LA RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS: MECANISMO SIMPLIFICADO DE RESTAURACIÓN DE EXACTITUDES EN EL REGISTRO DE PREDIOS

Cristian Ociel Caballero Arroyo*

I. INTRODUCCIÓN

La amplitud de los derechos reales sobre los cuales el hombre despliega su poder de acción cuenta con existencia material que le sirve de soporte o proyección. En específico, el predio puede ser comprendido como el ámbito físico donde se ejerce un derecho de propiedad o derecho de posesión (Portillo, 2009, p. 37). Esta superficie o proyección de suelo tiene que encontrarse determinada para que su titular identifique, o potencial adquirente anticipe, los límites y el área que conforman el polígono en cuyo interior podrá realizar los diversos actos que mejor se ajusten a la satisfacción de sus intereses. Esta mención implica a su vez, que al fijar el contorno o forma de un predio se logrará distinguirlo de otro y así, generalmente, su propietario podrá evitar alguna diferencia o conflicto con sus colindantes. Aquí, el Registro juega un rol fundamental porque no solo tiene por vocación publicitar titularidades, sino también, revela información respecto a las medidas, linderos y área de cada predio para que los terceros comprueben que la descripción física del objeto en el que recaerán sus pretensiones, o se abstendrán de interferir, por encontrarse amparada en la fe del Registro, reviste connotaciones de exactitud y veracidad, en otras palabras, que los datos del predio contenidos en el folio registral guarden coincidencia con el mundo exterior y obtener, por consiguiente, seguridad al momento de contratar o adquirir derechos sobre el inmueble.

Esta actividad de establecer la base física de un predio, si bien es elevadamente útil por las razones descritas en el párrafo precedente, no se encuentra exenta de imperfecciones, de tal forma que con virtudes y defectos así han sido registrados los bienes en la SUNARP. El presente trabajo se centrará en el estudio de la

* Abogado por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Estudios en maestría de derecho civil y comercial de la misma casa superior de estudios. Abogado en la IV Sala del Tribunal Registral – Sede Trujillo.

rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas diseñada en sede registral para restaurar la coincidencia que el área de un predio inscrito tiene que guardar con su sustrato real. Sin embargo, realizar este análisis no es factible si previamente no valoramos la importancia de la coordinación que debe existir entre Registros Públicos y Catastro para brindar publicidad con efectos jurídicos, tanto de titularidades como de dimensiones materiales, siendo esta la puerta que nos permitirá ingresar en el ámbito del tema seleccionado.

II. EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y LA IMPORTANCIA DEL CATASTRO EN EL REGISTRO DE PREDIOS

La ordenación de la diversidad de derechos y actos inscribibles debe tomar como soporte a ciertos elementos que permitan dotar de seguridad y certeza al contenido de la información registral. El principio de especialidad contemplado en el artículo IV del Reglamento General de Registros Públicos (Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN), en adelante RGRP, concordante con el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (aprobado mediante Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN), ofrecen una perspectiva de organización al señalar que por cada predio se abrirá una partida registral independiente, en la cual se extenderán todas las inscripciones que correspondan a este catalogadas por rubros, los que comprenden la descripción física del bien y sus modificaciones, los títulos de dominio relativos a propiedad y demás actos que alteren o extingan este derecho, las cargas y gravámenes como hipotecas y medidas cautelares, entre otros. Se puede notar que las manifestaciones del principio de especialidad regulan la forma de los asientos y el modo de llevar los registros, imponen una exacta descripción de las fincas y la determinación precisa del contenido, limitaciones, condiciones y rango de la amplitud de los derechos reales que se inscriben (DE REINA, 2009, p. 179). Por tanto, el elemento del cual se sirve el registro para procurar una inteligible difusión de los actos y derechos inscribibles, es el predio.

Cuando el predio ingresa por primera vez en el registro, este acto se denomina como inmatriculación (artículo 2018 del Código Civil), sin embargo, esta inscripción no se realiza exclusivamente en función a instrumentos públicos que contengan la

adquisición de propiedad a favor de su titular, sino también, estos documentos necesariamente tienen que encontrarse acompañados de requisitos técnicos tal como lo exige el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Estos últimos, en síntesis (no excluyente claro está), constituyen planos autorizados por entidades generadoras de catastro que coadyuvan a que en el ámbito registral el predio sea individualizado para distinguirlo de otro, consiguiendo que los asientos registrales sean un reflejo lo más exacto posible de su realidad vigente.

Esta obligatoriedad técnica se encuentra precedida por la circunstancia de que en el siglo pasado la gran mayoría de inscripciones que se extendieron en el Registro de Predios, se limitaban a la confianza de asumir que el título de adquisición de propiedad contendría los elementos suficientes para la identificación del predio así como, la reducida capacidad operativa de las áreas u oficinas de catastro de las diversas sedes registrales se constituían como la principal dificultad para evitar una eventual duplicidad de partidas, es decir, cuando se han asignados dos o más partidas registrales a un mismo predio o a parte de él, complicándose la situación aún más si cada una de ellas alberga inscripciones de derechos que son incompatibles porque pertenecen a diversos titulares que no guardan relación alguna entre sí. Sobre esto, Morales ha afirmado que si tenemos en cuenta que las inscripciones de los inmuebles se hacían pocos años atrás con los datos que figuraban en los títulos que ingresaban al registro (mayormente escrituras públicas), llegamos a la conclusión de que no había manera de saber si la descripción de los inmuebles que estaba contenida en estos documentos, requisito para las inmatriculaciones, segregaciones o desmembraciones y acumulaciones, era correcta o no, si coincidía con la realidad o no; motivo por el cual y por mandato legal se exige actualmente, para los actos mencionados, la presentación, para complementar los títulos, de los planos catastrales y memorias descriptivas o certificados catastrales debidamente autorizados por el ente catastral (2009, p. 610).

Se logra distinguir que el catastro es una institución que proporciona veracidad al Registro para los efectos de la ubicación y descripción del inmueble, siendo estos, requisitos exigidos por nuestra legislación para abrir una partida registral, e igualmente, si este predio sufriera alguna modificación, como desmembraciones o se acumulara con otros, inclusive su destrucción, los documentos que se deriven del catastro, que constaten estos cambios, servirán de sustento a la labor registral, que de otra manera no podría obtenerlo (Morales, 2009, p. 611). Así, Portillo define al catastro como *un sistema público de información sobre la realidad física de un determinado ámbito territorial, constituido fundamentalmente por información gráfica georeferenciada, desarrollado a través de procedimientos técnicos, que permite identificar y localizar a los predios, describiendo sus principales características físicas y demás atributos relevantes, ejerciendo algunas o múltiples funciones* (2009, p. 34).

Por tanto, la utilidad del catastro es tal, que de nada serviría declarar la oponibilidad de los derechos que se inscriben si el predio que dicen tener por objeto difiere en sus condiciones materiales (linderos, área, medidas, edificaciones, entre otros) de las que se declaran en el Registro. El catastro estaría llamado, pues, a dotar al Registro de una información fidedigna sobre el soporte físico del que se predica su publicidad (DE REINA, 2009, p. 191).

Definitivamente, con el apoyo técnico que aporta la institución catastral se dota de seguridad al tráfico jurídico por cuanto los terceros podrán confiar en que la publicidad registral transmite la realidad actual del predio sobre el cual pretenden concertar alguna operación económica. No obstante, en frecuentes ocasiones existen circunstancias que provocan que las partidas registrales asignadas a diversos predios no contengan una información exacta respecto a su descripción física, más aún, estas deficiencias pueden haberse gestado como consecuencia de trasladarse información técnica errada del predio a la partida registral y que solo el catastro se encuentra en aptitud de rectificar. Estas deficiencias se denominan como inexactitudes registrales y pueden fundarse en diversas razones que apreciaremos más adelante.

III. LA INEXACTITUD REGISTRAL EN EL REGISTRO DE PREDIOS

No debemos olvidar que por imperio del artículo 2013 primer párrafo del Código Civil, en concordancia con el art. VII del título preliminar del RGRP, nuestro sistema registral peruano reconoce el principio de legitimación registral, en virtud del cual, el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral. Esto implica que al ser la fuerza de acción de los asientos registrales una que despliega efectos de certidumbre hacia los terceros, su rectificación solo puede llevarse a cabo mediante mecanismos que garanticen un reflejo lo más exacto posible de la realidad vigente, encomendándose esta tarea tanto a las instancias registrales, judiciales y arbitrales en función a la competencia que cada una tiene asignada.

En términos generales, la inexactitud del registro, según el art. 75 del RGRP, consiste en toda discrepancia que existe entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Estos desacuerdos se suelen originar cuando en la partida registral:

- i. Se han redactado términos (palabras y números) distintos a los que constan en su respectivo título archivado,
- ii. Por omisión de algún dato de relevancia para terceros,
- iii. Se han enumerado incorrectamente los asientos, y,
- iv. Se ha extendido el asiento registral en partida o rubro diferente al que le corresponde.

Este conjunto integra la categoría de errores materiales, en oposición a los errores de concepto que engloban a todos aquellos supuestos no abarcados en estos numerales (art. 81 del RGRP).

Como se podrá deducir, los errores antes aludidos están referidos, principalmente, a las inexactitudes entre los asientos registrales y sus respectivos títulos archivados, es decir, la información correcta es la que obra en estos últimos, pero ha sido reflejada defectuosamente en la correspondiente partida registral. Estos errores serán susceptibles de rectificación a través de una consulta al título archivado que le sirvió de sustento, existiendo entre ambos, una relación de presupuesto (título) – consecuencia (asiento).

Sin embargo, la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de la que comentaremos, no se corresponde con los párrafos precedentes, porque no se trata de un error acaecido durante el procedimiento de calificación registral, sino que al momento de la inscripción del título que contenía la descripción física primigenia del predio, accedió al Registro la realidad defectuosa que los instrumentos públicos recogían en su tenor, es decir, los asientos registrales concuerdan con sus respectivos títulos. Aquí, las deficiencias se presentan en los documentos que ingresaron al Registro, haciéndole extensivos a este ciertos errores relativos al detalle físico – técnico del predio. El saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, conforme con la normativa vigente que será señalada en su oportunidad, constituye el principal mecanismo en ser llamado a eliminar los errores que se generan como consecuencia de esta disociación entre las realidades registral y extrarregistral.

IV. EL PANORAMA NORMATIVO DEL SANEAMIENTO DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

La actuación de estos mecanismos de saneamiento reside en la incorrecta delimitación que se realiza sobre el predio en el título de propiedad debido a factores como: Ausencia de elementos descriptivos de las fincas (linderos o área), uso de medidas oficiales y no oficiales sobre un mismo predio, descripciones literarias de los linderos, utilización de puntos de referencia no estables, así como, defectuosas mediciones o erróneos cálculos para lograr la determinación de su área, entre otros; por otro lado, también en el caso que se cuente con todos los elementos técnicos aceptados convencionalmente para ubicar y delimitar un predio en el espacio geográfico, se reconoce que, por ejemplo, la medición GPS puede llevar a la existencia de errores en algunos metros con respecto a la localización precisa del punto tomado como referencia (Gonzales, 2011, p. 882).

El saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios situados en zonas urbanas se encuentra contemplado en el artículo 13 de la Ley 27333, Ley

Complementaria a la ley 26662, ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones. Este dispositivo normativo señala que 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 (aprobado por DS N° 035-2006-Vivienda).
- c. **Procedimiento Judicial:** Se encomienda al 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. Esta variante resulta de aplicación no solo a predios urbanos, sino también a rústicos.

Posteriormente, se promulgó la Ley 28294, que creó el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, con la finalidad de regular la integración y unificación de la información y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en nuestro país, estableciendo su vinculación con el Registro de Predios de la SUNARP. El artículo 62 del Reglamento de la referida ley, DS N° 005-2006-JUS, incorpora el procedimiento de saneamiento en el supuesto

de discrepancia entre la información registral y catastral. Este mecanismo se inicia con la anotación preventiva en la partida registral del predio del área, linderos y medidas perimétricas consignados en el plano que para tal finalidad adjunta el solicitante, así como se dispone la notificación a los titulares de los predios colindantes, se reconoce la posibilidad de formular oposición y concluye con la inscripción definitiva.

De las normas mencionadas, se puede apreciar que los interesados tienen a su servicio diversos procedimientos para sanear las inexactitudes existentes entre la real dimensión del predio y su correlato en sede registral. Cada una de estas vías de rectificación de los asientos registrales no solo se sustenta en la participación o notificación de los posibles afectados, sino que encuentra su apoyo en la información gráfica que le proveen las entidades generadoras de catastro, tales como COFOPRI, los gobiernos regionales y las municipalidades, dentro de sus respectivas competencias. Estas entidades actúan con el fin de que las titularidades sobre predios en el ámbito registral no se agoten solo en la difusión de los nombres de sus propietarios, sino que, del mismo modo se publiciten las reales dimensiones que permitan delimitar el alcance del derecho de propiedad de sus titulares y para que los terceros determinen la conveniencia o no de realizar alguna operación de naturaleza económica que involucre al predio inscrito.

Resulta importante distinguir que estos medios se encuentran abiertos para admitir la participación de terceros (sean estos colindantes, emplazados, demandados o interesados en general que, eventualmente, formulen oposición), con el propósito de evitar que la ulterior rectificación pueda afectar sus derechos (Resolución N° 182-2005-SUNARP-TR-T). Sin embargo, la jurisprudencia registral ha incursionado en una nueva dirección que no implica acudir a estos procedimientos, manteniendo un mínimo de sujeción a ciertos requisitos que, principalmente, dependerán de la favorabilidad del informe de la oficina de catastro que tenga a su cargo la evaluación técnica de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, dado su carácter vinculante para la calificación registral según el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, asimismo, se velará que la inscripción de esta

nueva variante de rectificación no repercute en perjuicio para los colindantes o terceros, en vista que se prescindirá de su intervención.

V. UN DATO PREVIO: EL APOORTE CREATIVO DE LA JURISPRUDENCIA REGISTRAL

El Tribunal Registral como segunda y última instancia administrativa en el procedimiento de calificación registral, no solo se pronuncia sobre la impugnación de las denegatorias de los registradores públicos, sino que también adopta acuerdos en los Plenos Registrales que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos obligatoriamente por las instancias registrales a nivel nacional. Estos acuerdos que pueden constituirse en precedentes de observancia obligatoria nacen de la jurisprudencia de este órgano colegiado y cuyo fundamento normativo radica en el artículo 158 del RGRP. La finalidad de todo precedente es la de fijar criterios, según sea el caso, uniformes respecto de determinada cuestión o materia concreta. Estos criterios adoptados se mantendrán vigentes hasta que sean modificados o dejados sin efecto mediante otro pleno registral, por resolución judicial firme o norma posterior que los modifique. La transcendencia de esta faceta de la actuación jurídica a través de la jurisprudencia responde a que el trabajo de la ciencia jurídica actual incluye también – además de una actividad puramente epistémica o teórica – una actividad dirigida de una manera más práctica y, por así decir, más constructiva hacia la vida social. Aquí se trata de actividades tales como asumir una posición evaluativa en relación al contenido del derecho y a las propuestas de su modificación, profundizar la interpretación de la ley en general, así como lo relativo a su aplicación en los casos particulares y, finalmente, también la sistematización de todo el material anterior (Lundstedt, 2014, p. 177).

Es válido destacar que la rectificación unilateral desarrollada por el Tribunal Registral parte de una previa evaluación del panorama normativo descrito en apartados anteriores, a efectos de reconocer su finalidad y luego, extraer ciertos requisitos tales como el ineludible pronunciamiento del informe técnico referente a

los planos o certificados aportados por el solicitante que acrediten la real descripción del predio (y así se compruebe fehacientemente la inexactitud registral), asimismo, deberá constar la declaración del propietario del predio que permita concluir que está conforme con la nueva configuración física del bien. De esta manera, pasamos a comentar los rasgos más importantes de la rectificación unilateral.

VI. RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Es importante tener en cuenta que, antes de restaurar las dimensiones reales y registrales del predio a través del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, al registrador no le debe quedar duda de que ambos aspectos se refieran al mismo bien, de tal manera, que se logre evitar que los excesos de área provoquen el riesgo de incorporar predios no registrados, con lo que se rehuiría del procedimiento de inmatriculación correspondiente. En caso, el valor numérico del área se reduzca, aunque parece un supuesto que no comprendería mayor complejidad, contiene la potencialidad de ocultar desmembraciones (Álvarez, 2010, p. 397). Estas posibilidades son las que constituyen la razón de ser de los procedimientos notarial, judicial y catastral. Desde el punto de vista registral, estos se dirigen a evitar la afectación a las propiedades inscritas de los colindantes. Sin embargo, la jurisprudencia registral ha determinado que en ciertos casos se puede prescindir de ellos conforme se señala en los siguientes argumentos:

- Hay que mantener presente que los procedimientos de rectificación de área, ya sea de carácter convencional, notarial y judicial, solo son exigibles cuando exista cambios en la conformación física de la finca, o existan dudas en la identidad de la misma o se advierta riesgo de superposición con áreas inscritas (Resolución N° 867-2009-SUNARP-TR-L).
- La intervención o notificación a los propietarios de los predios colindantes se sustenta en que la rectificación de mutuo acuerdo, notarial, administrativa y judicial podría afectar eventualmente sus derechos. Sin embargo, ¿será exigible también la intervención de los propietarios colindantes en una escritura pública

o su notificación en los casos en que se acredite objetivamente que la rectificación no afecta sus derechos? La respuesta en este extremo es negativa (Resolución N° 106-2009-SUNARP-TR-L).

Explorado así el panorama, la nueva modalidad de rectificación que se viene perfilando, prescinde de los procedimientos previstos en las Leyes 27333 y 28294, siendo su sustento el CLV Pleno del Tribunal Registral realizado en la sesión el día 26.08.2016, conforme al siguiente detalle:

“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.”

La procedencia de esta nueva fórmula de rectificación requiere de la declaración del propietario mediante escritura pública, así como, los documentos técnicos exigidos para predios urbanos o rústicos, según corresponda, en atención al artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, independientemente si el área se incrementa o se reduce, siempre que el informe de la oficina de catastro concluya de manera indubitable, que el predio resultante (rectificado) se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito. Sobre esto, es necesario realizar algunas precisiones.

Esta rectificación unilateral no solo permite alterar el área del predio, sino también, sus linderos y medidas perimétricas, condicionando a que su nueva descripción física se encuentre dentro del gráfico del predio inscrito, en virtud del informe técnico que así lo confirme, siendo esto lo que permite comprobar que no se

perjudicará los derechos de los colindantes, por lo que no será obligatoria su intervención o notificación. Caso contrario, si no existe certeza en la información requerida a la oficina de catastro, el administrado tendrá que recurrir a alguno de los procedimientos de las Leyes 27333 y 28294 por cuanto se exterioriza el riesgo de afectar los derechos de terceros.

Si como consecuencia de esta rectificación, el área se reduce, será evidente que la nueva configuración inmobiliaria se mantenga ubicada dentro del ámbito del predio registrado. La interrogante que subyace de inmediato es la relacionada con el requisito exigido en el segundo párrafo del referido precedente: ¿Si el valor numérico del área decrece, existirá el riesgo de afectar los derechos de los acreedores que tienen inscritos a su favor garantías reales o medidas cautelares? La respuesta a esto debe recordar que la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas no implica incremento o disminución del área física del predio, dado que solo se busca restaurar la exactitud entre los asientos registrales y su sustrato físico externo. En otras palabras, si el predio siempre ha sido el mismo, no será necesaria la concurrencia de los acreedores por cuanto, la realidad material terminará imponiéndose y por tanto, no habrá acreencia que pueda contrarrestarla.

Por otro lado, en el ámbito jurisprudencial de Registros Públicos, se ha admitido la posibilidad de rectificar el área a través de la figura conocida como renuncia al derecho de propiedad (véase las Resoluciones N^{os} 1550-2014-SUNARP-TR-L y 137-2014-SUNARP-TR-T). Esta variante, como su propia terminología lo sugiere, significa que el propietario del predio decide desprenderse de su propiedad que, para los fines de la rectificación de área, implica que el bien se reduce en extensión, es decir, aquí sí existiría área real de la cual se sustrae el propietario para alterar el polígono del predio. Como se puede apreciar, no se trataría de adecuar los asientos registrales a la realidad extrarregistral, sino de diseñar una nueva forma estructural del predio. Esta modalidad sí genera la ocasión de encubrir alguna desmembración y provocar agravio en los derechos inscritos de los acreedores sobre el predio, porque no se pretende restablecer sus realidades, sino crear una nueva, esta vez en menor proporción que la conformación original. En este extremo, sí resulta

aplicable la exigencia relativa a la aprobación de los acreedores (si tienen garantías hipotecarias a su favor) o la autorización de los órganos judiciales o administrativos (para embargos en forma de inscripción), según corresponda, cuya participación permitirá verificar que el recurso a la renuncia de área no sea destinado para perjudicar sus intereses.

Cuando el área se incremente al amparo de este recurso de rectificación, igualmente, se requiere que el polígono resultante deba ubicarse dentro del ámbito gráfico del predio inscrito. Esta redacción está enfocada hacia el aumento del valor numérico del área como consecuencia, por ejemplo, de la modificación de las medidas perimétricas erróneamente calculadas al registrar originariamente el predio.

Finalmente, si la oficina de catastro no logra determinar con exactitud la ubicación del predio, así como tampoco pueda descartar afectaciones gráficas a predios colindantes inscritos, no será procedente esta modalidad de rectificación porque no existe certeza de que se trata del mismo bien. Corresponde, entonces, que el administrado acuda a alguno de los procedimientos regulados en las leyes 27333 y 28294.

VII. CONCLUSIONES

- La rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas requiere como requisitos: a. Manifestación de voluntad del propietario contenida en escritura pública, acompañada de los documentos técnicos contemplados en el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, según se trate de predio urbano o rústico; y, b. Que la oficina de catastro determine que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito, tanto si rectifica a mayor o menor área. De afectarse los derechos inscritos de los acreedores o las medidas cautelares registradas, se deberá contar con la aprobación de aquellos, o la del órgano jurisdiccional o administrativo, según corresponda.
- Fundamentalmente, el mayor grado de concentración para la procedencia de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas bajo esta modalidad

estudiada, recae en el informe que emita el área de catastro de la oficina registral respectiva. Esta evaluación, eminentemente técnica, tiene por finalidad verificar que no exista superposición con predios inscritos, lo cual descarta una eventual afectación a derechos de terceros en el acto de rectificación.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, (2010), *Derecho Registral Inmobiliario*, Lima, Perú: Jurista Editores.

DE REINA TARTIERE, Gabriel, (2009) *Principios Registrales*, Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel, (2002), *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, T. III, Madrid, España: Editorial Civitas.

GONZALES BARRÓN, Gunther, (2011), *Derecho Urbanístico*, 6º edición, Lima, Perú: Jurista Editores.

LUNDSTEDT, Vilhelm, (2014), *Modelando la ciencia jurídica*, Lima, Perú: Palestra.

MORALES GODO, Juan, (2009) *Instituciones del Derecho Civil*, Lima, Perú: Palestra.

PORTILLO FLORES, Angélica, María, (2009), *El catastro en el Perú: Estudio teórico, jurídico y de gestión*, Lima, Perú: Palestra.

RUBIO CORREA, Marcial, (2001), *Título Preliminar*, Vol. III, 8va edición, Lima, Perú: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Resumen

En este trabajo, el autor analiza la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas, cuyos requisitos han sido diseñados por la jurisprudencia registral, en la que se prescinde de los procedimientos de saneamiento regulados en las leyes 27333 y 28294. Asimismo, destaca la importancia de la labor de Catastro en el Registro de Predios y lo determinante que resulta el informe técnico que emite para la procedencia de la rectificación unilateral.

Abstract

In this work, the author analyzes the unilateral rectification of area, boundaries and perimeter measures, whose requirements have been designed by the registry jurisprudence, in which the sanitation procedures regulated in laws 27333 and 28294 are ignored. It also highlights the importance of the work of Cadastre in the Land Registry and the determining factor that results from the technical report that it issues for the origin of the unilateral rectification.