

UNIVERSIDAD NACIONAL
“SANTIAGO ANTÚNEZ DE MAYOLO”
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**LA ANTIGÜEDAD DE LOS TÍTULOS DE RECTIFICACIÓN Y SU
AFECTACIÓN AL PRINCIPIO DE LEGALIDAD REGISTRAL EN EL
PERU**

Tesis para obtener el Título Profesional de Abogado

Bach. SILVA GONZALEZ, PAOLA KATHERINE

Asesora:

Abog. PATRICIA AMALIA GAMARRA BENITES

Huaraz -Ancash– Perú

2018



**FORMATO DE AUTORIZACIÓN PARA PUBLICACIÓN DE TESIS Y TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN,
PARA OPTAR GRADOS ACADÉMICOS Y TÍTULOS PROFESIONALES EN EL REPOSITORIO
INSTITUCIONAL DIGITAL - UNASAM**

Conforme al Reglamento del Repositorio Nacional de Trabajos de Investigación – RENATI.
Resolución del Consejo Directivo de SUNEDU N° 033-2016-SUNEDU/CD

1. Datos del Autor:

Apellidos y Nombres: SILVA GONZALEZ, Paola Katherine

Código de alumno: 091.1604.447 Teléfono: 955879807

Correo electrónico: paolita.sdg.1812@gmail.com DNI o Extranjería: 71387668

2. Modalidad de trabajo de investigación:

- () Trabajo académico
() Trabajo de investigación (x) Tesis
() Trabajo de suficiencia profesional

3. Título profesional o grado académico:

- () Bachiller (x) Título () Segunda especialidad
() Licenciado () Magister () Doctor

4. Título del trabajo de investigación:

LA ANTIGÜEDAD DE LOS TÍTULOS DE RECTIFICACIÓN Y SU AFECTACIÓN AL
PRINCIPIO DE LEGALIDAD REGISTRAL EN EL PERU

5. Facultad de: DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

6. Escuela, Carrera o Programa: DERECHO

7. Asesor: Apellidos y Nombres: Abog. **GAMARRA BENITES, Patricia Amalia** Teléfono: 944694776

Correo electrónico: procurahuaraz@hotmail.com DNI o Extranjería: 31673831

A través de este medio autorizo a la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, publicar el trabajo de investigación en formato digital en el Repositorio Institucional Digital, Repositorio Nacional Digital de Acceso Libre (ALICIA) y el Registro Nacional de Trabajos de Investigación (RENATI).

Asimismo, por la presente dejo constancia que los documentos entregados a la UNASAM, versión impresa y digital, son las versiones finales del trabajo sustentado y aprobado por el jurado y son de autoría del suscrito en estricto respeto de la legislación en materia de propiedad intelectual.

Firma: 

D.N.I.:

FECHA:

DEDICATORIA

A mi madre Emilda; por el amor, coraje, perseverancia y consejos brindados, gracias por darme lecciones intensivas de lucha constante, porque gracias a ti hoy soy lo que reflejo para mi futuro; por siempre apoyarme y nunca dejar que me rinda a pesar de los obstáculos, para ti con mucho amor.

A mi tía Viviana; por enseñarme los valores que hoy definen la mujer que soy, sin lugar a duda también formas parte de este logro.

A mi primo Arturo; por los buenos y malos momentos compartidos, por la sabiduría y conocimientos que me inculcas. Mi hermano, sin ti nada es igual. Te quiero mucho.

AGRADECIMIENTO

Familia, amigos y personas únicas y singulares, que siempre me respaldaron y estimularon a seguir adelante con este propósito, este logro también se lo consagro a ustedes.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
ÍNDICE	iv
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I: EL PROBLEMA Y LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	3
1.1. Descripción del Problema	3
1.2. Formulación del Problema	4
1.2.1. Problema General	4
1.2.2. Problemas Específicos.....	4
1.3. Importancia del Problema	4
1.4. Justificación y Viabilidad	5
1.4.1. Justificación Teórica	5
1.4.2. Justificación Práctica.....	6
1.4.3. Justificación Legal.....	6
1.4.4. Justificación Metodológica	7
1.4.5. Viabilidad.....	7
1.5. Formulación de Objetivos	8
1.5.1. Objetivo General	8
1.5.2. Objetivos Específicos	8
1.6. Formulación de Hipótesis	8
1.6.1. Hipótesis General	8
1.6.2. Hipótesis Específicas.....	9
1.7. Variables	9
1.8. Metodología	9
1.8.1. Tipo y Diseño de Investigación.....	9
1.8.2. Plan de Recolección de la Información y/o Diseño Estadístico.....	11
1.8.2.1. Generales	11
1.8.2.2. Específicos.....	13

1.8.3. Instrumento(s) de Recolección de la Información	15
1.8.4. Plan de Procesamiento y Análisis de la Información	15
1.8.4.1. Población	15
1.8.5. Técnica de Análisis de Datos y/o Información	15
1.8.6. Validación de la Hipótesis.....	16
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	18
2.1. Antecedentes	18
2.2. Bases Teóricas	18
2.2.1. Teoría Jurídica.....	29
2.2.1.1. Teoría general de la Inmatriculación de Predios	29
2.2.1.2. Teoría de la Rectificación o delimitación de áreas y linderos.....	30
2.2.1.3. Teoría del Derecho Administrativo	33
2.2.1.4. Teoría de los principios registrales.....	36
2.2.2. Variable Independiente	40
2.2.3. Variable Dependiente.....	41
2.3. Definición de términos.....	41
CAPÍTULO III: RESULTADOS DE LA INVESTIGACION	46
3.1. Resultado doctrinario	46
3.2. Resultados Normativos	47
3.3. Resultados jurisprudenciales	50
3.3.1. Poder Judicial	50
3.3.2. Tribunal Registral.....	51
3.3.3.1. Acuerdos Plenarios	52
CAPITULO IV: DISCUSIÓN Y VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS	56
4.1. Discusión doctrinaria.....	56
4.1.1. Posturas o argumentos a favor	59
4.1.2. Posturas o argumentos en contra.....	59
4.1.3. Posición o argumentos personales	60
4.2. Discusión normativa	67
4.3. Discusión jurisprudencial.....	69
4.3.1. Análisis o discusión de la jurisprudencia del Poder Judicial	69
4.3.2. Análisis o discusión de la jurisprudencia del Tribunal Registral	69
4.4. Validación de hipótesis	72

CONCLUSIONES	74
RECOMENDACIONES	75
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	76
ANEXOS.....	80

RESUMEN

En el presente trabajo de investigación se estudió y analizó los conceptos referidos a la Inmatriculación de Predios, Rectificación de Área e Identificación de Área y Linderos, de manera tal que se pudo explicar detalladamente cada punto a tratar, habiéndose comparado conceptos y posturas que aportaron a la investigación realizada; y con ello se llegó a conclusiones y/o sugerencias que permitieron dar solución a los problemas de investigación planteados, logrando convalidar las hipótesis adecuadamente.

Se contó con un marco conceptual que permitió entender nociones, mostrando puntos de vista referentes al tema a tratar, para poder buscar una solución normativa al problema planteado; de igual modo se tomó en cuenta el Derecho Comparado, se llegó a una solución viable y/o factible de la realidad que se pretende contrastar.

Finalmente, se demostró que la inmatriculación de predios en mérito a títulos de rectificación (aclaratorios) no requiere del plazo establecido en el artículo 2018° del Código Civil, salvo que se trate de instrumentos que cambien la ubicación o recién identifiquen al predio a inmatricular.

Palabras Claves: Inmatriculación, Título Rectificador (Aclaratorio), Título de Determinación de Área y Linderos (Identifica).

ABSTRACT

In this research work we studied and analyzed the concepts related to the Land Registry, Area Rectification, Area Identification and Landmarks, in such a way that each point can be explained in detail, comparing concepts and positions that contribute to the research carried out; and with this to be able to reach conclusions and / or suggestions that allow to solve the research problems raised, in such a way that hypotheses can be validated adequately.

That is why a broad conceptual framework was made that will allow understanding these concepts, showing different points of view regarding the topic to be addressed, in order to be able to find a normative solution to the proposed problem; In the same way, the Comparative Law will be taken into account and once the positions are compared, a viable and / or feasible solution is reached to the reality that it is intended to contrast.

Finally, it is intended to demonstrate that the registration of properties in merit to titles of rectification (explanatory) do not require the term established in Article 2018 of the Civil Code, unless it is instruments that change the location or newly identify the unmatricular property.

Key Words: Inmatriculation, Rectification Title (Clarification), Title of Determination of Area and Boundaries (Identifies).

INTRODUCCIÓN

En mi experiencia laboral dentro de una de las instituciones más concurridas por la ciudadanía de nuestro país, como es la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), he podido percibir las incomodidades que a diario reflejan los usuarios (ciudadanos) de nuestra localidad al momento de solicitar los requisitos para la inmatriculación de un predio y, cuando éstos al fin los cumplen, existen más trabas que hacen tediosa la calificación del mismo. Así que, habiendo circunstancias desfavorables para los usuarios que pretenden realizar la inscripción de un predio y/o la rectificación o aclaración del mismo, me propuse realizar la presente investigación, la cual pretende generar conciencia por medio de mostrar la realidad en la que se encuentra la ciudadanía y generar, consecuentemente, un marco normativo previsional que proteja los principios de legalidad y predictibilidad registral al momento de iniciar un trámite ante los Registros Públicos.

Para un correcto desarrollo, el presente trabajo se divide en cuatro capítulos. El primero abarca el problema y la metodología de la investigación a desarrollar, lo cual incluye la descripción y formulación del problema, así como su importancia, la justificación y viabilidad de la investigación, la formulación de los objetivos y las hipótesis a desarrollar y, por último, la elección de la metodología adecuada de investigación.

El segundo capítulo está referido al marco teórico. En él se desarrollan cuidadosamente las bases teóricas de modo que permitan entender el alcance de la investigación; también se comparan conceptos y/o posturas que permiten ahondar

sobre la antigüedad que debe requerir un predio para su inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o rectificatorios (títulos de rectificación de área), así como los principios que se deben seguir para lograr ese propósito.

El tercer capítulo muestra los resultados de la investigación, para ello se contrasta lo desarrollado en el Marco Teórico, se analizan conceptos y/o posturas que lleven a plantear conclusiones respecto al tema investigado así como sugerencias que permitan dar solución al problema desarrollado. Asimismo, se evalúan realidades paralelas de otros países que permiten generar un cimiento adecuado para el desarrollo de un marco normativo que tenga como objetivo principal calificar los títulos con razonabilidad y, de esta manera, se pueda modificar el Acuerdo Plenario CLX Pleno Registral celebrado los días 26 y 27 de septiembre del año 2016.

Finalmente, el cuarto capítulo trata la discusión y validación de hipótesis. En este se contrasta el resultado del problema y los objetivos como producto de la discusión doctrinaria, normativa y jurisprudencial generada para, de esa manera, plantear las conclusiones adecuadas que permitan entender la investigación y generar las recomendaciones correctas.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA Y LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del Problema

El problema ha sido identificado a raíz de la presentación ante Registros Públicos de múltiples títulos que pretenden inmatricular un predio para lo cual, además del título de adquisición, se han venido adjuntando escrituras públicas de rectificación o determinación de áreas y linderos (conforme a los procedimientos permitidos por el artículo 13 de la ley 27333), las cuales han estado siendo inscritas por los registradores a nivel nacional con el criterio de que la escritura aclaratoria se retrotraía a la fecha de otorgamiento del título de adquisición, materia de rectificación. Sin embargo, a partir del CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de setiembre de 2016, se adoptó el siguiente acuerdo plenario: *“La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con una antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la identificación del predio”*, lo que implica que tanto la escritura de rectificación como la de determinación de áreas y linderos requerirán contar con 5 años de antigüedad, lo cual ha venido siendo aplicado por algunos registradores y salas del Tribunal Registral (segunda y última instancia en el procedimiento registral) para todo los títulos, ya sean de rectificación o determinación de áreas y linderos. Lo cual a mi criterio, e incluso el de algunas salas del tribunal, es excesivo pues el mismo no debe aplicarse a instrumentos aclaratorios, debido a que con ellos se aclaran los errores

incurridos al momento de la transferencia entre las partes ya sea en el área, linderos y medidas perimétricas, dentro de los márgenes de tolerancia; es por este motivo que no sería necesario que cuenten con la antigüedad de 5 años, pues el predio ya está identificado, diferente situación que con el procedimiento de determinación de áreas y linderos, pues con éste recién se está identificando el predio.

1.2. Formulación del Problema

1.2.1. Problema General

¿Por qué el criterio adoptado por el CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de septiembre de 2016 vulnera el principio registral de legalidad y el de predictibilidad para la inmatriculación de predios en mérito a títulos de rectificación (aclaratorios)?

1.2.2. Problemas Específicos

- 1) ¿Es contradictorio el criterio adoptado por el CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de setiembre de 2016 respecto a la antigüedad de los instrumentos aclaratorios y/o modificatorios para la inmatriculación de un predio?
- 2) ¿En qué casos los títulos requerirían una antigüedad de 5 años para su inmatriculación?

1.3. Importancia del Problema

La presente investigación surge como respuesta a la mala interpretación y consecuente aplicación del CLX Pleno del Tribunal Registral, celebrado los

días 26 y 27 de setiembre de 2016, que adoptó el siguiente acuerdo plenario “*La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con una antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la identificación del predio.*”, es decir, se requerirá que cuente con 5 años de antigüedad, el mismo que sustentaremos que no debe aplicarse a instrumentos aclaratorios debido a que, con ellos, lo que se hace es aclarar los errores incurridos al momento de la transferencia entre las partes ya sea en el área, linderos y medidas perimétricas, dentro de los márgenes de tolerancia. Por esa razón, no sería necesario que cuenten con la antigüedad de 5 años debido a que el predio ya está identificado. Diferente situación ocurre con el procedimiento de determinación de áreas y linderos con el cual recién se está identificando el predio, al cual sí debe de aplicársele.

1.4. Justificación y Viabilidad

1.4.1. Justificación Teórica

La presente investigación se justifica teóricamente en el principio de legalidad y predictibilidad, con el propósito de aportar al procedimiento existente sobre qué requerir para la inmatriculación de predios en mérito a títulos de rectificación (aclaratorios). Los resultados de esta investigación podrán contribuir a una adecuada interpretación del artículo 2018 del Código Civil, a fin de mejorar el proceso de calificación efectuado por el calificador registral.

1.4.2. Justificación Práctica

La utilidad que tendrá el trabajo será la de contribuir a una correcta interpretación del CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de setiembre de 2016, y con ello proponer la adecuada inmatriculación de un predio, a saber, que cuente con instrumentos rectificatorios, realizando una calificación registral enmarcada correctamente en los principios de legalidad y predictibilidad.

1.4.3. Justificación Legal

El contenido del trabajo está enmarcado en:

- Artículo 13° de la Ley 27333, Ley complementaria a la Ley 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, referido saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas del terreno.
- Artículo 2018° del Código Civil.
- CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de setiembre de 2016.
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Ley Universitaria, Ley N° 30220, Art. 44° y 45° Grados y Títulos.
- Estatuto de la Universidad, Art. 95° y 96° del Estatuto de la UNASAM.
- Reglamento General de la UNASAM para optar el grado y título profesional, en el Art. 39° de los Grados y Títulos.

- Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la UNASAM
- Reglamento del Programa de Titulación Profesional – Tesis Guiada.

1.4.4. Justificación Metodológica

El paradigma metodológico que justifica la presente investigación es desde una perspectiva cualitativa, toda vez que se realizará una investigación dogmática.

Además, para ser confiable como conocimiento científico, ésta investigación propone la calificación registral enmarcada en los principios de legalidad y predictibilidad, lo cual conlleva a una correcta interpretación y aplicación del CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de septiembre de 2016, lo que podrá ser utilizado en trabajos de investigación futuros.

1.4.5. Viabilidad

✓ **Teórica:**

La presente investigación se podrá concretar del análisis de los principios de legalidad y predictibilidad, y de los alcances de la calificación registral enmarcados en este.

✓ **Temporal:**

El presente estudio evaluará los distintos criterios de interpretación a partir de la celebración del CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de setiembre de 2016.

✓ **Social:**

El estudio analiza la correcta interpretación y aplicación del CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de septiembre de 2016.

1.5. Formulación de Objetivos

1.5.1. Objetivo General

Establecer los fundamentos para demostrar que el criterio adoptado por el CLX Pleno del Tribunal Registral, celebrado los días 26 y 27 de septiembre de 2016, vulnera el principio registral de legalidad y el de predictibilidad para la inmatriculación de predios en mérito a títulos de rectificación (aclaratorios).

1.5.2. Objetivos Específicos

- 1) Determinar el criterio adoptado por el CLX Pleno del Tribunal Registral, celebrado los días 26 y 27 de setiembre de 2016, respecto a la antigüedad de los instrumentos aclaratorios y/o modificatorios para la inmatriculación de un predio.
- 2) Determinar los casos en que los títulos requerirían una antigüedad de 5 años para su inmatriculación.

1.6. Formulación de Hipótesis

1.6.1. Hipótesis General

El criterio adoptado por el CLX Pleno del Tribunal Registral, celebrado los días 26 y 27 de septiembre de 2016, vulnera el principio registral de legalidad y el de predictibilidad para la

inmatriculación de predios en mérito a títulos de rectificación (aclaratorios).

1.6.2. Hipótesis Específicas

- ✓ Cuando el tribunal registral señala la inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios, debe entenderse que es cuando el referido instrumento ha determinado el predio, es decir, está cambiando la ubicación o está recién señalando su área, linderos y medidas perimétricas.
- ✓ Los títulos de determinación de áreas y linderos que identifiquen un predio, ya sea por su nueva ubicación y por la recién designación de su área, linderos y medidas perimétricas, deberán contar con una antigüedad de 5 años para su inmatriculación.

1.7. Variables

Siendo mi investigación de carácter dogmático, no se realizará la operacionalización de variables.

1.8. Metodología

1.8.1. Tipo y Diseño de Investigación

- **Tipo de Investigación**

La presente investigación es de tipo dogmático debido a que recurre a la doctrina nacional y extranjera, al Derecho Comparado y a la jurisprudencia. Por ello, su enfoque se desenvuelve sobre bases más amplias pues lo que se busca es rellenar ciertos vacíos normativos en base a la legalidad y razonabilidad.

Esto va a estar contrastado con la realidad pues, como indica Ramos Sujo, “Este método actúa en base a lo que está previamente establecido, esto es pues, la jurisprudencia romana, construyendo en ésta, conceptos y significados... El método dogmático no puede prescindir de la mente del jurista, él tiene necesidad de utilizarlo, por esa razón se le incluye en la crítica de modo indubitable, porque pretende disponer de un conocimiento puro que realmente no tiene, ni es exclusivo de su saber intelectual. Él para hacer su indagación jurídica se auxilia de las otras disciplinas, entre ellas, la Sociología, la Politología y otras afines”¹.

Del mismo modo, Carlos Augusto Ramos Núñez señala que “... Los conceptos jurídicos deben excluir todo elemento que no sea formal... el derecho, bajo esta perspectiva, solo está conformado por instituciones: la persona, el matrimonio, el delito de homicidio, la figura de la reelección presidencial, el impuesto a la renta, la idea de consumidor final, etc. Estas instituciones, o cualquier otra, solo pueden explicarse, para el método dogmático, en términos jurídicos, sin apelar a consideraciones políticas, ideológicas o éticas... las normas jurídicas son el producto de una elaboración conceptual y que aparecen expresadas en términos conceptuales y, como tales, han de reconstruirse y entenderse... mientras que la exégesis trabaja fundamentalmente con norma

¹ RAMOS SUJO, Juan Abraham. *Elabore su Tesis en Derecho, Pre y Postgrado*, Segunda Edición. Lima, Editorial San Marcos E.I.R.L., 2008, p. 488

legales, la dogmática recurre a la doctrina nacional y extranjera, el Derecho Comparado y, ocasionalmente, a la jurisprudencia. Por ello, su enfoque se desenvuelve sobre bases más amplias.”²

Finalmente, lo que se buscó con la investigación fue implementar normativas que impulsen a los Vocales de las Salas del Tribunal Registral modificar el acuerdo plenario adoptado para la calificación de títulos de rectificación de área y linderos, ello contrastado con la realidad de los ciudadanos dentro del marco social actual.

- **Diseño de Investigación**

No experimental, pues las variables no son controlables ni manipulables por el investigador, ya que se recabó información sobre el tema, tanto de los libros como de la jurisprudencia actual para ser procesadas y plantear soluciones al problema trazado.

1.8.2. Plan de Recolección de la Información y/o Diseño Estadístico

1.8.2.1. Generales

- **Deductivo**

Ramos Suyo, Juan establece que “Consta en descomponer formal e idealmente los hechos en busca de la causa. El proceso del razonamiento deductivo está condicionado por la actividad cognoscitiva; constituye uno de los que pueden aplicarse en la estructuración del conocimiento científico. Se

² RAMOS NUÑEZ, Carlos Augusto. *Cómo hacer una tesis de Derecho y no envejecer en el intento*. Lima, Editorial Grijley, 2011, pp. 94-95.

procura sistematizar el material empírico.”³. Ocurriendo en la presente investigación, puesto que se partió del estudio de los hechos y circunstancias, es decir, de la realidad social, económica y jurídica en la que viene desenvolviéndose la calificación de los títulos de rectificación y/o inmatriculación, de lo cual se pretende mejorar la propuesta normativa plasmada en el Acuerdo Plenario CLX. La presente propuesta se materializa mediante su aplicación. En la rama del derecho se parte de lo general a lo particular.

- **Analítico**

Ramos Suyo, Juan señala sobre este método “Consiste en la descomposición, separación, aislamiento del conocimiento a priori en los elementos del conocimiento puro del entendimiento. Se le libera o se le desata cada uno de los elementos que integran la complejidad del objeto”⁴. Este método es necesario, pues se descompone el tema de investigación; la falta de razonabilidad por parte de los vocales del Tribunal Registral que afectan el principio de legalidad y predictibilidad del derecho registral, como causal de un desconocimiento social y la falta de una correcta implementación de precedentes vinculantes.

³ RAMOS SUYO, Juan Abraham. *Op. cit.*, p. 466.

⁴ RAMOS SUYO, Juan Abraham. *Elabore su tesis en Derecho*. Primera edición. Editorial San Marcos. Lima, 2004. p. 498.

1.8.2.2. Específicos

- **Método Exegético**

Dicho método consiste en la interpretación estricto sensu de los textos legales. Así, Carlos Ramos Núñez dice “Es la puerta de ingreso a la interpretación jurídica... Se confiere a los textos normativos o términos el significado que el diccionario determina.”⁵ Se ve hacer uso de este método para determinar el significado gramatical de los de la norma, específicamente del artículo 2018° del Código Civil.

- **Método Dogmático**

La dogmática jurídica, como objeto principal, forma conceptos jurídicos basados en el Derecho vigente o en Principios del Derecho Positivo. Trata de la significación de los términos o problemas, es decir de las definiciones. Este método se va a utilizar para desarrollar las teorías contrapuestas que implican el problema de investigación, poder conocer su contenido y realizar un análisis para determinar por cual se va a optar.

- **Método Sociológico**

Tomando en cuenta la Escuela Sociológica del Derecho, el jurifilósofo Federico Savigny sustenta como tesis que “... el Derecho evoluciona, transformándose constantemente y

⁵ RAMOS NUÑEZ, Carlos Augusto. *Op cit.*, p. 144.

desarrollándose en el tiempo-espacio y se transforma con toda independencia... Las normas jurídicas son el resultado de una larga labor humana...”⁶. La norma no tiene ni debe tener un carácter estable, se debe formular leyes de acuerdo a las necesidades de la sociedad. En el presente trabajo se va a manejar este método para poder formular un criterio o norma que se adecúe a las necesidades de los intervinientes, tomando en cuenta que la sociedad cambia, también su modo de pensar y su cultura, y así poder formularla de acuerdo a la sociedad actual.

- **Método Teológico Valorativo**

Sobre este ítem, Ramos Suyo explica que “Este método consiste en buscar la explicación a la norma y de la regla para investigar los conceptos, aplicar las reglas positivas a los casos particulares, valorando los actos y las conductas.”⁷ Consiste en tener claro cuál es el fin de la norma, conocer las necesidades sociales a las que el legislador tuvo la intención de dar solución. Se va usar este método para avocarnos y entender el criterio adoptado por el Tribunal Registral.

⁶ RAMOS SUYO, Juan Abraham. *Op cit.*, p. 487.

⁷ *Idib.*, p. 464.

1.8.3. Instrumento(s) de Recolección de la Información

INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN	INFORMANTE O FUENTE QUE CORRESPONDE AL INSTRUMENTO DE CADA TÉCNICA
Fichas de resumen.	Fuente: Libros, tratados e internet.
Fichas Textuales.	Fuentes: Libros, tratados e internet.
Fichas bibliográficas.	Fuentes: Libros, tratados e internet.
Guía de entrevista.	Informante.
Fichas de análisis.	Resoluciones del Tribunal Registral. Acuerdos plenarios.

1.8.4. Plan de Procesamiento y Análisis de la Información

1.8.4.1. Población

- **Universo Físico**

Constituido por el ámbito nacional.

- **Universo Social**

Se circunscribe a la dogmática, normatividad y jurisprudencia sobre la inmatriculación de predios en merito a títulos de rectificación y determinación de áreas y linderos.

- **Universo Temporal**

La investigación se circunscribe al año 2016 y 2017.

1.8.5. Técnica de Análisis de Datos y/o Información

TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN	INFORMANTE O FUENTE QUE CORRESPONDE AL INSTRUMENTO DE CADA TÉCNICA
Análisis documental.	Fuente: Libros, tratados e internet.
Análisis documental.	Fuentes: Libros, tratados e internet.
Análisis documental.	Fuentes: Libros, tratados e internet.
Entrevista	Informante.
Análisis documental	Resoluciones del Tribunal Registral. Acuerdos Plenarios.

1.8.6. Validación de la Hipótesis

En la presente investigación jurídica, en la dimensión teórica, tiene su evaluación mediante la contrastación de las hipótesis planteadas mediante la argumentación jurídica (o conocida como argumentación jurídica estándar – AJE)⁸. Argumentar o razonar es una actividad consistente en dar razones a favor o en contra de una determinada tesis que se trata de sostener o refutar. Esa actividad puede ser muy compleja y consistir en un número muy elevado de argumentos (de razones parciales) conectadas entre sí de formas muy variadas.

A fin de conseguir este tipo de validez, se deben fomentar procesos de cristalización más que de triangulación. Laurel Richardson sugiere que: «la imagen central para «la validez» de los textos postmodernos: «... no es el triángulo, una figura rígida, fijada y en dos dimensiones. Más que ésta figura, la imagen central o la figura central es el cristal, el cual combina la simetría y la sustancia con una infinita variedad de formas, sustancias, transmutaciones, multidimensionalidades, y ángulos de aproximación. Los cristales son prismas que reflejan la parte externa y se refractan sobre ellos mismos, creando diferentes colores, modelos, llevándote por diferentes direcciones y caminos. Lo que nosotros vemos depende de nuestro ángulo de reposo. La cristalización, sin perder la estructura, que construye la idea tradicional de «validez» pues permite mostrar

⁸ ATIENZA RODÍGUEZ, Manuel. Derecho y Argumentación. Bogotá: Ediciones Universidad Externado de Colombia, 1997. Las Razones del Derecho. México: Ediciones Universidad Autónoma de México, 2003. Argumentación Constitucional Teoría y Práctica. México: Editorial Porrúa, 2011.

que no existe una verdad singular, la cristalización nos proporciona una comprensión de los temas, parcial, dependiente y compleja»⁹

✓ **Contexto:**

El contexto es el lugar donde se realizará la investigación, que en este caso es a nivel nacional, pero resulta ser una investigación cualitativa que tiene que ver con apreciación normativa, doctrinaria y jurisprudencial.

⁹ Richardson, L. (1997). *Fields of play: Constructing an academic life*. New Brunswick NJ: Rutgers University Press, pp. 125

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

Realizada la búsqueda de investigaciones relacionadas a nuestro tema de investigación denominado “Antigüedad de los Títulos de Rectificación y su Afectación al Principio de Legalidad Registral en el Perú”, en la biblioteca de la FDCCPP de la UNASAM, en Escuela de Post – Grado de la UNASAM; así como en las distintas universidades a nivel regional, no se ha podido encontrar trabajo alguno al respecto que coincida con el tema a tratar.

Así mismo se ha realizado la búsqueda de nuestro tema de investigación denominado “Antigüedad de los Títulos de Rectificación y su Afectación al Principio de Legalidad Registral en el Perú”, en la plataforma virtual y de tesis digitales de algunas universidades a nivel nacional que se encuentran disponibles en el internet, no pudiendo ubicar ninguna tesis con la misma denominación o igual argumentación (posición) a mi presente trabajo de investigación; sin embargo, existen diversos trabajos de investigación reflejados al Derecho Registral.

2.2. Bases Teóricas

a) La propiedad

La propiedad es reconocida en la Constitución Política del Perú¹⁰ como uno de los derechos más importantes que se derivan de la dignidad del

¹⁰ Artículo 70° de la Constitución.

hombre. Este derecho reconoce el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien¹¹ y el señorío¹² más pleno sobre una cosa.

La propiedad, en nuestro marco jurídico, es concebida como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

En el mismo sentido, el Tribunal Constitucional establece que: "... de acuerdo con el ámbito civil, el derecho de propiedad confiere a su titular cuatro atributos respecto del bien: usar, disfrutar, disponer y reivindicar, cada uno de los cuales permite un ejercicio pleno de este derecho. Asimismo, la doctrina civilista analiza los caracteres de la propiedad, en tanto que es un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo. Constituye un derecho real por excelencia, porque establece una relación directa entre el titular y el bien, ejercitando el propietario sus atributos sin intervención de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos, cualidad denominada "oponibilidad". Es exclusivo, porque descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo que el propietario lo autorice. Y es perpetua, pues no se extingue por el no uso".

Sin embargo, la propiedad, como todos los derechos, no es un derecho absoluto, pues el propio artículo 70° de la Constitución reconoce la función social del derecho de propiedad y su calidad de bien común.

¹¹ ORTIZ SÁNCHEZ, Iván. El Derecho de propiedad y la posesión informal. PUCP Facultad de Derecho. Material de Capacitación de PROSODE. Lima, 2010. Página 16.

¹² ALVAREZ CAPEROCHIPI, José. Curso de Derechos Reales. Tomo I Propiedad y Posesión. Editorial Civitas. Madrid 1986. Página 32.

De esta forma, acorde con la Constitución, es de vital importancia que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancial. Así, en la propiedad no solo reside un derecho, sino también un deber: la obligación de explotar el bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, pues solo de esa manera estará garantizado el bien común. Ello requerirá la utilización de los bienes conforme a su destino natural en la economía.

En ese sentido, la propiedad de un bien puede ser adquirida a través de medios derivados o transferencias de propiedad a título oneroso (compra - venta, permuta, adjudicación onerosa, etc.) o a título gratuito (donación, sucesión intestada, sucesión testada, adjudicación gratuita, etc.) o, a través, de un medio originario como la prescripción adquisitiva de dominio.

b) Rectificación y/o Determinación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas de Predios en la Jurisprudencia Registral

Mediante Ley del 15 de noviembre de 1887 se creó el Registro General de la Propiedad, es así que el 2 de enero de 1888 empezó a funcionar la Oficina Registral de Lima; desde aquel momento el registro ha evolucionado, no solo en la normativa sino también en las herramientas con las que cuenta el Registrador para realizar su función. Actualmente cada zona registral cuenta con un "área de catastro", que coadyuva en la calificación al pronunciarse sobre aspectos técnicos en los actos que impliquen la incorporación o modificación física de un predio; esta

verificación impide, por ejemplo, la inmatriculación de un predio inscrito con anterioridad, lo cual acarrearía una duplicidad de partidas.

Sin embargo, antes que contar con esta herramienta 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 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, entre otros supuestos que han originado inexactitudes registrales.

Tomemos la descripción de dos predios para ejemplificar lo descrito en el párrafo anterior. La descripción de la Finca N.º 75 de la calle General Prado en Huánuco inscrita en la partida N.º 02017094¹³ es la siguiente: el predio cuenta con un área de 247.00 m, cuyos linderos son las siguientes: Por el norte o frente con la calle "General Prado", por el Sur o respaldo y por el Este o lado izquierdo, entrando a la finca, con propiedad de doña Ernestina Alomia; y por el Oeste o lado derecho con la casa de pobres, sin que se consignen medidas perimétricas. En un caso similar al independizar el predio ubicado en Jr. Fulgencio Valdez N.º 534 de la Urb. Chacra Colorada en la ciudad de Lima se consignaron los siguientes datos físicos: por el frente con la Calle N.º 7, por la derecha con el lote 8, por la izquierda con el lote 6 y por el fondo con el lote; al igual que en el caso anterior no constan medidas

¹³ Información obtenida de la Resolución 977-2011-SUNARP-TR-I. del 15/07/2011.

perimétricas. Si bien la ausencia de información en la descripción física del predio no impide que se realicen actos traslativos de dominio, pues el Registro no desconoce la existencia de un derecho de propiedad sobre el mismo y la eficacia de los principios de oponibilidad, legitimación y fe pública, constatamos que sobre muchos predios inscritos el registro no se está brindando información completa y exacta.

Frente a la realidad existente encontramos algunas normas que regulan el saneamiento de las inexactitudes en la descripción de los predios, buscando trasladar a las partidas las reales características del predio, a través de procedimientos que por su naturaleza y garantías serán los adecuados para eliminar cualquier disparidad sin afectar derechos de terceros; no obstante ello, en algunos casos el error es evidente o verificable en sede registral bastando que se adjunte documentación técnica autorizada por las entidades competentes y se cuente con informe favorable de las áreas de catastro de las zonas registrales para que se realice la rectificación, sin que sea necesario recurrir a un procedimiento notarial, judicial o administrativo rectificatorio. En este contexto el Tribunal Registral asume un papel protagónico, al regular, a través de precedentes vinculantes, acuerdos y criterios reiterados, opciones ágiles y eficaces para que el propietario pueda rectificar la información que obra en la partida registral.

El Tribunal Registral es la segunda instancia en el procedimiento registral con competencia nacional y está conformado por salas

descentralizadas o itinerantes, que resuelven en última instancia administrativa los recursos de apelación formulados contra las decisiones de los registradores públicos.

Las facultades normativas del Tribunal Registral están descritas en el artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos¹⁴ (en adelante RGRP), al encontrarse facultados para la aprobación de precedentes, que constituyen criterios de interpretación que deben ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales. Adicionalmente, también contamos con acuerdos plenarios, que si bien no vinculan a los registradores, si deben ser cumplidos por los miembros de la segunda instancia.

El Tribunal Registral, al igual que los Registradores, está sometido a ciertas reglas y límites que garantizan la predictibilidad en la función registral. Por ello, si esta instancia hubiere emitido un criterio de interpretación reiterado sobre un supuesto determinado, sin que sea un precedente de observación obligatoria o un acuerdo adoptado en sala plena, deberá aplicar el mismo en los casos posteriores y, si optase por alejarse de dicho criterio, deberá someterlo al Pleno Registral.

¹⁴ Artículo 158.- Precedentes de observancia obligatoria

Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral 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 mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

Los criterios reiterados existentes en las Resoluciones del Tribunal serán sometidos a consideración del Pleno Registral para su eventual aprobación como precedentes de observancia obligatoria. Para tal efecto, un criterio se convierte en reiterado cuando sea asumido en más de dos Resoluciones emitidas por una misma Sala o diferentes Salas del Tribunal.

Así, el Tribunal Registral a través de sus precedentes, acuerdos plenarios y criterios reiterados, brinda la posibilidad de rectificar inexactitudes prescindiendo de los mecanismos regulados en el Código Procesal Civil, Ley 27333, Ley 28294, Decreto Legislativo N.º 1089, entre otras normas, bajo los supuestos que analizaremos en el presente trabajo de investigación y que se han configurado como excelentes herramientas para sanear los datos descriptivos de los predios inscritos. Debemos precisar que la Ley 27333 -complementaria a la Ley 26662- introdujo dos novedades, la determinación y/o rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de un predio con la sola intervención del propietario y los colindantes, y el proceso no contencioso de determinación y/o rectificación de área, medidas y linderos de predios.

c) Rectificación de área por error de cálculo

"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".

El criterio de interpretación adoptado como precedente de observancia obligatoria, recoge los pronunciamientos emitidos por el Tribunal Registral (por todas véase la Resolución 290-99-ORLC/TR) que indican la procedencia de la rectificación si el error surgió del inexacto

cálculo de su área, sustentada en la presentación de documentos fehacientes y el informe técnico favorable emitido por el área de Catastro de la Zona Registral competente.

El Tribunal Registral fundamenta esta posición en la existencia de numerosas inexactitudes que han surgido del equivocado cálculo del área del predio que se inmatriculó o independizó de otro de mayor extensión; errores que podrán ser constatados técnicamente por las áreas de catastro y que en ningún caso importan variación en la ubicación o conformación del predio inscrito. Puede advertirse entonces que la aplicación del precedente requiere que conste en la partida registral el área, medidas y linderos del predio, con lo cual se excluyen los casos en que no exista dicha información. En términos del ex vocal del Tribunal Registral, Silva Villajuán: "(...) Debe señalarse en primer lugar que el precedente se refiere únicamente a la rectificación de área por error en el cálculo, es decir, que los datos relativos a los linderos y medidas perimétricas del predio que constan en la partida registral permanecen inalterables.

Por ello, cuando se solicite rectificar el área del predio sobre la base del correcto cálculo realizado a partir de las medidas de sus linderos, la calificación se realizará teniendo en cuenta el asiento donde conste su descripción física vigente, que puede ser el asiento de inmatriculación, independización, subdivisión u otro que contenga la modificación de su área, linderos y medidas perimétricas." ¹⁵

¹⁵ SILVA VILLAJUÁN, Fredy. Rectificación o Determinación de área, linderos y medidas perimétricas de un predio por mutuo acuerdo. Diálogo con la Jurisprudencia N° 125, febrero 2009. Lima: Gaceta Jurídica, p.2.

Si bien la aplicación del precedente conlleva a la modificación del área, no puede acarrear la modificación de los linderos, medidas perimétricas o ubicación espacial del predio, pues dichos datos constituyen el soporte gráfico a partir del cual se determina la existencia del error; por ende, sólo busca publicitar el área correcta, que además fluye de la información que consta en la partida registral y en el título archivado.

El artículo 85 del RGRP regula la rectificación amparada en documentos fehacientes señalando 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.

En aplicación de la disposición antes citada, para la rectificación de área por error de cálculo se requiere la presentación de la memoria descriptiva y plano perimétrico visado por la autoridad municipal competente. Esta documentación será evaluada por el área de Catastro respectiva, quien determinará la existencia del error y que lo señalado en la nueva documentación coincide con el contenido de la partida registral.

Entre los fundamentos esgrimidos es pertinente mencionar los siguientes:

(...)La idea central que subyace en el precedente es la rectificación de los datos físicos o aritméticos del predio que fueron generados por la inexacta o deficiente forma de calcularlos. Desde esta perspectiva, resulta inadmisibile la rectificación del área o de las medidas perimétricas de un predio si dicha variación obedece a una modificación o alteración de los linderos del predio inscrito.

En este orden de ideas, el precedente solamente acepta la rectificación del área y las medidas perimétricas de un predio inscrito en la hipótesis de que los linderos inscritos sean los mismos que los señalados en el plano y memoria descriptiva presentados por el interesado, siendo la discrepancia de los datos físicos (dimensiones) atribuible a la deficiente o inexacta manera de calcularlos; acaso debido a las imprecisas herramientas de medición empleadas o a la impericia de quien realizó dicha operación. En este supuesto, la rectificación del área o de las medidas perimétricas no afecta de modo alguno los derechos de terceros porque los linderos continúan siendo los inscritos. De ahí que la función del Área de Catastro sea fundamental para determinar la identidad de los linderos del predio inscrito y los trazados en los documentos técnicos acompañados para la rectificación, de lo cual podrá establecer, de ser el caso, la inexactitud del área o de las medidas perimétricas inscritas.

d) Renuncia de Área

Es inscribible la renuncia de una sección del predio, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos y ubicación espacial del

predio inscrito no han sufrido variación alguna, salvo por la porción renunciada que se desinscribe.

Como claramente se señala en los considerandos transcritos, el fundamento del Tribunal para admitir la inscripción de la renuncia de área es la concepción de que la extinción de un derecho real puede acontecer por renuncia de su titular.

En la casuística analizada, la aplicación del criterio no ha requerido la determinación de la causal que origina la renuncia, por lo que bastará que la escritura pública contenga la manifestación de la dejación voluntaria respecto al área renunciada.

Este criterio ha sido utilizado de dos formas:

- i) En predios inscritos, donde se presentan dos supuestos. La renuncia parcial que originará la modificación en la descripción del predio inscrito, a fin de excluir el área renunciada; y la renuncia total, que bajo el mismo razonamiento debe concluir en la desinmatriculación del predio.
- ii) Tratándose de solicitudes de inscripción en las que, por determinados obstáculos, debe formularse la renuncia para posibilitar la inscripción del acto solicitado.

Puede advertirse que en este caso se incorpora un elemento adicional considerando que se producirá el cierre de la partida, referido a la no afectación de los derechos de terceros, que en este caso no son los colindantes, pues eso se cautela a través de la evaluación por el área de catastro que debe garantizar que no exista afectación de los

predios colindantes; sino que se encamina a proteger a los que pudieran tener derechos inscritos en la partida que se cerrará.

2.2.1. Teoría Jurídica

2.2.1.1. Teoría general de la Inmatriculación de Predios

Gonzales Barrón nos dice: “La inmatriculación es el ingreso de una finca en el Registro, es decir, se trata de la primera inscripción referida a un inmueble determinado, con lo cual este comienza su vida o historia registral. Normalmente, la doctrina registral ha venido utilizando como sinónimas las expresiones inmatriculación y primera inscripción de dominio, aun cuando teóricamente es posible encontrar una distinción conceptual entre ambas. El primer vocablo, técnicamente, se refiere a la operación de apertura de una hoja registral en virtud del ingreso de una nueva finca; luego de ella vendrá separada la primera inscripción (segundo vocablo), en donde se daría noticia de la titularidad correspondiente a la nueva finca incorporada a la vida tabular. Se trata, pues, de dos operaciones distintas, en donde una es el necesario antecedente lógico de la otra. Esta distinción no existe en el derecho peruano, en donde se produce simultáneamente la incorporación de la finca como objeto y de las titularidades jurídicas que a ella le corresponden.

La inmatriculación es, teóricamente, el asiento que exige mayor cantidad de garantías, puesto que no se basa en asientos o declaraciones anteriores del Registro y, por el contrario, en él se

basarán todas las inscripciones ulteriores. Por tal razón, y siempre en el ámbito hipotético, el título suficiente para causar la primera inscripción de dominio debería ser rigurosamente preparado antes y, escrupulosamente, evaluado después, ya en sede registral. No obstante lo expuesto, en el derecho comparado se viene presentando una corriente radicalmente opuesta, cuya finalidad es facilitar o simplificar el acceso de las fincas al Registro. Existen, pues, dos corrientes contrarias en esta materia: la primera tiende a dar la máxima seguridad recargando los requisitos necesarios para la inmatriculación. En cambio, la segunda postura busca que el mayor número de fincas puedan inscribirse, soportando el riesgo de un procedimiento simplificado e inseguro”¹⁶.

2.2.1.1.1. Artículo 2018 del Código Civil

Establece que para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

2.2.1.2. Teoría de la Rectificación o delimitación de áreas y linderos

En cuanto a este tema, Gálvez Aliaga¹⁷, nos explica:

SANEAMIENTO: El derecho de propiedad siempre recae, en el caso de los predios, sobre límites verticales y horizontales. Los límites verticales están representados por el espacio que ocupa, ya

¹⁶ GONZALES BARRON, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Tomo I. 2ª Edición. Editora y Distribuciones Ediciones Legales, Lima, noviembre, 2010, pp. 464-466.

¹⁷ GALVEZ ALIAGA, Iván Leonardo. Manual de Derecho Registral y Notarial. 1ª Edición. Editora y Distribuciones Ediciones Legales. Lima, 2014, pp. 58-60.

sea el suelo, su proyección aérea, como el subsuelo. En tanto que los límites horizontales deben establecerse en relación con el suelo y están representados por el área, linderos y las medidas perimétricas. Deben fijarse de acuerdo con el sistema métrico decimal, de acuerdo con el Reglamento de Inscripciones de Predios.

La discrepancia entre lo registrado y la realidad física en lo referido al área, linderos y medidas perimétricas, genera la necesidad de saneamiento del predio.

En el tema de saneamiento se dan dos supuestos: la determinación de área, linderos y medidas perimétricas o la rectificación de los mismos.

DETERMINACION (DESLINDE): La determinación del área y linderos están destinada a establecer, por qué no existen las medidas de un inmueble. Esto se presenta muy a menudo en las partidas registrales antiguas, donde por no existir los medios técnicos necesarios, los límites de las propiedades se consignaron con referencias geográficas (cuando señala, por ejemplo, por el fondo colinda con un riachuelo). (...) El deslinde es un concepto puramente geométrico y tiene su plasmación física en la colocación de los correspondientes hitos o mojones. Este caso se presenta cuando hay una imprecisión en los linderos. No se reclama el dominio, porque la vía sería la acción reivindicatoria.

En nuestro medio, la determinación (o deslinde) busca establecer la ubicación geográfica de un predio, los linderos y medidas perimétricas exactas.

2.2.1.2.1. Instrumento rectificatorios

Claro está, en la doctrina, Antonio Manzano Solano (1994)¹⁸ ha expresado que en la titulación auténtica: *“No basta, sin embargo cualquier título o documento, sino que además, ha de ser documento público y auténtico. Esta sería la segunda nota básica del procedimiento registral en nuestro sistema: principio de documentación pública frente al principio de documentación privada. Es suficiente, pues, que los documentos que contengan derechos inscribibles estén solamente suscritos por los interesados; precisa que en su creación haya intervenido una persona dotada por el Estado de facultades legales para conferirles carácter de públicos y auténticos.”*

2.2.1.2.2. Instrumentos de delimitación de áreas y linderos

- Parte judicial, comprende el oficio cursado por el Juez y la sentencia que declara la rectificación o determinación de áreas o linderos.
- Parte Notarial, el cual puede ser otorgado a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el

¹⁸ MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario, Volumen 11, Colegio de Registradores de la propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1994.

artículo 13° de la Ley N° 27333 (Ley Complementaría a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones).

2.2.1.3. Teoría del Derecho Administrativo

2.2.1.3.1. Procedimiento Administrativo Registral

La calificación registral:

Rimascca Huarancca¹⁹ considera a la calificación registral como: *“Un juicio lógico, examen, verificación o evaluación de los títulos presentados, los mismos contienen el derecho o acto rogado que serán materia de análisis para su respectiva inscripción, por parte de un funcionario, esto es, el registrador, y en su caso lo será en segunda instancia el Tribunal Registral en aras de determinar si puede acceder al registro el referido acto o derecho rogado. En tanto que solo tengan acceso al mismo títulos válidos y perfectos en la forma y en el fondo. Por tanto, se examinan los documentos en su forma externa (aspecto formal), se evalúan los derechos contenidos en el acto o contrato y su validez (aspecto material), y se verifica el título con sus antecedente que obran en el Registro”*.

¹⁹ RIMASCCA HUARANCCA, Angel. “El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral”. En Gaceta Jurídica, 1ª Edición, Editorial El Buho E.I.R.L., Lima, junio, 2015, p. 157.

2.2.1.3.2. Instancias en el procedimiento administrativo Registral

Acuerdos Plenarios

a) CLX Pleno

CLX PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día lunes 26 de setiembre de 2016, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Walter Juan Poma Morales, quien actúa como presidente, Luis Alberto Aliaga Huaripata como secretario, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Elena Rosa Vásquez Torres, Rocío Zulema Peña Fuentes, Mirtha Rivera Bedregal, Nora Mariella Aldana Durán, Pedro Álamo Hidalgo, Walter Morgan Plaza, Rosa Isabel Bautista Ibáñez, Daniel Montoya López, Jorge Tapia Palacios, Raúl Jimmy Delgado Nieto y Jorge Luis Almenara Sandoval.

El tema a tratar es el siguiente: *Efectos de los actos jurídicos aclaratorios.*

“Los actos jurídicos aclaratorios presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que es reconocida, precisada o definida; por lo tanto, sus

efectos se retrotraen al acto materia de aclaración, dejando a salvo el derecho de terceros”.

El voto en mayoría considera que en el caso de las inmatriculaciones el cómputo del plazo de 5 años debe hacerse desde el instrumento que aclara y no aclarado, pues en aquel se identifica al predio objeto de la inmatriculación.

Por lo tanto, debe precisarse el referido precedente para señalar que no es aplicable a la inmatriculación.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del Art. 23 del Reglamento del Tribunal Registral, queda aprobado como ACUERDO PLENARIO, la siguiente sumilla:

Inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios.

“La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la identificación del predio”.

No habiendo otro tema que tratar se dio por concluida la sesión del Pleno siendo las 05:00 p.m. del día martes 27 de setiembre de 2016, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del vicepresidente y del

secretario técnico del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 del Reglamento del Tribunal Registral.

2.2.1.4. Teoría de los principios registrales

2.2.1.4.1. Principio de Legalidad

El principio de legalidad supone tan sólo un aspecto de la calificación registral que es un concepto mucho más amplio, donde quedan comprendidos, además de dicho control de legalidad, la determinación de los obstáculos que puedan emanar de la partida (tracto sucesivo, impenetrabilidad y prioridad excluyente) así como la relevancia registral de la situación jurídica que pretende inscribirse. En alguna medida, las siguientes palabras de Manzano Solano se orientan en la misma dirección, "(...) la calificación registral en sentido amplio alcanza no sólo al examen de los títulos presentados, sino también a su conexión con el contenido del registro, en el que habrán de quedar integrados los derechos contenidos en los mismos. No es que el registrador califique el contenido del registro que ya está calificado y bajo la salvaguardia de los tribunales, sino que lo pone en relación con el contenido de los títulos, de tal modo que el efecto de calificación del mismo título puede ser distinto

ante un contenido registral diferente²⁰. En este sentido, la calificación registral no sería un principio registral, como se ha afirmado tradicionalmente, toda vez que no es un rasgo o característica de un determinado sistema registral que lo distingue de otros, sino que viene a ser la actividad fundamental del registrador tendiente a determinar si ciertas situaciones jurídicas son o no inscribibles y, como tal, común a cualquier registro jurídico. Para tal efecto, la calificación registral se apoya en una serie de principios registrales, como son legalidad, tracto sucesivo, prioridad excluyente, etc., los cuales constituyen requisitos o presupuestos técnicos para la inscripción y, en tal condición, instrumentos mediatos para alcanzar el fin de seguridad jurídica propio de todo sistema de publicidad registral, mientras que los otros principios (oponibilidad, legitimación y fe pública registral), en tanto efectos o consecuencias de la inscripción, se convierten en instrumentos inmediatos para alcanzar el mismo fin.

La calificación registral como tal no distingue ni asemeja un sistema de otro, sino que los convierte a todos en sistemas registrales de seguridad jurídica. En consecuencia, lo que será diferente en uno u otro sistema registral serán los alcances y el rigor de la calificación registral, y ello sí

²⁰ MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario. Procedimiento Registral Ordinario. Vol.II. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 1994. p.570.

depende de los principios que cada uno de estos sistemas haya recogido, pero no la calificación registral considerada en sí misma.

En tal sentido, el principio de legalidad supone el criterio y documentos con los que tiene que trabajar el registrador público para realizar un correcto análisis e interpretación de los títulos a calificar, sean estos, inmatriculaciones o rectificaciones de títulos inscritos.

2.2.1.4.2. Principio de predictibilidad

Tal como sucede con la predicción de los fenómenos naturales, también es posible, y con mayor razón por tratarse de regulación de conductas humanas, que en lo que respecta a los pronunciamientos emitidos por la administración pública puedan ser predictibles.

Así tenemos que la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en su art. Art. IV, numeral 1.15, ha establecido con carácter de Principio del Procedimiento Administrativo el de Predictibilidad por el cual *“La autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.”*

Al respecto el Tribunal Registral se ha pronunciado de la siguiente manera: “(...), *el derecho constitucional a un debido proceso, reconocido por el inciso 3) del artículo 139° de la Constitución, rige en todo procedimiento judicial, administrativo e incluso privado. De ahí que el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar (TP) de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (LPAG) haya reconocido el derecho del administrado a un debido procedimiento, del cual forma parte el derecho de aquél a la igualdad en la aplicación de la ley. Este derecho, reconocido por el inciso 2) del artículo 2° de la Constitución encuentra una de sus manifestaciones en la razonable seguridad de todo ciudadano de que la cuestión sometida al conocimiento de cualquier autoridad judicial o administrativa será resuelta de la misma forma en que lo fueron situaciones parecidas y anteriores. Esta razonable seguridad en la igualdad en la aplicación de la ley forma parte integrante del derecho a un debido procedimiento, y apunta a la interdicción de la arbitrariedad y a la predictibilidad de la función administrativa, que también constituye un principio del procedimiento administrativo general recogido por el numeral 1.15 del artículo IV del TP de la LPAG.*”²¹

²¹ Resolución N° 040-2006-SUNARP-TR-T y Resolución N° 045-2006-SUNARP-TR-T.

En coherencia con lo señalado, en la actividad registral se han emitido diversas resoluciones que aprueban directivas que tiene como fundamentos el de *“aplicar un criterio uniforme que permita dotar de seguridad jurídica a los actos o contratos que pretendan su correspondiente inscripción registral, logrando la debida predictibilidad en los resultados de la calificación registral practicada en los títulos comprendidos en la referida acreditación.”*

Además, el principio de predictibilidad se encuentra desarrollado en el art. 33 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP) aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN, el cual establece las reglas a tener en cuenta en la calificación registral, tanto en primera como segunda instancia.

2.2.2. Variable Independiente

Hipótesis General

a) Variable Independiente (X).

- El principio registral de legalidad y el de predictibilidad para la inmatriculación de predios en mérito a títulos de rectificación (aclaratorios).

Hipótesis específica 1.

a) Variable Independiente(X).

- Inmatriculación de predios en mérito a instrumentos aclaratorios, sin requerir el plazo de 5 años de antigüedad.

Hipótesis Específica 2.

a) Variable Independiente(X).

- Inmatriculación de predios en mérito a instrumentos de determinación de área y linderos.

2.2.3. Variable Dependiente

Hipótesis General

b) Variable Dependiente (Y).

- El criterio adoptado por el CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de septiembre de 2016.

Hipótesis específica 1.

b) Variable Dependiente (Y).

- Instrumento aclaratorio.

Hipótesis Específica 2.

b) Variable Dependiente (Y).

- Instrumentos de determinación de área y linderos.

2.3. Definición de términos

- **Inmatriculación:** La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro.

- **Título rectificatorio (aclaratorio):** Aclara los errores incurridos al momento de la transferencia entre las partes ya sea en el área, linderos y medidas perimétricas, dentro de los márgenes de tolerancia, pues el predio ya está identificado.
- **Título de determinación de área y linderos (identifica):** Identifica el predio, ya sea en su ubicación, área, linderos o medidas perimétricas.
- **Bien:** En el orden jurídico se entiende por bienes a los objetos materiales (cosas) e inmateriales (derechos) susceptibles de valor y relación jurídica. Son bienes todas las cosas susceptibles de apropiación y que al proporcionar utilidad económica al hombre, jurídicamente pasan a la categoría de bienes.
- **Bienes inmuebles y bienes muebles:** Vásquez Ríos Alberto²², nos dice: “La separación entre bienes muebles e inmuebles es de abolengo romanista.

La categoría de inmuebles opuesta a la de muebles, fue conocida en la época de las XII tablas. Posteriormente, la implicación de este género de bienes es más amplia, pero siempre de carácter práctico más que sistemático y doctrinario. En la época romana esclavista, obviamente el criterio que primaba, para trazar límites entre muebles e inmuebles, era el que por naturaleza tenían estos bienes, es decir, un criterio material: aquellos se desplazan o son desplazados, estos por el contrario se mantienen fijos. Los juristas romanos, empero, no se limitaban al simple

²² VASQUEZ RIOS, Alberto. “Derechos Reales Tomo I y II”. Edición: 4ª, Editorial San Marcos, Perú, 2011, p. 74.

criterio material; sino, dentro de las limitaciones de su sistema productivo, reconocían mayor importancia y valor a los inmuebles. Esta cuestión medular es jurídicamente causal del mayor control y publicidad que se otorga a los inmuebles.

En cambio, la traslación de muebles no solo resulta naturalmente sencilla, sino que no existe ningún tipo de control en tal posibilidad.

- **Concepto de predio:** En palabras del jurista Torres Vásquez Aníbal²³, el predio ha sido conceptualizado así: “El predio (del Lat. *Praedium: finca o fundo*), denominado también finca, fundo, heredad, hacienda, propiedad territorial, es una extensión delimitada de terreno rústico o urbano, con edificación o sin ella. El predio es el bien inmueble por excelencia. Tiene gran relevancia económica. En épocas previas a la industrialización fue el símbolo de riqueza y prosperidad (...)”.
- **La propiedad:** En relación al concepto de la propiedad, Eugenio María Ramírez Cruz²⁴, ha expresado: “De conformidad con la tendencia moderna dominante, el artículo 923 del Código Civil peruano sí nos da una definición de la propiedad en los siguiente términos: 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.

La propiedad se entendía aquí como el poder total, pleno, que tiene una persona sobre un bien. Pero también, en esta definición está reflejada,

²³ TORRES VASQUEZ, Anibal. Artículo jurídico: “Propiedad Predial”. En: Revista Jurídica “*Docentia et investigatio*” – Facultad de Derecho y Ciencia Política de la U.N.M.S.M. Vol. 16 – Nº 2, Lima, 2014, p. 32.

²⁴ RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. Tratado de derechos reales. 4ª Edición. Tomo II. Gaceta Jurídica, Lima, julio, 2017, p. 118.

indudablemente, parte de la moderna concepción acerca de la propiedad, que no es otra que la tesis que conceptúa que la propiedad tiene un rol o función social con arreglo a la cual, se dice, la propiedad ha pasado a ser de una titularidad a una atribución. No obstante, es menester indicar que se observan resabios de la antigua definición, pues se señalan los atributos tradicionales de que está investido el propietario, en torno a lo cual nada ha cambiado para el legislador.”

- **La propiedad como derecho fundamental:** Pinedo Coa Vicenta A²⁵, manifiesta: “En noción general, se conoce que la propiedad es un concepto de carácter jurídico creado por el sujeto para referirse a las cosas, las que – bajo la idea de pertenencia – resultan útiles para satisfacer sus necesidades de naturaleza económica con la característica principal de ser transferidas las veces que sean necesarias.
- Así también, el artículo 21 de la Declaración Universal de los Derechos del Hombre (DUDH), establece: “Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente”, mientras que la Convención de Derechos Humanos (CADH) determina: “Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes”.
- Del mismo modo, el artículo 460 del Código Civil de 1852 en el sentido que la propiedad o dominio es el derecho de gozar y disponer de las cosas. Luego en el Código Civil de 1936, en su artículo 850, estableció que el propietario de un bien tiene derecho a poseerlo, percibir sus frutos,

²⁵ PINEDO COA, Vicente A. “Usucapión sobre predios de dominio privado del Estado: ¿expectativa cierta o ilusoria?”. Artículo jurídico publicado en Actualidad Civil N° 32, Pacífico Editores S.A.C., Lima, febrero, 2017, pp. 161 - 172.

reivindicarlo y disponer del dentro de los límites de la ley y, finalmente, en el artículo 923 del vigente Código Civil que define a la propiedad como el poder que el sujeto tiene sobre las cosas, donde naturalmente emergen los atributos principales de uso y disposición.

- Finalmente, en sede de la jurisprudencia interna, el Tribunal Constitucional peruano maneja otras características de la propiedad, como que se trata de un derecho pleno por el cual se confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos, asimismo, el ser un derecho irrevocable por el reconocimiento de que la extinción o transmisión de la propiedad depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política, como sería la expropiación.

CAPÍTULO III

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Resultados doctrinarios

Respecto a la doctrina del tema de investigación nos da como resultado lo siguiente: En primer lugar trataremos los conceptos básicos para el entendimiento de la presente investigación, que viene a ser La Antigüedad de los Títulos de Rectificación y su Afectación al Principio de Legalidad Registral en el Perú, siendo así vemos que en nuestra localidad y diferentes ciudades del Perú no se cumplen con los principios registrales de legalidad y predictibilidad, toda vez que los registradores públicos actúan a través del criterio adoptado por el Acuerdo Plenario CLX del Pleno Registral celebrado los días 26 y 27 de septiembre del año 2016, el cual establece la antigüedad de 05 años para la inmatriculación de predios con títulos de rectificación y títulos de determinación; pese a que las necesidades y contingencias de cada ciudadano son diversas, por lo que, los calificadores de los títulos deben evaluar la necesidad de cada usuario; para de esa manera cumplir con la seguridad jurídica de una forma acertada y eficaz.

En esa línea podemos apreciar que el acuerdo adoptado por el Tribunal Registral sobrepasa lo establecido en el Código Civil peruano, más aun cuando la norma establece una antigüedad de 05 años cuando el predio recién se está determinando y no aclarando.

En tal sentido, la norma registral peruana nos dice que el registro de predios es un registro jurídico integrante del registro de propiedad inmueble en el

cual se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el Artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.²⁶

3.2. Resultados Normativos

Los Sistemas Registrales en el Derecho Comparado:

El Sistema Francés: es un sistema de transcripción; de folio personal, y de eficacia negativa del asiento, es decir, de inoponibilidad del documento no registrado al que tuvo acceso el Registro.

a) *Su organización:* aunque el Registro francés se denomina «de transcripción» sin embargo, y desde 1921, los títulos ya no se transcriben o copian, sino que el conservador de hipotecas (Registrador) se Limita a formar volúmenes con los documentos presentados, que encuaderna cuando hay número suficiente.

b) *Actos inscribibles.* Actualmente el Registro francés recibe prácticamente todos los actos relativos a modificaciones importantes de los derechos sobre las cosas: contratos *inter vivos*, donaciones, herencias, y también actos administrativos, sentencias, demandas (para advertir de su existencia y preservar el eventual derecho del demandante), embargos (ídem), etc. Recibe, incluso, algunos derechos personales de larga duración.

c) *Tracto Obligatoriedad.* Antes de 1955, los documentos ingresaban en el Registro con entera independencia de los ya contenidos en él. O sea, que si *Primus* vende la finca a *Secundus*, depositándose la escritura, y luego

²⁶ Artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

fraudulentamente la vende a *Tertius* (que no ha consultado el Registro), no había inconveniente en registrar el documento en favor de *Tertius*, aunque no pudiera surtir ningún efecto por hallarse consignada en los libros la venta anterior. Hoy se exige, para inscribir, que el transmitente tenga a su vez inscrito su derecho: el llamado «tracto sucesivo». Por tanto, en el ejemplo anterior, no se admitiría la escritura de *Tertius*, porque *Primus* ya no figuraba en los libros como dueño de la finca, al haber inscrito *Secundus* su adquisición. En general, es preciso que cada inscripción derive de una anterior, formándose, para cada finca o derecho una cadena de inscripciones sin solución alguna de continuidad.

El Sistema Alemán: El Registro alemán sigue el sistema de folio real, ordenándose por fincas: respecto de cada una de ellas da cuenta del propietario y de los titulares de derechos reales limitados. En principio, cada finca posee su propia «hoja»: esta «hoja» es un cuaderno destinado a recibir las relaciones reales (no las obligacionales) que tienen por objeto la finca; consta de doce páginas; lo encabezan los datos que permiten identificar el inmueble y siguen luego tres secciones destinadas, la primera a las relaciones de propiedad; la segunda a las cargas y limitaciones en general, y la tercera a las hipotecas y gravámenes pecuniarios semejantes.

Lo característico del Registro alemán es que garantiza sus manifestaciones: el que adquiere de quien aparece en el Registro como dueño de la finca, adquiere válidamente, y se hace dueño, a su vez, aunque el dato que publica el folio sea erróneo.

Claro que en Alemania la inscripción coincide casi siempre con la realidad. Esto se debe al modo de adquirir los derechos reales mediante acuerdo abstracto e inscripción.

Sistemas Australianos: Los actuales sistemas australianos siguen hoy las líneas del que construyó, para Australia del Sur, el emigrante irlandés Torrens, fundado, por cierto, en las ideas del Registro de buques británico. El sistema australiano data de mediados del siglo pasado. Entonces cabía distinguir en Australia dos clases de propiedad: una, la de quien traía directamente su derecho de la Corona, provisto, por ende, de un título inatacable, y otra la de quien había adquirido por modo derivativo, merced a negocio jurídico o sucesión, propiedad esta última insegura por la posibilidad de dobles enajenaciones del *auctor*, constitución de gravámenes ocultos, etc. Torrens trató, mediante su sistema, de que las cosas sucedieran como si cada uno de los sucesivos adquirentes de un fundo trajera su derecho del Estado, y tuviera, por tanto, una titularidad tan inatacable como la de aquel a quien él Estado había concedido *ex novo* las tierras.

Los Registros en Gran Bretaña y Norteamérica: Es imposible dar aquí una idea ni aun sumaria de la tipología de los derechos sobre las fincas en Inglaterra, producto de una evolución histórica sin relación inmediata con el Derecho romano y de ideas feudales que constituían al monarca en único dueño posible de los inmuebles, de quien los demás ciudadanos recibían los derechos como una concesión del señor al vasallo: por eso, al titular pleno de una cosa no se le califica de propietario, sino de tenedor feudal: poseedor de un *estáte in fee simple*.

Al Registro tienen hoy acceso todos los derechos sobre las cosas, aunque el grado de protección es diferente según su consistencia: plena para los que podríamos llamar «derechos reales típicos» (*registered interests*), y limitada a la oponibilidad para los derechos que sólo son susceptibles de anotación (*minor interests*).

3.3. Resultados jurisprudenciales

3.3.1. Poder Judicial

- ✓ Expediente N° 587-2014-C-JM/Chz
- ✓ Juzgado Mixto de la Provincia de Carhuaz
- ✓ Demandante: Mejia Gomez Sofia Esperanza
- ✓ Demandado: Manuel Dextre Yanac
- ✓ Materia: Rectificación de Área y Linderos
- ✓ PETITORIO: La actora formula demanda de rectificación de área del predio denominado “San Miguel”, ubicado en el Caserío de Chucchun, jurisdicción del distrito y provincia de Carhuaz, terreno de una dimensión de 1052. M2, y como pretensiones accesorias solicita que se disponga la inscripción en el registro de predios con sede en Huaraz.
- ✓ FALLA: Declarando fundada la demanda sobre rectificación de áreas y linderos presentado por Mejia Gomez Sofia Esperanza (...) en consecuencia proceda con la inscripción en el registro de predios sucursal Huaraz, de acuerdo a las medidas reales contenidas en la memoria descriptiva.

3.3.2. Tribunal Registral

El Tribunal Registral es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia Nacional, conformada por Salas descentralizadas e itinerantes, que resuelve en última instancia administrativa los recursos de apelación interpuestos contra las decisiones de los registradores públicos.

El Tribunal Registral es el órgano que resuelve en segunda y última instancia administrativa registral las apelaciones contra las denegatorias de inscripción y de publicidad registral formuladas por los Registradores y Certificadores Registrales, cuando corresponda, en primera instancia.

El Tribunal Registral tiene competencia nacional y está conformado por la Presidencia del Tribunal y por cinco (05) Salas, siendo estas las siguientes: i) Primera, Segunda y Tercera Sala – Sede Lima, ii) Cuarta Sala – Sede Trujillo, y; iii) Quinta Sala – Sede Arequipa.

Para el desarrollo de la presente investigación también se ha traído a colación una variedad de resoluciones emitidas por el Tribunal Registral respecto al tema de investigación, las cuales se encuentran en los anexos de la investigación.

Siendo ello así, las resoluciones que se utilizaron para la presente investigación fueron:

- ✓ Resolución N° 299-2013-SUNARP-TR-T (Sede Huaraz).
- ✓ Resolución N° 380-2013-SUNARP-TR-T (Sede Huaraz).
- ✓ Resolución N° 029-2015-SUNARP-TR-T (Sede Huaraz).

- ✓ Resolución N° 090-2015-SUNARP-TR-T (Sede Huaraz).
- ✓ Resolución N° 467-2017-SUNARP-TR-T (Sede Huaraz).
- ✓ Resolución N° 316- 2017-SUNAP-TR-T (Sede Huaraz).
- ✓ Resolución N° 190-2017-SUNARP-TR-T (Sede Casma).
- ✓ Resolución N° 086-2017-SUNARP-TR-T (Sede Piura).
- ✓ Resolución N° 127-2017-SUNARP-TR-T (Sede Chiclayo).
- ✓ Resolución N° 128-2017-SUNARP-TR-T (Sede Chepen).
- ✓ Resolución N° 313-2017-SUNARP-TR-T (Sede Arequipa).
- ✓ Resolución N° 390-2017-SUNARP-TR-T (Sede Lima).

3.3.2.1. Acuerdos Plenarios

a) CLX Pleno Registral

Sesión Extraordinaria - Modalidad No Presencial: En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día lunes 26 de setiembre de 2016, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Walter Juan Poma Morales, quien actúa como presidente, Luis Alberto Aliaga Huaripata como secretario, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Elena Rosa Vásquez Torres, Rocío Zulema Peña Fuentes, Mirtha Rivera Bedregal, Nora Mariella Aldana Durán, Pedro Álamo Hidalgo, Walter Morgan Plaza, Rosa Isabel Bautista Ibáñez, Daniel Montoya López, Jorge Tapia Palacios, Raúl Jimmy Delgado Nieto y Jorge Luis Almenara Sandoval.

El tema a tratar es el siguiente: *Efectos de los actos jurídicos aclaratorios.*

Desarrollo: Acto seguido, el vicepresidente señala que el tema de agenda ha sido llevado a Pleno por requerimiento de la Cuarta Sala en razón de que desean apartarse del criterio contenido en la Resolución N° 438-2011-SUNARP-TR-T del 6/7/2011. En dicha resolución se aceptó la inmatriculación de un predio en mérito de una escritura pública de 5 años de antigüedad que describía a un inmueble con un área y ubicado en un lugar y un documento aclaratorio reciente (sin la antigüedad de 5 años) que precisaba que el bien se situaba en lugar totalmente distinto y con diferente área. El sustento fue el precedente referido a los efectos jurídicos retroactivos de los actos aclaratorios.

En el X Pleno del Tribunal Registral, publicado el 09.06.2005, realizado los días 8 y 9 de abril de 2005 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Efectos de los actos jurídicos aclaratorios

“Los actos jurídicos aclaratorios presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que es reconocida, precisada o definida; por lo tanto, sus efectos se retrotraen al acto materia de aclaración, dejando a salvo el derecho de terceros”.

El voto en mayoría considera que en el caso de las inmatriculaciones el cómputo del plazo de 5 años debe hacerse desde el instrumento que aclara y no aclarado, pues en aquel se identifica al predio objeto de la inmatriculación.

Por lo tanto, debe precisarse el referido precedente para señalar que no es aplicable a la inmatriculación.

El voto en mayoría considera que en el caso de las inmatriculaciones el cómputo del plazo de 5 años debe hacerse desde el instrumento que aclara y no aclarado, pues en aquel se identifica al predio objeto de la inmatriculación.

Por lo tanto, debe precisarse el referido precedente para señalar que no es aplicable a la inmatriculación.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del Art. 23 del Reglamento del Tribunal Registral, queda aprobado como ACUERDO PLENARIO, la siguiente sumilla:

Inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios.

La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la identificación del predio.

No habiendo otro tema que tratar se dio por concluida la sesión del Pleno siendo las 05:00 p.m. del día martes 27 de setiembre de 2016, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del vicepresidente y del secretario técnico del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 del Reglamento del Tribunal Registral.

CAPITULO IV

DISCUSIÓN Y VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS

4.1. Discusión doctrinaria

En primer lugar trataremos los conceptos básicos para el entendimiento de la presente investigación, que viene a ser La Antigüedad de los Títulos de Rectificación y su Afectación al Principio de Legalidad Registral en el Perú, siendo así vemos que en el Perú existen infinidad de ciudadanos que solicitan el servicio registral, con la finalidad de acceder a la publicidad que esta brinda y/o realizar trámites de inscripción de diversos actos rogados, sin embargo, en muchas oportunidades la calificación registral no sigue los parámetros de razonabilidad al momento de emitir pronunciamiento respecto la presentación de un título.

Es por ello que, nuestro Sistema Registral debería ampliar sus horizontes, evaluando la necesidad de cada usuario y según el régimen adecuado en que se encuentra todo usuario; para de esa manera cumplir con la Seguridad Jurídica adecuadamente.

En esa línea es necesario precisar también qué se entiende por títulos de rectificación o aclaración, en primer lugar, el porcentaje de títulos que ingresan para realizar una rectificación de área solamente en la Sede de Huaraz es alto, ello implica que, el tratamiento de este problema resulta necesario y urgente, hablando de ciudadanos se entiende a todo aquel usuario que mediante una transacción monetaria requiere los servicios de calificación de los registradores públicos, debiéndose saber a priori que, si

yo presento un título con todos los requisitos establecidos por ley, se sobreentiende que el trámite que estoy solicitando saldrá conforme y no (como muchas veces sucede) observado o en el peor de los casos tachado sustantivamente, es decir, ese título es insubsanable.

Por lo cual, me ha llevado a preguntarme si es razonable o no el nuevo plazo establecido por el CXL Acuerdo Plenario en el cual indica que se requiere 05 años de antigüedad para poder inscribir un instrumento de rectificación de área y linderos.

En tal sentido, señala José Antonio Álvarez Caperochipi: "...el registro de forma instrumental, resaltando su utilidad práctica, y afirmando que es un mecanismo o herramienta técnica para el desarrollo de una nación en la medida que ayuda a proteger los derechos patrimoniales de las personas".

Si es un derecho patrimonial de las personas por qué el Tribunal Registral considera tanto tiempo para inscribir una rectificación de área y linderos? No sería más viable el solo tratamiento que sigue la vía notarial? Es decir, la competencia notarial en asuntos no contenciosos, pues Fernández de Bujan manifiesta que durante la historia del notariado moderno, la ampliación de facultades en materia de jurisdicción voluntaria no conoce de intervalos pues desde los tabeliones de Roma hasta los notarios de la edad media, el desarrollo de la función no sólo estuvo dedicado al ámbito privado sino que también se ejercían actividades judiciales, llegándose incluso a considerar a los notarios como los principales colaboradores de los jueces o el hecho de

que el nombramiento de notario fuese considerado un paso previo para ser designado luego juez²⁷.

En nuestros tiempos, evidenciamos una creciente demanda de ampliación de facultades notariales en asuntos no contenciosos o en todo caso, un proceso progresivo de adquisición de dichas competencias en aquellos países en los que la legislación interna no los reconoce así. Y es que entendemos que en realidad no se trata del otorgamiento de facultades jurisdiccionales propiamente dichas sino del simple reconocimiento de competencias notariales en temas que les concierne porque no revisten jurisdicción ya que pertenecen al ámbito de la denominada jurisdicción voluntaria, no contenciosa o de función administrativa.

Ahora bien, en el caso del notariado peruano, en los primeros meses del año 1996 se presentaron cinco proyectos de ley referidos al otorgamiento de competencia de los asuntos no contenciosos a los notarios y como resalta la ex congresista Lourdes Flores Nano, resultó interesante como los proyectos tenían la autoría de diferentes grupos políticos con el objeto común de brindar una solución a un problema de larga data como era el desjudicializar por no ejercerse función jurisdiccional²⁸.

²⁷ FERNANDEZ DE BU JAN Y FERNANDEZ, Antonio. La Reforma de la jurisdicción voluntaria: Textos prelegislativos, legislativos y tramitación parlamentaria. Madrid: Editorial Dykinson S.L. P 119.

²⁸ FLORES NANO, Lourdes y CAMPOS RAMOS, Milagros. La competencia Notarial en los Asuntos No Contenciosos. En: La Competencia Notarial en Procedimientos No Contenciosos. Lima: Ediciones Los Olivos S.A. Noviembre de 1996. P 27.

4.1.1. Posturas o argumentos a favor

Sin lugar a dudas, durante todo el desarrollo de la presente investigación y consulta en los diversos libros acotados al presente, he podido observar que dentro de la normatividad que rige a los Registros Públicos en primera y segunda instancia administrativa no existe alguna postura a favor de mi investigación, sin embargo, si se puede observar que en diversas oportunidades algunas Salas de Lima se han apartado de lo establecido por la CXL Pleno Registral, ya que consideran excesivo e irreal la antigüedad solicitada por el Tribunal Registral solamente para rectificar el área y linderos de un predio que ya se encuentra debidamente identificado y que, por algún supuesto de la realidad varían sus medidas.

No obstante, a pesar de que aún no se han pronunciado sobre esta disyuntiva registral, que incluso desde mi punto de vista afecta ineludiblemente al principio de legalidad, rogación y predictibilidad registral, estoy segura que los diversos autores sobre materia registral acotaran sabiamente al buen entendimiento de lo establecido por el Tribunal Registral, y tal como se propone en mi presente investigación proponer la modificación del CXL Pleno Registral en el ámbito de rectificaciones de áreas y linderos, mas no en la determinación de área.

4.1.2. Posturas o argumentos en contra

Indudablemente la presente investigación se ha realizado en argumentos que considero en contra de mi posición a mi investigación, ya que simplemente se enmarcan en definir que es o vendría a ser una

rectificación de área y linderos, que normativa lo enmarca, en que consiste y otras explicaciones más del tema; sin embargo, en ningún libro utilizado para la presente investigación se pronuncia respecto al plazo que considera el calificador, conforme a lo establecido por el Tribunal Registral para calificar los títulos de rectificación de área.

Por lo que, resulta muy interesante emprender los caminos a una discusión alturada para llegar a una solución racional y sin lugar a dudas que beneficie a la población.

4.1.3. Posición o argumentos personales

El tema principal es que hay ciertos documentos de rectificación de área y linderos que no requiere la antigüedad de 5 años que ahora ha establecido el tribunal registral, cosa que no se daba antes, pues durante todos los años anteriores a ese acuerdo plenario que han adoptado ahora, no se pedía que el instrumento rectificatorio tuviera la antigüedad de 5 años que establece el código civil, entonces vamos a diferenciar bien las situaciones específicas y ver en qué casos se requiere y en qué casos no debería requerirse la antigüedad de 5 años, porque el acuerdo plenario lo que establece es que para todos los casos se debe de requerir, pero vamos a diferenciar que una cosa es la rectificación de área y otra cosa es la determinación de área.

En el caso de determinación de área sí debe requerirse, porque prácticamente el predio recién se está identificando, en cambio en los casos de rectificación de área el predio ya está plenamente identificado solamente que, por el paso del tiempo, ha habido una variación y

solamente se está haciendo que coincida la realidad física con la realidad de la escritura pública.

Para ello, vamos a plantear los siguientes casos:

Caso principal:

Existe una escritura de adquisición, cualquier forma de adquisición (compraventa, donación, permuta, dación en pago, división y partición, transferencia por testamento, cualquiera de las formas establecidas en el Código Civil), para este caso vamos a usar por ejemplo una compraventa; entonces tenemos que, existe una escritura de compraventa del año 2010, en esta escritura se describe al predio correctamente y se indica que su área es de 200 m², su colindante frente: es la Av. Centenario y sus otros colindantes están plenamente identificados (son personas terceras), ese es el caso; ahora bien, pasamos a ver los supuestos:

1. El predio que como ya he dicho anteriormente la escritura dice que tiene 200 m² con sus linderos y medidas bien definidas, resulta que en la realidad ha disminuido por cualquier motivo, invasión del vecino (colindante), se levantó mal la medida del área, por cualquier motivo ha disminuido el área, pero no solamente el área si no también los linderos, pueden haber disminuido 1, 2, 3, 4 linderos o si es por tramos todos, entonces ahí nos encontramos en el supuesto de una renuncia unilateral, esa renuncia unilateral a la única persona que le afecta es al comprador, porque yo compre 200 metros y ahora resulta que mi área es de 150 y mis linderos han disminuido, en ese

caso no es necesario que el instrumento de rectificación no tenga la antigüedad de 5 años, porque sobretodo lo se busca es no afectar a las terceras personas, entonces en el presente supuesto no estoy afectando a nadie más que a mí mismo, el usuario no tiene por qué esperar, es decir, no debería de requerirse el plazo de los 5 años, sin embargo el tribunal registral en ese acuerdo plenario que estamos discutiendo si lo requiere, dice que debe tener la antigüedad de 5 años, ósea, encima que yo me perjudico tengo que esperar 5 años; ahora, hago mi renuncia y de acá a 5 años más algo varía, algo y ya me ensarté, tendría que volver a esperar nuevamente 5 años más y así sucesivamente.

2. Segundo supuesto: reducción de área por la vía, es decir el predio es prácticamente el mismo solamente que en la parte de adelante hay una reducción, entonces van a variar 3 linderos (los costados no), solamente varían los linderos derecha izquierda; en ese supuesto lo que está pasando es que, yo estoy comprando 200m pero ahora tengo 180m porque la vía me está quitando 20 metros, en ese supuesto igual no estoy afectando a nadie, lo único que necesito hacer es una escritura pública de renuncia de área, es prácticamente parecido al supuesto anterior, pero esta se llama por aporte a la vía, ese supuesto considero que tampoco necesita 5 años de antigüedad, cosa que el tribunal ha establecido que sí, pero es algo ilógico ya que no estoy afectando a terceros y es más, estoy donando 20 m para la vía.

3. Tercer supuesto: yo había comprado un predio de 200m y ahora resulta que con la medición y todo tengo 210m, aquí hay que tener en cuenta que con la diferencia a mayor área, debe de ser una diferencia racional porque no es posible que también haya comprado 200m y ahora quiera levantar 400m o 500m, no voy a levantar el doble, tampoco el sistema de medición era tan malísimo para decir que era el doble del terreno, siempre hay que tener en cuenta que hay un margen racional que debe ser debidamente determinado porque si no también si es que no se determina queda a la discreción del que califica, porque para mí puede ser 10m máximo, pero para otra persona puede ser 5m máximo, entonces eso tampoco se puede dejar a la libre calificación porque se supone que el procedimiento debe ser predecible, es decir cuando yo inicio un trámite ya debo de saber si es que es el trámite correcto o no, entonces yo no puedo iniciar un trámite pensando en que a la hora que llega a registros públicos para algunos registradores 10m está bien y para otros no, entonces mi trámite no va proceder, no solo en el que he gastado dinero sino también tiempo, porque es un trámite que no requiere publicaciones, entonces en este caso estamos hablando de 200m a 210m en un rango que consideramos racional, ahora ese criterio consideramos se debe aplicar de acuerdo a la directiva de tolerancias catastrales aprobado por el sistema nacional de catastro peruano, quizá con ese criterio se puede aplicar la razonabilidad del aumento de área, con la finalidad de no sacar un criterio de la nada, entonces; siguiendo con

el supuesto (de 200m a 210m) entonces pueden aumentar todos los linderos o puede disminuir uno, el caso es que uno de los linderos está creciendo y también área, entonces en este supuesto, yo hago un proceso de rectificación de área. La rectificación de área de acuerdo a nuestro artículo 13° de la Ley 27333 nos da varias posibilidades para realizar dicha rogatoria:

- a) Entre las partes: es decir, para este caso específico entre el comprador y el vendedor, y, en caso se trate de otra forma de transferencia las partes que hayan intervenido. Entonces, entre las partes pueden celebrar una escritura pública aclaratoria diciendo, mira, cuando te vendí en el año 2010 el predio tenía 200m pero ahora levantado en físico tiene 210m con tales linderos, listo.
- b) Entre colindantes: es decir, el vendedor que me transfirió no está o no quiere ayudarte (a veces o casi siempre pasa) entonces yo puedo realizar una escritura aclaratoria con mis colindantes, pero el detalle es que en este supuesto de acuerdo a lo que ha establecido el tribunal, si yo hago entre colindantes, mis colindantes deben de estar debidamente inscritos; entonces esa figura mayormente es difícil, ya que no todos mis colindantes están inscritos o no quieren firmar.
- c) Existe otra forma que los notarios la llaman por publicación: este es el proceso no contencioso que se sigue en la notaria, no

contencioso porque no hay contienda, es decir, yo público, notifico por igual a mis colindantes, notifico al transferente de que estoy haciendo la rectificación de área si es que cualquiera de ellos se opusiera el notario cancela el proceso y ya no lo puede hacer porque ya surge una contienda, en cambio si es que nadie se opone salen las publicaciones y al final el notario expide una escritura pública diciendo que ha hecho toda la rectificación y declara que se rectifique.

Ahora bien, en ninguna de estas 03 posibilidades consideramos que debe requerirse la antigüedad de 05 años. No obstante, el tribunal registral también señala que estos supuestos requieren dicha antigüedad.

4. Se da cuando en la escritura pública estable por ejemplo: un predio de 200m por el norte con Juana, por el sur con Pedro, por el este con la Av. Manco Cápac y por el oeste con Carmen, sin embargo no está identificando correctamente el predio porque no identifica o existe sus linderos.

En otros casos ni siquiera ponen el área, y solo lo describen de la siguiente manera: mi predio llamado Santa Rosa que queda empezando de la piedra tal, pasando por el rio tal, ósea, de manera genérica, claro está que, en ese momento así cualquiera lo ubicaba, porque esa era la forma de identificación pero ahora no, ese predio en la actualidad no estaría identificado.

También a veces pasa que ponen el sistema de medición antiguo, ósea lo ponen en yugadas, en zonas de acuerdo a la cosecha, ósea una chacra que da 10 costales de papa, sistemas que usaban anteriormente pero que ahora no identifican un predio, entonces en cualquiera de estos procesos o casos se va realizar la determinación de área y linderos; en este supuesto si considero que debe de tener la antigüedad de 5 años, porque no se está rectificando un predio; sino, se está identificando recién el predio, es decir, no se sabe de qué predio se está hablando, prácticamente lo que se está haciendo es identificar, es decir, describir el predio por primera vez (el predio mide 200m y que sus colindantes norte son la calle con 20, el colindante izquierdo es 10m con Juan Pérez, el derecho es 10m con María y el fondo son 20m con Hugo), entonces recién yo estoy identificando el predio, porque estas descripciones no me permiten para nada saber de qué estoy hablando yo, claro, el vendedor y comprador si saben dónde está ubicado el predio porque realizaron la compraventa visualizando y/o constatando el lugar; pero el derecho no lo puede determinar ya que un documento técnico no hay nada que te diga que esto es lo mismo que esto, no existe ningún elemento común que nos permita identificar el predio, entonces al momento de determinar el área y linderos prácticamente desde que yo hago la escritura aclaratoria, rectificatoria, cualquiera de ellas que recién la voy a realizar este año, recién estoy identificando ese predio,

entonces ahí si es necesario los 5 años, porque recién yo lo estoy determinando el predio.

Ahora bien, se tiene que tener en cuenta que en cualquiera de estos procedimientos es plenamente valido para predios urbanos, cualquiera de estos supuestos.

También existe otro procedimiento, que es el procedimiento de rectificación de área o determinación judicial, este no requiere la antigüedad de 05 años, ya que se encuentra establecido por ley, es decir ese acuerdo plenario no se aplica para la rectificación judicial; si yo hago mi rectificación o determinación judicial, no necesito 05 años.

4.2. Discusión normativa

Se ha tocado diversos sistemas registrales y comparados para poder diferenciar como funciona cada registro en diferentes países.

Al registro tienen hoy acceso todos los derechos sobre las cosas, aunque el grado de protección es diferente según su consistencia: plena para los que podríamos llamar «derechos reales típicos» (*registered interests*), y limitada a la oponibilidad para los derechos que sólo son susceptibles de anotación (*minor interests*).

Así, dice Roca, al hablar de los sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble, dentro del marco del Derecho hipotecario o inmobiliario registral, hay que entender que se trata de examinar los diferentes criterios que imperan en la legislación comparada en orden a las mutaciones

de trascendencia jurídica real inmobiliaria a través del Registro de la Propiedad inmueble.

Son ajenos, por tanto, a este estudio los problemas relativos a si la propiedad inmueble se halla organizada en sentido de plena libertad o de fuertes limitaciones sociales, colectivistas, etc. Tampoco interesa en este aspecto lo relativo al cambio de titularidades de la propiedad inmueble verificada a espaldas de toda idea de Registro o de publicidad registral.

Precisamente, lo que interesa es lo contrario: examinar los diferentes sistemas registrales, es decir, aquellos que organizan de distinta forma el Registro dan a los asientos respectivos una diversa fuerza publicitaria. Y al otorgar a la inscripción diferente valor en orden a la eficacia constitutiva o simplemente declarativa de los asientos, nos permiten descubrir la serie de sistemas hipotecarios o sistemas registrales.

Las analogías y diferencias existentes entre los distintos sistemas permiten a la doctrina clasificarlos en muy distintos tipos, pero sin perder de vista que, como dice LACRUZ BERDEJO, el legislador ha tenido siempre en cuenta la experiencia de otros países. En el mismo sentido, señalan PAU PEDRÓN y MANZANO SOLANO que la importancia del Derecho comparado en la elaboración del Derecho registral ha sido no sólo importante, sino decisiva. La gran lucha contra la inseguridad hace que en los diferentes sistemas la pieza capital sea la publicidad que el Registro proporciona y que permite basar sobre la misma la seguridad del tráfico jurídico, asegurando no el valor de lo adquirido, sino la titularidad plena sobre el derecho que se ostenta.

4.3. Discusión jurisprudencial

4.3.1. Análisis o discusión de la jurisprudencia del Poder Judicial

Estoy de acuerdo con el fallo del Poder Judicial toda vez que se determinó e identificó las medidas perimétricas y el área a rectificar del predio de la demandante, las mismas que fueron reducidas por aporte a la vía. En tal sentido con una sentencia realizada por el Poder Judicial ya no existiría el plazo obligatorio de los 5 años para que en este caso la demandante pueda recién inscribir esa rectificación de área y linderos.

4.3.2. Análisis o discusión de la jurisprudencia del Tribunal Registral

Estoy de acuerdo con lo establecido y acordado por las Salas del Tribunal Registral en el X Pleno del Tribunal Registral, publicado el 09 de Junio de 2005, realizado los días 8 y 9 de abril del mismo año, en el cual se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Efectos de los actos jurídicos aclaratorios

“Los actos jurídicos aclaratorios presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que es reconocida, precisada o definida; por lo tanto, sus efectos se retrotraen al acto materia de aclaración, dejando a salvo el derecho de terceros”.

En ese sentido, el Tribunal Registral realiza una correcta interpretación de la norma ya que se reconoce la relación jurídica que existente entre las partes tal como lo reflejan las siguientes resoluciones: Resolución N° 299-2013-SUNARP-TR-T (Sede Huaraz), Resolución N° 380-2013-SUNARP-TR-T (Sede Huaraz), Resolución N° 029-2015-SUNARP-

TR-T (Sede Huaraz) y Resolución N° 090-2015-SUNARP-TR-T (Sede Huaraz).

Sin embargo, a partir de una polémica que existe para la inmatriculación de un predio mediante una escritura pública imperfecta en la que consta que la adquisición data del 18/07/1998 describe un determinado predio de la siguiente manera: ubicado en el distrito de Salpo, provincia de Otuzco, con un área de 6000 hectáreas, encerrado dentro de los siguientes linderos: Por la derecha mirando de arriba hacia abajo, con el cerro el Peñón, cerro Las Guitarras y cerro Filo de Pingullo; por el pie: con la quebrada Caña Brava y cerro Las Salinas; por el lado izquierdo, con la quebrada del Inca, cerro Los Colorados, Cerro La Vega; y por la cabecera, con el cerro Caña Brava, cerro Las Cabuyas y cerro Alto El Calvario.

Así, mediante escrituras públicas de fecha 24/05/2010, 26/10/2010 y 21/02/2011, esto es, a través de instrumentos que no cuentan con la antigüedad de cinco años requerida para inmatricular un predio, se "precisa" en línea generales, que el bien que fue materia de transferencia se encuentra ubicado no ya en el distrito de Salpo, provincia de Otuzco; **sino en los distritos de Laredo y Virú de la provincias de Trujillo y Virú, con un área significativamente superior a la consignada primigeniamente (de 6000 hectáreas a 7475 hectáreas), y que colinda por los cuatro puntos cardinales (norte, sur, este y oeste), con predios totalmente distintos a los señalados en el título originario.**

En ese sentido, teniendo en cuenta que no existen elementos comunes entre las descripciones físicas consignadas en el título de fecha 18/07/1998 y los títulos de fecha 24/05/2010, 26/10/2010 y 21/02/2011 que permitan inferir razonablemente que se trata en efecto del mismo predio (existiendo por el contrario, diferencias sustanciales), se concluye que el título del que se desprende la adquisición del predio a inmatricular resulta ser, en rigor, el contenido en las escrituras públicas de fecha 24/05/2010, 26/10/2010 y 21/02/2011, las cuales, por obvias razones, no satisfacen la exigencia de temporalidad (antigüedad de cinco años), siendo la base normativa aplicada al título observado el Artículo 2018 del Código Civil. Art. 17 y 18 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En tal sentido, el Tribunal Registral no puede considerar para todos los casos el mismo plazo establecido en el artículo 2018 del Código Civil, solo desprendiéndose de un solo caso concreto, el mismo que pudo haber sido resuelto tal como lo establece el Registrador en primera instancia, simplemente con la presentación de un título con la antigüedad de 05 años a partir de su identificación correcta y, no establecer que para todos los casos incluso el de aclaración y rectificación requieran el mismo plazo, ya que, los predios a rectificar no se están identificando, solo se están aclarando o rectificando, situación que el Tribunal Registral no ha diferenciado correctamente; y en base a ello ha emitido y resuelto con ese criterio, tal como se demuestra en las posteriores resoluciones, tales como: Resolución N°

467-2017-SUNARP-TR-T (Sede Huaraz), Resolución N° 316- 2017-SUNAP-TR-T (Sede Huaraz), Resolución N° 190-2017-SUNARP-TR-T (Sede Casma), Resolución N° 086-2017-SUNARP-TR-T (Sede Piura), Resolución N° 127-2017-SUNARP-TR-T (Sede Chiclayo), Resolución N° 128-2017-SUNARP-TR-T (Sede Chepen), Resolución N° 313-2017-SUNARP-TR-T (Sede Arequipa) y Resolución N° 390-2017-SUNARP-TR-T (Sede Lima).

4.4. Validación de hipótesis

Finalizada la investigación, se constató que el plazo para las rectificaciones de área y linderos es excesivo e irreal ya que, basándose en el supuesto de que para inmatricular un predio rectificatorio se tiene que esperar 5 años, en ese lapso podrían suceder eventualidades y nuevamente modificar el área y linderos de dicho predio.

En tal sentido, se ha podido establecer los fundamentos para demostrar que, requerir para la inmatriculación de predios en mérito a títulos de rectificación (aclaratorios) que los mismos cuenten con el plazo establecido en el acuerdo plenario CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de setiembre de 2016, afecta el principio registral de legalidad y el principio de predictibilidad.

Del mismo modo, se ha podido determinar que el criterio adoptado por el CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de setiembre de 2016 debe ser modificado, ya que el plazo que establece sólo debe

alcanzar a algunos supuestos; no en todos los casos se requiere dicha antigüedad del instrumento aclaratorio.

Finalmente, se ha podido determinar los casos en que los títulos requieren una antigüedad de 5 años para su inmatriculación y cuáles no requieren dicho plazo.

CONCLUSIONES

1. La inmatriculación de predios en mérito a instrumentos aclaratorios no requiere la antigüedad de 05 años si nos encontramos ante supuestos de rectificación de área y no de determinación de área.
2. Cuando el tribunal registral señala la inmatriculación de un predio en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios, deberá entenderse que es cuando el referido instrumento ha determinado el predio, es decir, está cambiando la ubicación o está recién señalando su área, linderos y medidas perimétricas.
3. Existe una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios en cuanto a las solicitudes de rectificación de área y linderos, debido a la mala interpretación que emitió el Tribunal Registral en el CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de setiembre de 2016, conforme se ha corroborado en la presente investigación.
4. Se viene vulnerando el principio de legalidad registral al momento de inmatricular un predio, por cuanto éste principio es pilar rector para el buen desempeño de las instituciones que lo conforman y, en tal sentido, éstas deben acogerse de manera racional a los propósitos planteados para el ejercicio de una buena calificación registral.
5. Se han podido establecer los casos específicos en los que se requiere la antigüedad de 5 años y los casos en los que no se debe solicitar tal plazo; sin embargo, el Tribunal Registral ha adoptado el mismo criterio para todos los casos de rectificación y determinación de área.

RECOMENDACIONES

- 1) Se recomienda realizar otro Pleno Registral en el cual se evalué el CXL Acuerdo Plenario en cuanto al plazo que se establece para todos los casos de rectificación y determinación de área y linderos, modificando dicho acuerdo en el plazo y los casos específicos para requerir el plazo de 5 años.
- 2) Se recomienda a los miembros del Tribunal Registral realizar diversas reuniones con los representantes de cada Zona Registral con la finalidad de que estos conozcan y entiendan que la realidad de cada Zona es diferente y no se puede comparar con la realidad de una sola, en materia de calificación de predios en merito a instrumentos de rectificación.
- 3) Finalmente los calificadores públicos podrían calificar y estudiar los títulos presentados por los usuarios con instrumentos públicos que no contengan la antigüedad de 05 años, ya que, se sobreentiende que el derecho es netamente interpretativo y en ese sentido, se pueden apartar de lo adoptado por el Tribunal Registral fundamentando bien la decisión de su acto.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALVAREZ CAPEROCHIPI, José. Curso de Derechos Reales. Tomo I Propiedad y Posesión. Editorial Civitas, S.A. Madrid 1986. Página 32. **ISBN:** 84-7398-419-6.
- ATIENZA RODRÍGUEZ, Manuel. Derecho y Argumentación. Bogotá: Ediciones Universidad Externado de Colombia, 1997. Las Razones del Derecho. México: Ediciones Universidad Autónoma de México, 2003. Argumentación Constitucional Teoría y Práctica. México: Editorial Porrúa, 2011. **ISBN:** 9788434400764.
- FERNANDEZ DE BUJAN Y FERNANDEZ, Antonio. La Reforma de la jurisdicción voluntaria: Textos prelegislativos, legislativos y tramitación parlamentaria. Madrid: Editorial Dykinson S.L. P 119. **ISBN:** 978-84-9085-450-1.
- FLORES NANO, Lourdes y CAMPOS RAMOS, Milagros. La competencia Notarial en los Asuntos No Contenciosos. En: La Competencia Notarial en Procedimientos No Contenciosos. Lima: Ediciones Los Olivos S.A. Noviembre de 1996. P 27.
- GALVEZ ALIAGA, Iván Leonardo. Manual de Derecho Registral y Notarial. 1ª Edición. Editora y Distribuciones Ediciones Legales E.I.R.L., Lima, 2014, pp. 58-60. **ISBN:** 978-612-4115-56-1.

- GONZALES BARRON, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Tomo I. 2ª Edición. Editora y Distribuciones Ediciones Legales E.I.R.L., Lima, noviembre, 2010, pp. 464-466. **ISBN:** 978-612-4115-07-3.
- MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario. Procedimiento Registral Ordinario. Vol.II. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 1994. p.570.
- MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario, Volumen 11, Colegio de Registradores de la propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1994. **ISBN:** 84-87262-33-3.
- ORTIZ SÁNCHEZ, Iván. El Derecho de propiedad y la posesión informal. PUCP Facultad de Derecho. Material de Capacitación de PROSODE. Lima, 2010. Página 16.
- PINEDO COA, Vicente A. “Usucapión sobre predios de dominio privado del Estado: ¿expectativa cierta o ilusoria?”. Artículo jurídico publicado en Actualidad Civil N° 32, Pacífico Editores S.A.C., Lima, febrero, 2017, pp. 161 - 172.
- RAMIREZ CRUZ, Eugenio María. Tratado de derechos reales. 4ª Edición. Tomo II. Gaceta Jurídica, Lima, julio, 2017, p. 118.

- RAMOS NUÑEZ, Carlos Augusto. *Cómo hacer una tesis de Derecho y no envejecer en el intento*. Lima, Editorial Grijley, 2011, pp. 94-95. **ISBN:** 9789972044571.
- RAMOS SUYO, Juan Abraham. *Elabore su tesis en Derecho*. Primera edición. Editorial San Marcos. Lima, 2004, p. 498. **ISBN:** 9972716910.
- RAMOS SUYO, Juan Abraham. *Elabore su Tesis en Derecho, Pre y Postgrado*, Segunda Edición. Lima, Editorial San Marcos E.I.R.L., 2008, p. 466 y p. 488. **ISBN:** 9789972384684.
- RICHARDSON, Laurel. (1997). *Fields of play: Constructing an academic life*. New Brunswick NJ: Rutgers University Press, pp. 125. **ISBN:** 0-8135-2379-6.
- RIMASCCA HUARANCCA, Angel. “El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral”. En *Gaceta Jurídica*, 1ª Edición, Editorial El Buho E.I.R.L., Lima, junio, 2015, p. 157. **ISBN:** 978-612-311-270-7.
- RICHARDSON, Laurel. (1997). *Fields of play: Constructing an academic life*. *Diálogo con la Jurisprudencia* N° 125, febrero 2009. Lima: *Gaceta Jurídica*, p.2S.
- TORRES VASQUEZ, Anibal. Artículo jurídico: “Propiedad Predial”. En: *Revista Jurídica “Docentia et investigatio”* – Facultad de Derecho y Ciencia

Política de la U.N.M.S.M. **Vol. 16 – Nº 2**, Lima, 2014, p. 32. **ISSN:** 1817 – 3594.

- VASQUEZ RIOS, Alberto. “Derechos Reales Tomo I y II”. Edición: 4ª, Editorial San Marcos, Perú, 2011, p. 74.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA						
LA ANTIGÜEDAD DE LOS TÍTULOS DE RECTIFICACION Y SU AFECTACION AL PRINCIPIO DE LEGALIDAD REGISTRAL EN EL PERU						
Título	Problema	Objetivos	Hipótesis	Variables	Marco Teórico	Metodología
La antigüedad de los títulos de rectificación y su afectación al principio de legalidad registral en el Perú.	P.G: ¿Por qué el criterio adoptado por el CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de septiembre de 2016 vulnera el principio de legalidad y el de predictibilidad para la inmatriculación de predios en mérito a títulos	O.G: Establecer los fundamentos para demostrar que el criterio adoptado por el CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de septiembre de 2016 vulnera el principio registral de legalidad y el de predictibilidad	H.G: El criterio adoptado por el CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de septiembre de 2016 vulnera el principio registral de legalidad y el de predictibilidad para la inmatriculación de predios en mérito a títulos de rectificación (aclaratorios).	V.D: El criterio adoptado por el CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de septiembre de 2016. Indicadores: - La inmatriculación de predios. - Instrumentos aclaratorios (títulos de rectificación). - Instrumentos de	2.1. Antecedentes 2.2. Bases Teóricas. 2.2.1. Teoría Jurídica. 2.2.1.1. Teoría General de la Inmatriculación de Predios. 2.2.1.2. Teoría de la Rectificación o delimitación de áreas y linderos. 2.2.1.3. Teoría del Derecho Administrativo. 2.2.1.4. Teoría de	Tipo: jurídico dogmático Nivel: descriptivo correlacional Diseño: observacional Métodos: Generales: Deductivo y sintético Específicos: Hermenéutico y dogmático. Técnicas:

de rectificación (aclaratorios)?	para la inmatriculación de predios en mérito a títulos de rectificación (aclaratorios).		determinación de áreas y linderos (identifica). - Artículo 2018 del Código Civil establece que, para la primera inscripción de dominio, se debe	los Principios Registrales. 2.2.2. Variables Independiente 2.2.3.Variable Dependiente	- Fichaje Instrumentos: - Fichas bibliográficas
P.E: ¿Es contradictorio el criterio adoptado por el CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de setiembre de 2016 respecto a la antigüedad de los instrumentos aclaratorios y/o modificatorios	O.E: Determinar el criterio adoptado por el CLX Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 26 y 27 de setiembre de 2016 respecto a la antigüedad de los instrumentos aclaratorios y/o	H.E: Cuando el tribunal registral señala la inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios, debe entenderse que es cuando el referido instrumento ha determinado el predio, es decir está cambiando la ubicación o está	exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios. - Principio de legalidad. V.I: El principio registral de legalidad y el de predictibilidad		

<p>para la inmatriculación de un predio?</p>	<p>modificatorios para la inmatriculación de un predio.</p>	<p>recién señalando su área, linderos y medidas perimétricas.</p>	<p>para la inmatriculación de predios en mérito a títulos de rectificación (aclaratorios). Indicadores:</p>		
<p>P.E: ¿En qué casos los títulos requerirían una antigüedad de 5 años para su inmatriculación ?</p>	<p>O.E: Determinar los casos en que los títulos requerirían una antigüedad de 5 años para su inmatriculación .</p>	<p>H.E: Los títulos de determinación de áreas y linderos que identifiquen un predio, ya sea por su nueva ubicación y por la recién designación de su área, linderos y medidas perimétricas, deberán contar con la antigüedad de 5 años para su inmatriculación.</p>	<p>- Principio registral de legalidad. - Principio de predictibilidad. - Títulos de rectificación.</p>		