

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO

ESCUELA DE POSGRADO



TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRA EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL EMPRESARIAL

La Derrotabilidad de las normas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas en la jurisprudencia del Tribunal Registral Peruano

Área de Investigación:

Instituciones de Derecho Privado

Autor:

Br. Túyume Effio, Blanca Estrella

Jurado Evaluador:

Presidente: Benites Vásquez, Tula Luz.

Secretario: Carbajal Sánchez, Henry Armando

Vocal: Zegarra Arévalo, Ronal Manolo

Asesor:

Heras Zárate, Luis Henry

Código Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-6833-7951>

TRUJILLO – PERÚ

2023

Fecha de sustentación: 2023/abril/24

DEDICATORIA

*A Dios y mi familia por su amor,
paciencia y apoyo incondicional.*

*A la memoria de Antonia Eño Chayán,
quien me inculcó la perseverancia para
lograr los objetivos y superar los retos
que la vida presenta.*

AGRADECIMIENTOS

El agradecimiento especial al Ms. Luis Henry Heras Zárate, por su compromiso, dedicación y asesoría brindada en la presente investigación.

El agradecimiento especial al Ms. Segundo Alfredo Santa Cruz Vera, por sus consejos y enseñanza en la presente tesis.

RESUMEN

La presente investigación está referida al análisis de la aplicación del criterio de derrotabilidad en las resoluciones del Tribunal Registral Peruano en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas; cuyos mecanismos de saneamiento se encuentran regulados en la Ley N° 27333.

Es por ello que se ha formulado el siguiente problema: ¿Por qué en algunas resoluciones de la jurisprudencia del Tribunal Registral Peruano sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas aparece el criterio de derrotabilidad y en otras no? Para obtener una hipótesis al problema planteado, se ha profundizado en un estudio doctrinario y jurisprudencial que coadyuve a comprender el concepto de derrotabilidad y su aplicación en las resoluciones del máximo ente administrativo.

En este sentido, el presente trabajo tiene como objetivos: **i)** Analizar por qué en algunas resoluciones de la jurisprudencia del Tribunal Registral Peruano sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas aparece el criterio de derrotabilidad y en otras no; **ii)** Delimitar la derrotabilidad para comprender su contribución en la aplicación de las normas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas; **iii)** Describir el tratamiento jurídico de la normatividad aplicable a la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas; y **iv)** Examinar la jurisprudencia más resaltante del Tribunal Registral Peruano emitidas durante el periodo 2006 a 2020 en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, a fin de vislumbrar la aplicación del criterio de derrotabilidad.

Finalmente, la investigación se diseña bajo el método cualitativo no experimental basado en el estudio de caso que parte del análisis y recolección de datos de las resoluciones más resaltantes emitidas por el Tribunal Registral durante el periodo del año 2006 al año 2020 en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, teniendo como resultado que el máximo ente administrativo desconoce el criterio de derrotabilidad y resuelve los casos sin tener conciencia de ello, lo que se traduce en la falta de uniformidad en sus decisiones.

PALABRAS CLAVES:

Derrotabilidad, regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas

ABSTRACT

The present investigation is referred to the analysis of the application of the criterion of defeatability in the resolutions of the Peruvian Registry Court in matters of regularization of areas, boundaries and perimeter measures; whose sanitation mechanisms are regulated by Law No. 27333.

That is why the following problem has been formulated: Why in some resolutions of the jurisprudence of the Peruvian Registry Court on the regularization of areas, boundaries and perimeter measures does the defeatability criterion appear and in others it does not? To obtain a hypothesis to the problem posed, a doctrinal and jurisprudential study has been deepened in order to help understand the concept of defeatability and its application in the resolutions of the highest administrative entity.

In this sense, the present work aims to: i) Analyze why in some resolutions of the jurisprudence of the Peruvian Registry Court on the regularization of areas, boundaries and perimeter measures the criterion of defeasibility appears and in others it does not; ii) Delimit the defeasibility to understand its contribution in the application of the norms of regularization of areas, boundaries and perimeter measures; iii) Describe the legal treatment of the regulations applicable to the regularization of areas, boundaries and perimeter measures; and iv) Examine the most outstanding jurisprudence of the Peruvian Registry Court issued during the period 2006 to 2020 regarding the regularization of areas, boundaries and perimeter measures, in order to glimpse the application of the defeasibility criterion.

Finally, the research is designed under the non-experimental qualitative method based on the case study and text analysis, starting from the analysis and data collection of the set of resolutions issued by the Registry Court during the period from 2006 to 2020 in matter of regularization of areas, boundaries and perimeter measures, with the result that the highest administrative entity ignores the criterion of defeatability and resolves cases without being aware of it, which translates into a lack of uniformity in its decisions.

KEYWORDS:

Defeasibility, regularization of areas, boundaries and perimeter measures

ÍNDICE

DEDICATORIA	III
AGRADECIMIENTOS	IV
RESUMEN.....	V
ABSTRACT	VI
ÍNDICE	VII
ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS.....	X
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	11
1.1. Planteamiento del problema	11
1.2. Enunciado del problema	14
1.3. Hipótesis	14
1.4. Objetivos	15
1.5. Justificación.....	15
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO	17
2.1. Antecedentes	17
2.2. La derrotabilidad de las normas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.....	19
2.2.1. Origen de la alusión a la derrotabilidad de las normas	19
2.2.2. Delimitación del concepto de derrotabilidad de las normas	23
2.2.3. Principios, reglas y derrotabilidad de las normas.....	28
2.2.4. La derrotabilidad en la vía judicial, constitucional y administrativa ..	34
2.2.5. La regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.....	40
2.2.5.1. Saneamiento de la propiedad predial en el Perú	40
2.2.5.2. Mecanismos legales para la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.....	44
2.2.6. El derecho comparado.....	54

2.2.6.1. España	54
2.2.6.2. Guatemala	56
CAPITULO III: METODOLOGÍA	58
3.1. Población	58
3.2. Muestra	59
3.3. Unidad de análisis	59
3.4. Tipo de investigación	60
3.5. Diseño de investigación.....	62
3.6. Matriz de categorización	63
3.7. Técnica e instrumentos de recolección de datos	64
3.8. Métodos	66
CAPITULO IV: RESULTADOS.....	68
4.1. LA DERROTABILIDAD DE LAS NORMAS EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL PERUANO EN MATERIA DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS PERIODO 2006-2020:.....	68
4.1. Resoluciones donde se aplica el criterio de derrotabilidad	68
4.1.1. La regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas con acuerdo de colindantes:	68
4.1.2. La superposición preexistente procede la rectificación:	84
4.1.3. Otras formas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas:	116
4.2. Resoluciones donde no se aplica el criterio de derrotabilidad:	161
4.2.1. La regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas con acuerdo de colindantes:	161
4.2.2. Superposición preexistente no procede la rectificación:	176

4.2.3. Otras formas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas:	185
4.2. DELIMITACIÓN DE LA DERROTABILIDAD DE LAS NORMAS:...	200
4.3.DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO JURÍDICO DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LA REGULARIZACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:.....	204
DISCUSIÓN	207
CONCLUSIONES	214
RECOMENDACIONES	217
BIBLIOGRAFÍA	219
ANEXOS	223
ANEXO N° 01: Matriz de consistencia	224
ANEXO N° 02: Ficha de observación	225
ANEXO N° 03: Lista de resoluciones materia de análisis emitidas por el Tribunal Registral Peruano y a las cuales se les aplicó el instrumento contenido en el Anexo N° 02.....	226
ANEXO N° 04: Ficha de validación del instrumento de investigación juicio y expertos	233

ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

Tabla 1:.....	191
<i>Resoluciones sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas donde el Tribunal Registral aplica el criterio de derrotabilidad periodo 2006-2020</i>	191
Tabla 2:.....	193
<i>Resoluciones sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas donde el Tribunal Registral no aplica el criterio de derrotabilidad periodo 2006-2020</i>	193
Tabla 3:.....	196
<i>Resoluciones sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas donde el Tribunal Registral ha aplicado o no el criterio de derrotabilidad de las normas durante el periodo 2006 al 2020</i>	196
Gráfico 1.....	196
<i>Resoluciones sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas donde el tribunal registral ha aplicado o no el criterio de derrotabilidad de las normas durante el periodo 2006 al 2020</i>	196
Tabla 4:.....	200
<i>Resumen de conceptos que delimitan la derrotabilidad de las normas y posición de la autora</i>	200
Tabla 5:.....	204
<i>Tratamiento jurídico aplicable a la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas</i>	204

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1.Planteamiento del problema

La delimitación física de los predios, máxima expresión de la existencia material de aquellos derechos reales sobre los que el hombre extiende su poder, resulta ser siempre uno de los temas sobre los que versan diversas discusiones por el intento de fijar los límites y área de un inmueble. En este contexto, el Registro Público juega un papel importante, pues no solo se encarga de publicitar los actos y contratos, sino también aquella información sobre el área, linderos y medidas perimétricas de un inmueble.

Es así como los propietarios acuden al Registro Público en aras de alcanzar la ansiada concordancia entre el Registro y la realidad física, a través de los dispositivos legales previstos en el ordenamiento jurídico, y ante ello el máximo ente administrativo, el Tribunal Registral, ha resuelto los casos en diversas formas utilizando criterios que han permitido que el procedimiento administrativo sea más sencillo y accesible al usuario en algunos casos, y en otros, se convierta en un procedimiento sin final.

Entre los criterios a los que se hace referencia, se encuentra la derrotabilidad jurídica, que ha servido en otros países como España y Guatemala para resolver aquellos casos difíciles.

La derrotabilidad jurídica pone en evidencia que el proceso interpretativo orientado a la determinación concluyente del contenido de una norma jurídica es

bidireccional, pues hechos y Derecho se encuentran en condicionamiento mutuo. En tal sentido, aunque en un caso individual se verifiquen las propiedades previstas en el caso genérico de una norma, el análisis de los hechos puede permitir apreciar el surgimiento de una propiedad hasta entonces implícita que exceptúa su aplicación. (Rodríguez Santander, 2015, p. 299)

España y Guatemala parten de la idea de que los procedimientos sobre rectificaciones de áreas, linderos y medidas perimétricas deben resolverse ante el Registro Público, a quien se le debe delegar el conocimiento de cuestiones auténticamente jurisdiccionales, sin perjuicio de salvar la exclusividad que goza la potestad jurisdiccional a través de la revisión judicial de las decisiones de todo ente administrativo; sustituyéndose así el procedimiento judicial por un procedimiento administrativo llevado a cabo ante el mismo Registrador, con aportación de informes y otras declaraciones pertinentes (González Barrón, 2006), todo lo cual dista claramente de la regulación que adopta la legislación peruana.

En el Perú la delimitación física de inmuebles resulta ser el elemento sobre el cual se vierten mayores inexactitudes, y ello obedece a que “los datos físicos de un inmueble son especialmente susceptibles de contener errores producto de mediciones equivocadas, de adecuaciones imperfectas, de omisiones en la cuenta de una parte correspondiente al inmueble” (González Barrón, 2004, p. 461). Hasta hace algunos años estas inexactitudes eran revisadas solo ante el Poder Judicial, no obstante, en aras de lograr que el Registro refleje la realidad material, nuestra legislación arbitro nuevos mecanismos para la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.

El ordenamiento jurídico peruano ha desarrollado la Ley N° 27333, Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, que regula dos vías para el saneamiento de predios: la vía administrativa a través del procedimiento notarial que culmina con la inscripción en los Registros Públicos y la vía judicial. Cabe precisar que, el principal objetivo de la referida norma fue trasladar los procedimientos no contenciosos a la vía notarial y de esta manera aliviar la carga procesal del Poder Judicial en la realización de esta labor.

En el proceso de aplicación de la norma aludida precedentemente, en sede registral, se ha percibido que el Tribunal Registral Peruano en algunas de sus resoluciones, haciendo uso de un criterio poco estudiado por los operadores del derecho, ha encontrado excepciones a la norma que han permitido dotarla de contenido y establecer otros supuestos para la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas. El criterio al que se hace referencia se denomina la derrotabilidad de las normas, que muestra una de las más destacadas contribuciones a la teoría del razonamiento jurídico contemporáneo, y que plantea la existencia de normas jurídicas que están sujetas a excepciones implícitas que no pueden ser reconocidas exhaustivamente de antemano (Bayón Mohíno, 2001).

Sin embargo, en otras resoluciones este ente administrativo deja de lado el criterio de derrotabilidad y termina aplicando la norma en su texto literal derivando la mayoría de los asuntos al Poder Judicial. Es así que se ha detectado que el Tribunal Registral Peruano parece no entender el criterio de derrotabilidad de las normas, pues en algunos casos lo aplica y en otros se contradice, lo cual genera que el

enfoque de la jurisprudencia en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas no sea uniforme y, por tanto, no sea predecible.

Las inconsistencias del Tribunal Registral Peruano pueden advertirse en diversas resoluciones emitidas a partir del año 2006, siguiendo al inicio una tendencia para después simplemente cambiar su criterio, todo lo cual refleja una clara falta de revisión crítica que ha traído como consecuencia perjuicio a los administrados a quienes cada vez se les hace más difícil culminar un procedimiento de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas en la vía administrativa.

1.2.Enunciado del problema

¿Por qué en algunas resoluciones de la jurisprudencia del Tribunal Registral Peruano sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas aparece el criterio de derrotabilidad y en otras no?

1.3.Hipótesis

El Tribunal Registral Peruano desconoce el criterio de derrotabilidad y por ello es que, en algunas de sus resoluciones en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas aparece dicho criterio y en otras no, lo cual contribuye a la falta de uniformidad en sus decisiones.

1.4.Objetivos

Objetivo general:

Analizar por qué en algunas resoluciones de la jurisprudencia del Tribunal Registral Peruano sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas aparece el criterio de derrotabilidad y en otras no.

Objetivos específicos:

- Delimitar la derrotabilidad de las normas para comprender su contribución en la aplicación de las normas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.
- Describir el tratamiento jurídico de la normatividad aplicable a la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas a efectos de entender sus implicancias en la realidad material.
- Examinar la jurisprudencia más resaltante del Tribunal Registral Peruano emitida durante el periodo 2006 a 2020 en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, a fin de vislumbrar la aplicación del criterio de derrotabilidad.

1.5. Justificación

La importancia de la presente investigación radica en que presenta un aspecto distinto en la investigación jurídica, ya que se centra en el análisis de cómo el Tribunal Registral Peruano ha venido aplicando el criterio de derrotabilidad de las normas en sus decisiones en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas. Y se toma como punto de partida el estudio de las resoluciones más

significativas que conforman la jurisprudencia del Tribunal Registral Peruano durante los años 2006 a 2020, ya que la autoridad administrativa ante casos similares resuelve en formas distintas, generando pronunciamientos contradictorios, que terminan perjudicando al administrado, para quien el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas termina siendo imposible en la vía registral.

Planteada de este modo, la investigación se constituirá en un referente que permitirá a los Tribunales Administrativos y operadores del derecho, aplicar de la forma más idónea el criterio de derrotabilidad en la normativa referida a la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, logrando así la uniformidad en la Jurisprudencia Registral.

CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

Se cita los estudios previos que se han encontrado relacionados con la presente investigación:

UNA TEORÍA SOBRE LA DERROTABILIDAD JURÍDICA EN EL ESTADO CONSTITUCIONAL presentada por Rodríguez Santander (2015), Madrid, Universidad Carlos III De Madrid. El autor de este trabajo abordó la problemática de si en un Estado Constitucional se debe asumir que una norma jurídica, con independencia de la estructura y grado de claridad semántica que posea, puede ser inaplicada a un caso indudablemente subsumible en ella, en virtud del mayor peso de las razones morales derivadas, directa o indirectamente, de las normas jurídicas que reconocen derechos fundamentales.

Concluyendo lo siguiente:

La derrotabilidad es una propiedad de la norma jurídica que no se relaciona con su invalidez abstracta, en primer lugar, porque afirmar que una norma ha sido derrotada, no implica que haya sido expulsada del ordenamiento jurídico, sino solo inaplicada a un caso concreto; en segundo lugar, porque la derrotabilidad de una norma en un caso concreto no es resultado de su incompatibilidad abstracta con una norma supraordenada, sino del menor peso de las razones jurídico-morales que derivan de su fuerza normativa, en comparación con el peso de otra norma jurídica no necesariamente supraordenada. (Rodríguez Santander, 2015, p. 299)

El trabajo desarrollado por el investigador sirvió para ahondar en el tratamiento doctrinario de la derrotabilidad de las normas en España y poder analizar su

incidencia en las decisiones adoptadas por un tribunal administrativo, en este caso el Tribunal Registral Peruano, en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.

RAZONAMIENTO CONSTITUCIONAL: CRÍTICAS AL NEOCONSTITUCIONALISMO DESDE LA ARGUMENTACIÓN JUDICIAL presentada por Coripuna (2015), Lima, Perú. Este trabajo tuvo como objetivo elaborar una hipótesis que estimule la discusión en relación al razonamiento jurídico respecto a determinadas premisas con relevancias teóricas en un Estado Constitucional.

Concluyendo lo siguiente:

Es en el ámbito argumentativo del derecho en el que pueden aparecer las distorsiones para aquellos jueces orientados por las tesis neoconstitucionalistas, pues al asumir incorrectamente que en todos los casos –fáciles y difíciles– el derecho se encuentra unido con la moral o que la interpretación constitucional es siempre reconstrucción de contenidos normativos, ven distorsionado el razonamiento a emplear en la argumentación del caso concreto que deben solucionar, excediendo sus límites y reemplazando al Poder Constituyente o al Poder Legislativo, respectivamente. (Coripuna, 2015, p. 148)

El trabajo desarrollado por el investigador contribuyó para la comprensión de cuando una norma es derrotable o inderrotable en los casos fáciles y difíciles, así como la relación con las reglas y principios en un ordenamiento jurídico, situación que ha sido abordada en la presente investigación a efectos de hallar las

implicancias en las decisiones del Tribunal Registral Peruano en materia de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas.

2.2. La derrotabilidad de las normas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas

2.2.1. Origen de la alusión a la derrotabilidad de las normas

Desde una visión retrospectiva los orígenes del concepto de derrotabilidad se remontan a los trabajos llevados a cabo por Herbert Lionel Adolphus Hart, en específico, en su escrito denominado *The ascription of responsibility and rights*, donde sostenía que resultaba engañoso afirmar que todos los conceptos son susceptibles de definición a través de un conjunto de condiciones necesarias y suficientes, para demostrar ello utilizaba un razonamiento aplicado al contrato como concepto jurídico en el cual explicaba que aun cuando se den todas las situaciones necesarias que permitan su definición, la comprensión del concepto jurídico quedaba incompleto y por tanto, era derrotable (Hart, 1949).

Con este pensamiento Hart ponía en duda las teorías que postulaban la determinación de todos los supuestos y condiciones de un concepto jurídico al que se refieren los casos típicos, dejándose de lado aquellas situaciones no predecibles en un primer razonamiento obligando a pensar que en aquellos casos era necesaria la inclusión de algunas excepciones (Hart, 1949). Pero, cabe aclarar ¿a qué excepciones se refería Hart? o ¿si estas excepciones estaban relacionadas con la moral?, su propuesta resulta interesante si se tiene en cuenta que este autor fue uno de los más destacados dentro de la corriente positivista al llevar a cabo un análisis

descriptivo del derecho cuya línea de estudio sería seguida también por John Langshaw Austin y Ronald Dworkin.

En principio la corriente de Hart parte de la idea de formular una teoría general del derecho que permita un análisis descriptivo de este, es decir, precisar y dar significados a términos jurídicos partiendo de la comprensión de conceptos como reglas que imponen deberes, reglas que conceden facultades, reglas de reconocimiento, reglas que plantean cambios, puntos de vista externos e internos y validez. Se trata de un positivismo analítico que difiere de lo planteado por Hans Kelsen, ya que el derecho deja de ser un conjunto de normas coactivas y pasa a ser un conjunto de normas que desbordan la estructura normativa y desconocen la diversidad de consecuencias jurídicas (Botero Bernal, 2012).

Este análisis descriptivo como afirma Waldron (2012) muestra que la idea de Hart estaba basada en la existencia de principios que debían estar separados de la comprensión positivista del derecho, es decir se trata de principios que sirven para la evaluación del derecho. Con ello, quedaba expuesto que el concepto derrotabilidad resultaba ser un fenómeno independiente de la indeterminación moral del derecho, aun cuando puedan advertirse puntos similares entre la derrotabilidad y las obligaciones *prima facie* desarrolladas por la filosofía moral.

Respecto a los denominados deberes *prima facie* se encuentra a uno de sus principales expositores, William David Ross, quien postulaba la teoría de que lo correcto aparece como algo diferente de lo bueno, sosteniendo que la bondad de las consecuencias no es lo único que hace que un acto o una regla sea correcta u

obligatoria y por ende, para la deliberación moral sobre un acto correcto habrá que tener en cuenta la naturaleza interior del acto, eso es, el tipo de acción de que se trata (Kania, 2004).

Ross postula la teoría deontológica de la norma en la cual explica la existencia de un criterio no teleológico que no es más que un conjunto de normas específicas tales como decir la verdad o cumplir actos, y sostenía que en determinadas situaciones se tiene que obrar de cierto modo, sin embargo, es inevitable el hecho que existan normas que no toleren excepciones, normas que no supongan conflictos entre ellas mismas, por ende, a estas dificultades responde la teoría de los deberes prima facie desarrollados por este autor. Ello es fundamento del sistema ético desarrollado por Ross (Kania, 2004).

Se puede advertir que en la teoría de Ross lo correcto no equivale a decir aquello que trae mejores consecuencias toda vez que en algunas ocasiones se debe desertar de un deber que puede ser necesario, para hacer otro, y por ello resulta importante tener en cuenta lo que realmente acontece en la realidad. Es así que un deber se llevará a cabo si se reflexiona sobre lo correcto o incorrecto prima facie de los actos, independientemente de la consecuencia, dándole mayor importancia al proceso reflexivo.

El que existan reglas implica que “respaldan el hecho de que todo acto comprendido dentro de ellas tiende, hasta donde se lo permita la naturaleza, a ser correcto” (Kania, 2004, p.24). Así todas las reglas encargadas de describir lo que es obligatorio no son de carácter absoluto y sí admiten excepciones tal como ocurre

con varios principios morales que también admiten excepciones; por tanto “el acto correcto como tal no tiene mucho valor, lo que sí tiene valor es hacer el acto correcto porque es correcto” (Kania, 2004, p.467).

En este contexto desde el punto de vista de las obligaciones morales ninguna de ellas se podía considerar como absoluta ya que se debía tener en cuenta las circunstancias que se presentaban en cada caso concreto y en algún momento un deber primará más que otro a razón de una situación específica. Y en ese sentido, si se unen las posiciones adoptadas por Hart y Ross, entonces la derrotabilidad de las disposiciones jurídicas se remontan a la confrontación de razones jurídico morales.

Tal como indica Buriticá Arango (2015), ya en materia ética la noción de principios sugería el carácter derrotable del razonamiento moral y Hart explicaba que la norma que estipula la obligación de cumplir los contratos podría ser derrotada por la norma que regula la invalidez de aquellos que han sido celebrados mediante coacción. De manera que el antecedente de una norma aplicada en primer término a un caso, no constituye razón suficiente para hallar la solución normativa, sino que dicha aplicación representa una condición necesaria o contribuyente; una norma jurídica inderrotable sería aquella que contiene íntegramente las propiedades del caso materia de análisis de modo que ninguna situación sobreviniente podría desplazar la conclusión planteada inicialmente.

Hart planteaba un análisis del lenguaje de los términos jurídicos dada su indeterminación y distinguía derecho y moral aun cuando ambos órdenes

normativos compartan el mismo vocabulario, sin embargo no se pueden confundir pero tampoco desvincularse totalmente, ya que el derecho al ser un sistema de reglas que precisa el contenido de las normas jurídicas ellas contienen un deber que, desobedecido, es considerado como una infracción frente al cual se regula una sanción y esta sanción busca disuadir a las personas en una sociedad para que se abstengan de realizar transgresiones en el derecho y por tanto no se viole el deber contenido en la regla, no obstante existen otros tipos de reglas jurídicas diferenciables de esta arquetípica. (Botero Bernal, 2012, p.447)

En consecuencia, se concluye en este apartado que la derrotabilidad de las normas jurídicas guarda una estrecha relación con la derrotabilidad aplicada a los preceptos morales derivados de las normas jurídicas.

2.2.2. Delimitación del concepto de derrotabilidad de las normas

El término derrotabilidad no es un concepto unívoco y puede aludir a fenómenos distintos que no necesariamente están relacionados. Así, Rodríguez y Sucar (1998) se refieren a la derrotabilidad como problema de carácter teórico (referido a la identificación de normas que pertenecen a un sistema jurídico) y práctico (relacionado con la aplicación de las normas a casos particulares, una vez que ellas han sido identificadas dentro del sistema jurídico).

En otro caso, se considera la derrotabilidad como una forma de indeterminación del lenguaje en las formulaciones normativas, es decir al tratarse estas de contenidos conceptuales asociados a las expresiones de cierto lenguaje, poseen excepciones

implícitas o condiciones negativas que derrotan la norma, aun cuando no estén explícitamente enunciadas (Caracciolo, 2006). Esta idea está más relacionada con la concepción de los lenguajes vinculados a las relaciones entre lógica y el derecho respecto a las premisas normativas.

Del mismo modo, la derrotabilidad es entendida como una expresión de vaguedad del derecho. Pazos (2002) señala que:

La derrotabilidad es una forma compleja de vaguedad y, en general, es una forma de indeterminación semántica. La idea básica es que la derrotabilidad de un concepto o de una norma depende de una indeterminación del significado del concepto o norma derrotable. Éstos no tendrían condiciones suficientes para su aplicación (dado que las excepciones – hechos derrotantes – no pueden precisarse en una regla semántica), en particular, las excepciones no estarían determinadas en el significado. (p.452)

Por otra parte, el concepto de derrotabilidad está relacionado con los deberes. Y García Yzaguirre (2012) cuestiona qué sucede cuando se está frente al deber de realizar una determinada acción u omisión, pero a la vez se está frente a un supuesto de hecho en el cual existe otro deber que exige realizar lo contrario, surgiendo la interrogante de si todas las normas jurídicas resultan suficientes por sí mismas para dar una solución al caso. En tal sentido el autor refiere que, si hay una norma que se sustenta en un antecedente y en un consecuente, no en todos los casos un antecedente encierra las condiciones suficientes al que se le debe aplicar el consecuente.

Y esto conlleva a sostener que los enunciados normativos son derrotables a razón de que las condiciones plasmadas en los antecedentes de las normas no son suficientes, solo son contribuyentes, lo cual permite asumir que las normas son estructuralmente derrotables en tanto están siempre sujetas a condiciones y excepciones implícitas, al margen del grado de determinación de su antecedente entendiéndose que la norma por sí misma no es suficiente, así como tampoco la interpretación *prima facie* (García Yzaguirre, 2012).

García Yzaguirre (2012) afirma que:

La derrotabilidad se entiende como la imposibilidad de comprender todas las condiciones necesarias a las que se debe incurrir para formular una excepción, es decir existe un abanico de posibilidades no determinadas que suponen casos en los que el enunciado jurídico satisface, pero aun así no se le aplican las consecuencias jurídicas. Sostener lo contrario implicaría tener un ordenamiento jurídico constituido por normas que regulan todas las situaciones jurídicas, es decir se estaría ante un sistema de normas cerrado.
(p. 472)

Por otro lado, según Ródenas (2001) suele relacionarse el concepto derrotabilidad con la teoría denominada la textura abierta del derecho referida a los términos utilizados por los enunciados jurídicos, problema que atañe a la indeterminación de las propiedades que debe presentar un caso particular para dar lugar a la aplicación de un enunciado, o las propiedades que han sido asumidas como relevantes en un

enunciado para dar lugar a su aplicación a un caso individual y que deriva, a su vez, de la indeterminación del lenguaje.

Además, sostuvo la textura abierta del derecho es un problema que puede abarcar la relación de un enunciado con otros previstos por el ordenamiento, y en el que no tiene por qué estar necesariamente presente alguna consideración de carácter moral o valorativo. Se trata en suma de una dificultad proveniente de la incertidumbre lingüística de las disposiciones jurídicas, que no permite determinar con claridad cuando un caso particular es subsumible en el caso genérico contenido en la norma o, incluso que no permite determinar con claridad cuál es el caso genérico.

En algunos casos se señala que resulta excesivo proponer a la derrotabilidad como un modo de desplazar una consecuencia normativa por la aplicación de otro enunciado jurídico, pues la derrotabilidad no se ocupa de los casos en los que la aplicabilidad de un enunciado es impedida a causa de la inclusión expresa en el ordenamiento de una excepción por parte de un nuevo enunciado, ni menos aún de los supuestos de abierta abrogación o derogación sobrevinida (Guastini, 2008).

Se debe entender que el concepto derrotabilidad no está relacionado con la imposibilidad de aplicar un enunciado jurídico, sino más bien trata de analizar si esta inaplicabilidad resulta de una serie de excepciones implícitas en el ordenamiento no advertibles del texto literal del enunciado normativo, sino de la carga axiológica o moral de determinadas disposiciones normativas y que solo se apreciaran en el análisis de un caso específico (Guastini, 2008).

En ocasiones el concepto de derrotabilidad suele ser malinterpretado si se reduce a afirmaciones como que solo por razones morales es factible apartarse de lo dispuesto por una norma jurídica o que en todos los casos se le reconoce a quien administre justicia la facultad de variar el derecho. Sostener ello implicaría confundir dos aspectos: que se debe hacer en un caso determinado para actuar conforme al derecho y si moralmente se debería hacer o no. Lo cual significa que derrotabilidad no se debe entender como un concepto absoluto y moralista (Bayón Mohino, 2001).

En este sentido, afirmar que las normas son derrotables implica sostener que están sujetas a excepciones implícitas debido a una posible colisión con otras normas, sin que ello implique un cambio de la norma al momento de su aplicación al caso concreto. Se trata mas bien de excepciones que no pudieron ser previstas de antemano, pero al ser identificadas, ocasionan que la norma decline en su aplicación.

Por ende la derrotabilidad debe apreciarse desde un enfoque práctico del derecho partiendo del análisis, no del enunciado en específico, sino de la confrontación con otros enunciados en el ordenamiento jurídico y cuyo contenido aporte razones para el desarrollo del caso concreto teniendo en cuenta además, que las excepciones implícitas a la que se hace referencia tienen dicha condición por ser razones axiológicas derivadas de la argumentación y conjugación de otras normas jurídicas, y por ello es que el sistema jurídico no las prevé por tener una condición axiológica distinta.

De allí que en la derrotabilidad normativa el dilema en torno a que se apliquen o no los enunciados jurídicos, no surgirá de una dificultad lingüística, de la oscuridad o ambigüedad de las palabras o de la discrecionalidad en su aplicación, sino más bien de las valoraciones jurídicas que de su aplicación o no, puedan resultar en un caso específico.

Como puede apreciarse no hay un concepto único en el que pueda enmarcarse la derrotabilidad y si bien, el objetivo de esta investigación no ha sido desarrollar un listado de teorías filosóficas y jurídicas que sustentan dicho concepto, se procura consolidar una delimitación del concepto de derrotabilidad que permita comprender su contribución en la aplicación de las normas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas cuyo desarrollo se realizará más adelante.

Por tanto, en este apartado se concluye que la derrotabilidad de las normas se delimita como un criterio de valoración de carácter normativo que no pretende apartarse del supuesto regulado en la norma, sino más bien busca dotarla de contenido, debido a la existencia de excepciones implícitas.

2.2.3. Principios, reglas y derrotabilidad de las normas

Que los principios y las reglas estén separados conceptualmente o no, en un ordenamiento jurídico, se ha constituido en una larga discusión y ello deriva de la relación que pueden presentar las exigencias contenidas en las normas jurídicas y las exigencias que se derivan de los valores a los que estas normas jurídicas sirven.

Según Atienza Rodríguez y Ruiz Manero (2009) el positivismo excluyente defendido por Alchourrón - Bulygin y Raz expone la concepción de la dimensión

regulativa del derecho basada únicamente en términos de directivas de conducta. Y añade que, en esta postura el derecho supone un conjunto de reglas que correlacionan un conjunto de propiedades con alguna solución normativa (con la obligación, prohibición o permisión de una cierta acción) siendo la tarea del jurista contrastar si el caso individual presenta alguna de las propiedades que constituyen el caso genérico plasmado en la regla, esto es, que sea subsumible.

Agrega que, de no ser así porque no hay regla en que subsumirlo (supuesto de laguna normativa), porque pueda subsumirse en más de una norma con soluciones discordantes (supuesto de antinomia) o por que exista duda si las condiciones que presenta el caso específico resultan o no subsumibles en las propiedades genéricas contempladas en la regla (lagunas de reconocimiento), el caso ha de ser resuelto a discrecionalidad por el órgano aplicador.

Concluye el autor que para el positivismo excluyente caben dos posibilidades, que el caso se solucione por subsunción en alguna regla explícita que forme parte del sistema jurídico o que la subsumibilidad no se dé o sea dudosa, en cuyo caso el juez debe resolver el caso de acuerdo a su discrecionalidad. Desde este punto de vista, si se concibe que un sistema jurídico esté conformado solo por directivas de conducta, no habría espacio para la derrotabilidad de las reglas al no existir circunstancias en las que puedan ser derrotadas, quedando todos los casos sujetos a la discrecionalidad del ente aplicador.

Con lo cual dentro del positivismo excluyente considerar a las normas jurídicas como razones protegidas implica que, al ser producto de las deliberaciones de las

autoridades jurídicas, resultan ser expresión de su juicio y por ende suficientes. Desde esta visión regulativa del derecho el ordenamiento jurídico queda reducido a las normas conformadas por premisas y consecuencias preestablecidas.

Bajo esta línea, se han desarrollado criterios para la distinción entre reglas y principios, así Ávila (2011) señaló lo siguiente:

En primer lugar, está el criterio de carácter hipotético-condicional, cuyo fundamento es que las reglas poseen un supuesto y una consecuencia que predeterminan la decisión, que se aplican de acuerdo con el esquema si, entonces; mientras que los principios solo indican el fundamento que ha de usar el aplicador para encontrar en el futuro la regla para el caso concreto. En segundo lugar, está el criterio de modo final de aplicación, que se apoya en la aplicación de las reglas de modo absoluto todo o nada, mientras que los principios se aplican de modo gradual más o menos. En tercer lugar, el criterio de la relación normativa, que se basa en la idea de que la antinomia entre las reglas materializa el verdadero conflicto solucionable con la declaración de invalidez de una de las reglas o con la introducción de una excepción, mientras que la relación entre los principios consiste en una superposición solucionable mediante una ponderación que atribuye una dimensión de peso a cada uno. Y, en cuarto lugar, está el criterio del fundamento axiológico, que considera a los principios, al contrario de las reglas, como fundamentos axiológicos para la decisión que ha de adoptarse. (pp.36-37)

Con lo cual se desprende que, resulta perfectamente posible considerar la idea de que las reglas tengan un sentido y sirvan a aquellos valores o principios que forman parte del derecho y por esa razón supongan una superioridad respecto de las reglas, lo que se traduce en que éstas sean interpretadas a la luz de dichos valores o principios.

En ese sentido, el derecho no solo está comprendido por reglas sino también por principios y valores a los cuales las reglas les sirven, y ello permite entender que las reglas puedan ser derrotadas; de lo contrario sería imposible concebir un mundo del derecho donde a pesar de aplicar las mejores reglas emitidas por las más destacadas autoridades, se presenten anomalías valorativas (Atienza Rodríguez y Ruiz Manero, 2009). Es en este punto en el cual se avizora la distinción entre reglas y principios y que ambos forman parte de un sistema jurídico.

Aunado a ello, existen dos corrientes doctrinales que se refieren a las reglas y los principios: las que defienden una tesis débil de distinción y las que defienden una tesis fuerte de distinción. Los defensores de la tesis débil - Esse, Larenz, Canaris, Atienza y Ruiz Manero - señalan que los principios son más indeterminados que las reglas aun cuando ambos tengan las mismas propiedades; de ahí que los principios se caractericen por su alto grado de generalidad y abstracción, con lo cual el intérprete de la norma lo que hace es incorporar una gran carga subjetiva, lo que no ocurre en las reglas ya que estas no permiten ningún grado de discrecionalidad. Por su parte, los defensores de la tesis fuerte - Dworkin y Alexy - señalan que dicha distinción se advierte al momento que son aplicados ya que mientras las reglas establecen mandatos definitivos en cuanto permiten o prohíben comportamientos,

los principios instituyen mandatos provisionales que pueden ser rebatidos por otros principios en cada caso (Arce Ortiz, 2013).

No obstante, se señala que un sistema jurídico no podría ser absolutamente cerrado ni tampoco estar basado solo en principios, sino que se requiere de la conjugación de ambos para el correcto funcionamiento del régimen jurídico. Como indica Atienza Rodríguez (2017) no hay problema de relevancia para cuya solución no se requiera de principios y reglas por lo que resulta errado sostener que las reglas solo pueden tener excepciones explícitas pero no implícitas, ya que ello significaría que no pueden ser derrotadas nunca. Por esta razón resulta necesaria la correlación de reglas y principios buscando un equilibrio entre la certeza que procuran las reglas y la flexibilidad que requiere el manejo inteligente del sistema jurídico y es a partir de dicha correlación que se encuentra la justificación para aceptar la existencia de excepciones implícitas no formuladas en el texto de la ley.

No se puede concebir un modelo donde las decisiones estén basadas exclusivamente en principios, ya que ello generaría que estas decisiones sean difícilmente previsibles por lo que se requiere articular el extremo de las reglas y de los principios, pues de aquí depende que el derecho se vea como un conjunto de reglas inderrotables frente a los principios o, como reglas que siempre puedan ser excepcionadas en cuanto exista alguna incongruencia con los principios.

En este sentido, es correcto referirse a un derecho de reglas y a un modelo en el que los tribunales deben fundamentar sus decisiones en ellas. Sin embargo, esta premisa no debe ser absoluta ya que existirán casos donde la fundamentación de las

decisiones no se deba únicamente a las reglas, sino que habrá razones detrás de ellas que deberán ser ponderadas para la justificación de las decisiones.

A efectos de ilustrar el polo de las reglas, principios y si es que las reglas pueden ser derrotadas o no Atienza Rodríguez y Ruiz Manero (2009) hacen referencia a los ilícitos divididos en dos clases: Los ilícitos atípicos que son acciones que en principio están permitidas pero una vez analizadas todas las condiciones deben considerarse prohibidas; este cambio tiene lugar en virtud de un procedimiento argumentativo en el que se pueden distinguir dos formas de ampliar el campo de lo ilícito.

La primera forma es la analogía, que distingue la analogía iuris y la analogía legis. En la analogía legis el motivo por el cual es considerada la acción como prohibida se produce de la similitud que el caso no regulado tiene con otros casos en los que opera una regla prohibitiva y la justificación para ello es el balance entre principios que exige la generación de una nueva regla. En la analogía iuris, la generación de la nueva regla prohibitiva viene exigida directamente por el balance entre los principios aplicables al caso.

La segunda forma opera mediante la existencia de una permisión expresa que deja de serlo cuando la subsunción del caso en dicha regla resulta incoherente con el balance entre los principios de un sistema, de allí que deba surgir una nueva regla prohibitiva. Con lo cual, los ilícitos atípicos suponen un conflicto no entre reglas o principios, sino más bien entre reglas y principios o entre falta de reglas y principios, y ante la necesidad de lograr la coherencia entre las normas y los

principios se recurre a las figuras de abuso de derecho, fraude de ley y desviación de poder y analogía.

Además, se hace referencia a los lícitos atípicos, en los cuales una acción pasa de ser prohibida por una regla a permitida como consecuencia de los principios del sistema. Y se configuran tres modalidades de lícitos atípicos: a) Que se trate de una acción que está fuera del alcance de la regla prohibitiva ya que las razones que la fundamentan no son aplicables al caso y por ende, el daño no se produce; b) Que se trate de un supuesto en el que aun aplicándose las razones que subyacen la regla, existe una razón más fuerte que justifica la permisión, es decir el daño esta compensado por un bien superior que debe prevalecer; y c) Cuando existan razones que justifican la regla que prohíbe una acción, pero en un grado mínimo no resulta justificada la prohibición, en este caso el daño es trivial.

En consecuencia, los ilícitos y lícitos atípicos dan cuenta que es factible la derrotabilidad de la regla permisiva o prohibitiva, y este tipo de razonamiento conlleva a la apertura de una nueva fundamentación en la solución al caso; y con ello no concluye que las reglas resulten ser irrelevantes en un sistema jurídico, sino que, por el contrario, se realiza una valoración de la regla en tanto no todas las circunstancias han podido ser anticipables por el legislador, lo cual permite una solución distinta a los casos.

2.2.4. La derrotabilidad en la vía judicial, constitucional y administrativa

En la vía judicial, en algunos casos el juez deja de aplicar una norma jurídica aun cuando el supuesto de hecho de la norma se encuentra plenamente cumplido, es

decir pese a que ocurran todas las condiciones que la norma establece la consecuencia jurídica deja de ser aplicada; estos son los casos donde el juez emplea la derrotabilidad para justificar sus decisiones en un caso concreto.

Para comprender como el Juez arriba a este concepto conviene hacer la distinción entre indeterminación y derrotabilidad. Ródenas (2001) señalaba que ambos términos están ligados entre sí, sin embargo, la indeterminación se refiere a una característica del derecho y de ella se puede hablar en diferentes sentidos, mientras que la derrotabilidad está referida a una cualidad de las normas jurídicas.

Además, precisó que uno de los sentidos de la indeterminación es la indeterminación causal de las disposiciones judiciales, referida a que las normas jurídicas carecen de fuerza motivadora en relación a dichas decisiones judiciales, con lo cual se mide la incidencia causal de las disposiciones normativas. Por otro lado, está la indeterminación atribuida a los defectos lógicos de los sistemas jurídicos, en el cual el derecho es comprendido como un sistema de normas orientado a la justificación de las decisiones y por tal es indeterminado en razón a que no es posible precisar el status jurídico de ciertas acciones, en esta perspectiva resalta el análisis de las lagunas normativas y de las antinomias.

También refirió a la indeterminación lingüística del derecho, en la cual no es posible identificar qué es lo que el derecho requiere debido a defectos en el lenguaje mediante el que este se expresa dado los problemas de ambigüedad o vaguedad. Y finalmente la indeterminación debida a problemas de coherencia normativa o congruencia, que supone ver al derecho como una forma de protección de ciertos

bienes o valores jurídicos y está asociada al tema de la derrotabilidad de las normas, por ello es que en algunos casos donde exista conflicto entre las normas y ciertos fines o valores solo el juez podrá acudir a la derrota de algún dispositivo normativo.

Es así como en el razonamiento judicial entender a las normas como razones protegidas significa, por un lado, que la regla constituye una razón de primer orden para realizar una acción requerida y; por otro lado, que la regla es una razón excluyente a la vez que conlleva a que el contenido de la resolución se fundamente en la evaluación por parte del órgano jurisdiccional atendiendo al caso en concreto.

Por ello el Juez en gran parte de los casos considera a las reglas preexistentes como base de sus resoluciones, sin embargo, habrá casos particulares en los que dichas reglas no serán suficientes y es aquí donde la derrotabilidad se manifiesta, es decir, las reglas que sirven de base para la deliberación del juzgador dejan de ser razones excluyentes.

Asimismo, Ródenas (2001) precisó la distinción que existe entre las justificaciones subyacentes a la regla y las prescripciones contenidas en la formulación normativa de la regla, mientras las primeras están referidas al juicio de que una razón debe prevalecer; las segundas, se refieren a la generalización que muestra el resultado de la justificación normativa y son autónomas en su significado, ambas pueden ser derrotadas y por ello es que ambas vienen a ser dos acepciones de la derrotabilidad. En ambos casos el juez, para desestimar la aplicación de una regla a un caso, tiene que basarse en principios que dotan de coherencia al ordenamiento normativo.

Igualmente explica que una tercera acepción de derrotabilidad es la derrotabilidad radical la cual pueden concurrir razones para dar la respuesta a un problema de indeterminación basada en criterios no normativos, estos es, criterios ajenos a los que el propio derecho establece y conlleva a concluir que a partir de la norma no es posible arribar a una solución concreta respecto de ningún caso en particular puesto que siempre será necesaria una evaluación que no estará guiada por algún criterio del propio sistema normativo requiriéndose siempre de una decisión discrecional entre alternativas abiertas por parte del juzgador.

Por otro lado, Saldaña Barrera (2016) señaló que a nivel constitucional se ha entendido siempre que la comprensión entre la Constitución y lo jurídico involucra la realización de conductas orientadas en su desarrollo por el respeto de determinados principios y valores. En este nivel, resolver causas conforme a derecho y de manera motivada (artículo 51, 138 y 138 inciso 5 de la Constitución Política del Perú) en ocasiones, implica apreciar el caso más allá de lo previsto en el texto literal y aislado de una disposición en particular.

Es así como impartir justicia implica ir más allá del simple tenor literal de la norma, ello principalmente cuando existe algún conflicto interpretativo o cuando el caso a solucionar es complejo, en este sentido deben explicitarse las razones interpretativas utilizadas para asignar su correcto significado, las cuales en ocasiones pueden ir en sentido contrario a lo que se desprende de la lectura literal del texto normativo.

En el ámbito constitucional Saldaña Barrera (2016) resalta la interpretación basada en el juicio de unidad de la Constitución, la ponderación entre principios (a través del test de proporcionalidad) y la solución de conflictos entre las dimensiones directiva y justificativa de la norma, esta última, implica analizar las razones que subyacen a una regla a efectos de verificar si esta es insuficiente por exceso o por defecto y por ende si es necesario generar una excepción; es este supuesto en el que se estaría frente al criterio de la derrotabilidad de la norma.

Tal es así que, para el caso de la inmodificabilidad de las sentencias y la inimpugnabilidad de las decisiones del Tribunal Constitucional, el máximo intérprete de la Constitución, ha comprendido que pueden tratarse de principios ponderables, que ante supuestos excepcionales pueden ser desplazados por otros principios de igual importancia, y esto tiene que ver con el significado de ponderación y el examen de proporcionalidad; por otro lado puede tratarse de mandatos excepcionalmente derrotables en cuyo caso se debe comprender la razón que justifica la regla para analizar si existe un desbalance entre el precepto regulado y la justificación que lo subyace, de no realizarse este análisis se estaría frente a una norma infraincluyente (Saldaña Barrera, 2016).

Ello muestra la insuficiencia de algunos dispositivos legales para resolver casos complejos, así como las simples respuestas como “no está regulado expresamente” o “la justificación es entendible, pero hay otra disposición en sentido contrario” sin embargo, estas respuestas no pueden ser admitidas más que para los casos, denominados, fáciles.

Conviene resaltar lo señalado por Coripuna (2015) cuando afirma:

En el ámbito de las normas constitucionales también se presenta el fenómeno de la derrotabilidad aunque no con la misma frecuencia que pudiera presentarse en el ámbito de las normas legales u otras normas infralegales. En general, la derrotabilidad puede ser entendida como la exclusión de la consecuencia jurídica de una norma, como resultado de la identificación de un supuesto de hecho nuevo (una excepción), no previsto en el supuesto de hecho inicialmente contenido en tal norma jurídica (derrotabilidad por defecto de la norma jurídica). (p.68)

En el caso de las normas debe hacerse el análisis de la dimensión directiva (lo que ordenan) y justificativa (las razones que las normas protegen) ya que en algunos casos, pueden entrar en conflicto y de ser así corresponde evaluar las razones que subyacen las reglas para ver si lo que ésta dispone es insuficiente por exceso (es supraincluyente, pues reguló más allá de lo necesario, afectando casos en los que la regla carece de justificación material y afectando a otros principios valiosos) o por defecto (la regla es infraincluyente, pues reguló menos de lo necesario, quedando fuera de sus alcances supuestos que deberían encontrarse regulados en nombre de las razones que subyacen a la norma), para así poder determinar si es necesario generar una excepción a lo que la regla ha establecido expresamente (Sosa Sacio, 2016).

Así el argumento de la derrotabilidad supone que una norma puede contener excepciones, no solo respecto de las establecidas por los criterios clásicos de

solución de conflictos entre reglas (especialidad, jerarquía, entre otros), sino también por principios de carácter moral y cuya concreción solo puede ser alcanzada a través de la razón práctica. Es así que el concepto de principio ha cedido protagonismo al argumento de la derrotabilidad en la crítica al positivismo (Fernández Cruz, 2015).

De lo dicho anteriormente puede colegirse que tanto en la vía judicial como constitucional la derrotabilidad de las normas tiene un mismo significado, el dejar de aplicar una norma debido a excepciones que generan exclusión en su aplicación; razonamiento que se desprende de la interpretación que hace el órgano aplicador del derecho en el caso en concreto. En sede administrativa existe un vacío al respecto, ya que el Tribunal Administrativo en ocasiones interpreta las normas, pero no se refiere expresamente a la derrotabilidad como un criterio propiamente dicho lo cual genera inconsistencias en las decisiones finales.

2.2.5. La regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas

2.2.5.1. Saneamiento de la propiedad predial en el Perú

En el Perú, con el objetivo de impulsar el reconocimiento erga omnes y el intercambio patrimonial de bienes ha surgido el Registro como un medio de identificación de titularidades, cuya función principal radica en generar oponibilidad en relación al goce y disfrute de la propiedad, logrando con ello que la inversión crezca. Es así que en aquellos predios donde existe conflicto respecto a sus linderos, área y medidas perimétricas los propietarios solo decidan explotarlos

en la parte que no está en problemas ya que la parte contenciosa genera incertidumbre y afecta la circulación de los bienes.

En ese sentido, los procedimientos desarrollados por la legislación peruana para el saneamiento de predios deben conllevar no solo a la inscripción de un predio, sino también a corregir las discrepancias e inexactitudes entre el Registro y la realidad. Discrepancias que podrán ser superadas mediante la presentación de un nuevo título, que no necesariamente es otorgado por las mismas partes; y mediante el proceso administrativo notarial o judicial, permitiendo así que el Registro refleje la realidad sin perjudicar el derecho de terceros (Guerra Macedo, 2014).

En el Sistema Registral Peruano el inicio de la incorporación de predios al Registro careció de documentación gráfica; esta fue incorporándose gradualmente como requisitos obligatorios en los actos de inclusión o modificación de un predio, con posterioridad a ello, a través, de los reglamentos se establecieron requisitos para la documentación técnica, sin embargo, pese a la presentación de planos y documentación gráfica caben siempre errores debido a que no se aprecia correctamente la realidad (Guerra Macedo, 2014).

Es así como el nacimiento de un Registro sin catastro, las antiguas inmatriculaciones, la falta de catastro de la totalidad de inmuebles, la falta de coordinación entre Registros Públicos y las Municipalidades, los informes catastrales del Registro con omisión de trabajo en campo, la doble inmatriculación de predios, las paridas registrales antiguas en las cuales los límites de las propiedades fueron consignadas con unidades desfasadas y en otros casos no se

consignan, hacen surgir la necesidad de determinar el área, linderos y medidas perimétricas de un terreno o rectificarlas, a través del desarrollo de diversos mecanismos que el Estado ha ido incorporando para lograr el saneamiento de la propiedad (Torres Vásquez, 2014).

Según Echevarría Arellano (2011) uno de los primeros supuestos de saneamiento de la propiedad y obtener su inscripción en el Registro ha sido la inmatriculación contenida en el artículo 2018 del Código Civil el cual dispone que quien solicite la primera inscripción de dominio de un inmueble debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o títulos supletorios. Un segundo supuesto constituye el saneamiento de la propiedad rural que con la dación del Decreto Legislativo 667 se instituyó un procedimiento fundado en la prescripción adquisitiva de dominio, el mismo que fue subrogado por la Cuarta Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo 1089, a través del cual COFOPRI ha asumido la responsabilidad de declarar la propiedad luego de agotadas las diversas etapas del procedimiento, ello en concordancia con el artículo 39 del Decreto Supremo N°032-2008-VIVIENDA (Reglamento del Decreto Legislativo 1089), teniendo como requisitos acreditar la explotación económica del predio rústico y ejercer la posesión continua, pacífica, pública y como propietario sin interrupciones por un plazo no menor a 5 años.

Agrega que la Ley 27157 “Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común”, vigente desde el 21 de Julio de 1999, estableció diversos procedimientos que permiten la regularización

de construcciones edificadas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no contasen con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno abordándose así uno de los esquemas de la propiedad urbana más complejos como es el saneamiento físico, legal o su regularización.

Sin embargo, dado que el problema del saneamiento no solo se generaba en la construcción sino también en el terreno sobre el cual se hallaba, la Ley 27157 previó en su artículo 21 la prescripción adquisitiva de dominio notarial como un mecanismo de saneamiento sin tener que recurrir a la vía judicial; en este marco se dictaminó la Ley 27333, Complementaria a la Ley N°26662 sobre asuntos no contenciosos de competencia notarial para la Regularización de Edificaciones, mediante la cual se regula el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y la regularización de áreas linderos y medidas perimétricas de un predio.

En consecuencia, es así como el Registro hoy en día se ha convertido en legitimador de ciertas situaciones jurídicas que permite fomentar el desarrollo económico y es por ello también que se ha querido lograr que tanto el Registrador y el Tribunal Registral dentro de su función calificadora propicien la inscripción registral obligando ello a que sus decisiones sean predecibles en la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.

2.2.5.2. Mecanismos legales para la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas

El derecho de propiedad se ejerce sobre cosas u objetos los cuales son susceptibles de apropiación, estas cosas u objetos tienen límites físicos que indican hasta donde están comprendidas las facultades del propietario; en la propiedad sobre inmuebles estos límites se determinan a través de límites verticales y horizontales. Respecto a los límites verticales el derecho de propiedad se extiende al sobresuelo y al subsuelo, según el artículo 954 del Código Civil, a diferencia de los límites horizontales que se refiere a las fronteras del inmueble respecto a los cuatro puntos cardinales (González Barrón, 2006).

Debido a que la superficie territorial sobre la cual yace el predio se extiende ilimitadamente, será el hombre quien ponga los límites al predio a fin de demarcar aquello sobre lo que ejercerá el derecho de propiedad, esta delimitación horizontal podrá ser apreciada a través de los planos de ubicación. Precisamente entre los elementos delimitadores de la finca se hallan los linderos, medidas perimétricas y el área o cabida; el área se entiende como la extensión superficial expresada en el sistema métrico decimal y los linderos como las líneas que delimitan una finca de otra; sobre estos elementos delimitadores se vierten las diversas inexactitudes (González Barrón, 2006).

Habitualmente un inmueble debe ser el resultado de una adecuada medición en plano horizontal practicada sobre el terreno o sobre una descripción gráfica, requiriéndose para ello que los linderos estén fijados de modo preciso, no obstante,

ocurre en muchos casos que la realidad física del predio no concuerda con la realidad registral, esto significa que en ocasiones el área que le corresponde al predio es mayor o menor a la que publicita el Registro (González Barrón, 2006).

Otras causas de las inexactitudes sobre predios obedecen a la falta de participación del Área de Catastro, la calificación sobre la base de información literal y no gráfica, la utilización de sistemas de medición no exactos, la ausencia normativa que regule requisitos de planos y la descripción ambigua de predios lo cual aumenta la discrepancia entre la realidad y la información registral (Amado Ramirez, 2017).

En Perú se inicia el proceso de modernización del sistema judicial a partir del año 1996 en el cual se implementaron una serie de reformas, entre ellas, la promulgación de leyes con las que se pretendía solucionar algunos problemas jurisdiccionales. Una de estas leyes fue la Ley N° 26662 de fecha 20 de setiembre del año 1996 que establece la competencia de los notarios para que puedan conocer de algunos procesos voluntarios y al haber tenido buenos resultados la implementación de esta norma, en el año 2000 se promulga la Ley N° 27333, complementaria a la ley 26662 que amplía la competencia de los notarios en el conocimiento de determinados procesos voluntarios.

Es así que en el ordenamiento jurídico peruano la Ley N° 27333, Complementaria a la Ley 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, contempla la vía judicial y administrativa (en sede Notarial) para permitir el saneamiento de las discrepancias de áreas, linderos y medidas perimétricas. Sin embargo, existen también normas especiales que regulan

algún otro supuesto de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de inmuebles.

La rectificación judicial de áreas se encuentra regulada en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, se tramita en proceso abreviado y es el propietario o poseedor quienes se encuentran legitimados para solicitarla. La demanda deberá precisar el tiempo de posesión del demandante, la fecha y forma de adquisición del inmueble, la persona que en su caso tenga derecho inscrito sobre el bien, los nombres y lugar de notificación de los propietarios colindantes, la descripción del bien y de las edificaciones con planos de ubicación y perimétricos visados por la autoridad municipal o administrativa, copia literal de dominio o certificación negativa de inmatriculación, declaración de tres personas mayores de veinticinco años y la actuación de una inspección judicial (González Barrón, 2017).

Asimismo, deberá emplazarse necesariamente a los colindantes, a efectos de evitar cualquier acción que el propietario pretenda legalizar para lograr una invasión encubierta; también se requiere publicar un extracto del auto de admisión de la demanda por tres veces con un intervalo de tres días. La sentencia que se expida es título suficiente para tener por rectificadas las áreas y proceder con la inscripción. Cabe resaltar que durante mucho tiempo los registradores cuestionaban los fundamentos de las sentencias estimatorias de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas dando a entender con ello que el catastro era perfecto, sin embargo, este criterio fue superado (González Barrón, 2017).

El objetivo de este procedimiento en la vía judicial es lograr que la autoridad corrija el área o los linderos de un inmueble en caso estos hayan sido consignados de forma errónea, y lograr que se publicite la extensión verdadera de un predio. Cabe precisar que esta situación no deberá confundirse con la delimitación de los linderos pues este procedimiento se sigue cuando estos no son precisos o existe incertidumbre, y tendrá como objetivo determinar la línea divisoria que separa a dos o más predios colindantes o vecinos a efectos de colocar sobre dicha línea divisoria los hitos materiales que la tornen visible (Villavicencio Cárdenas, 2009).

Conviene resaltar también que la regularización de áreas no debe confundirse con el deslinde pues si bien ambas figuras permiten establecer con precisión los límites horizontales de la propiedad, sin embargo, el deslinde procederá siempre y cuando exista confusión de límites mientras que la regularización de áreas procederá cuando se advierta una inexactitud en el título con relación a la extensión superficial del predio, y en este caso será pertinente recurrir a la rectificación judicial o notarial del área.

Según González Barrón (2013) la regularización de área constituye la corrección de algún dato de identificación de la finca (área o cabida, linderos, medidas perimétricas). Pero, supone que la delimitación es incontrovertida o al menos razonablemente certera con lo cual sí se precisa la descripción física del inmueble eliminando la inexactitud en el título inscrito o no

Asimismo, indica que el deslinde es la determinación precisa de las colindancias de manera total o parcial entre dos inmuebles rústicos contiguos con la fijación

material de la línea divisoria a través de la declaración jurisdiccional, precisando que la confusión de linderos constituye el presupuesto principal para la efectiva práctica del deslinde de allí que se trate de las categorías necesarias para fijar materialmente los límites de un predio y por amojonamiento, el acto de marcar con señales ciertas cuáles serán los límites establecidos.

Para González Barrón (2017) es importante resaltar que dentro de la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, el error de medición debe diferenciarse de la compensación de área, toda vez que, la corrección del sobrante de un predio no se equilibra con el faltante del colindante pues ello implicaría legalizar una invasión. Por ejemplo, si el predio a rectificar crece en 100 metros cuadrados, mientras que su colindante decrece en lo mismo, entonces debe inferirse que se está produciendo una compensación de área en el predio que puede atribuirse a una venta encubierta, incorporación de inmueble sin autorización municipal o legalizando una invasión. En cualquiera de estos casos el fin pretendido no calza con la regularización de áreas; en cambio, si el predio a rectificar crece en 100 metros cuadrados, pero no se altera el colindante, entonces sí se cumple con presupuesto de una regularización que es la corrección de errores de medición y para reducir todo riesgo de afectación se utiliza la notificación a los colindantes.

Debe tenerse en claro que el Registro constituye una prueba de la existencia del área y linderos y medidas perimétricas de un predio, ya que la identificación de una finca se hará a través de lo que está descrito en la realidad, por tal el Registro no puede transformar las situaciones fácticas y debe ceder frente a la realidad material

teniendo en cuenta la posesión, hecho que deberá ser analizado por el Juez en caso de conflicto.

Por su parte, la vía notarial brinda mecanismos de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, mucho más expeditivos teniendo siempre como objetivo el evitar que se afecten derecho de terceros. En este contexto, surge la Ley N° 27333 (Complementaria a la Ley 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones) que en su artículo 13 permite el saneamiento legal de predios sea porque resulte necesario determinar la extensión física del inmueble o cuando existan discrepancias entre la extensión física del inmueble y la inscrita.

Así se cuenta con un primer sistema que consiste en el convenio del titular registral con todos los propietarios colindantes, de modo que el acuerdo unánime de los interesados elimina cualquier posibilidad de perjuicio a terceros. El segundo sistema consiste en la regularización a través de un proceso de jurisdicción voluntaria donde se lleva a cabo una constatación notarial respecto a las dimensiones físicas del predio y cuya finalidad es la legitimación y comprobación de los hechos que le sirven de presupuesto, este sistema tiene a su vez dos submodalidades: la primera, cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida, en cuyo caso no existe afectación a terceros, resulta curioso que para estos casos se haya que seguir todo un procedimiento no contencioso ya que en el Derecho comparado es común que estas discrepancias se solucionen a través de certificaciones expedidas por un técnico privado (González Barrón, 2013).

La segunda submodalidad, está referida para aquellos casos en que el área real es superior a la inscrita y en donde se necesita previamente una certificación registral referida a que la mayor área no se superpone con otra registrada; dicha certificación registral de “no superposición” constituye la base del procedimiento notarial de saneamiento de predios pues, ello permite que se tenga la confianza de que la decisión notarial será aceptada luego por el Registro (González Barrón, 2013).

Sin embargo, no es posible visualizar en la actualidad como ello sería posible en caso no sea factible entregar el certificado antes referido, ya que de no obtenerlo el procedimiento de regularización ni siquiera sería posible en la vía judicial y ello constituye una razón de por qué los procedimientos en la vía notarial carecen de posibilidad para lograr el éxito. El tercer sistema es el referido a la rectificación judicial cuyo trámite ya se encuentra previsto en el código procesal civil y descrito en líneas anteriores (González Barrón, 2013).

Se precisa que al nuevo tipo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, referidos a errores e inexactitudes de los inmuebles, introducido por la Ley N° 27333, Complementaria a la Ley 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones, le es aplicable los múltiples procedimientos establecidos en el reglamento de la Ley 27157 y su Reglamento (prescripción adquisitiva de dominio y títulos supletorios sea de predios inscritos o no inscritos) y de manera suplementaria por la Ley de Notariado y la Ley de Competencia Notarial de Asuntos No Contenciosos.

Conforme indica Gonzáles Barrón (2017) un punto importante a tener en cuenta es que el fundamento de la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas sirve en el caso concreto para corregir los diversos errores de medición, pero en último lugar su fundamento se encuentra en el principio de concordar la información de las partidas registrales con las dimensiones físicas de los predios en su condición de bienes de la realidad material. Un registro que no refleja la realidad no sirve de mucho y si bien la Fe Pública Registral no ampara el ámbito físico del predio, la pretensión sin embargo genera confianza en el sistema institucional y mejora el tráfico inmobiliario.

Ante los problemas que enfrenta el Poder Judicial al desarrollar engorrosos procesos y la falta de apoyo técnico eficiente que contribuya a resolver asuntos referidos a los excesos de área, delimitación de los linderos de los predios y las superposiciones originadas por la deficiencia en los órganos jurisdiccionales, nacen los procedimientos de jurisdicción voluntaria a efectos de lograr el saneamiento legal de áreas, linderos y medidas perimétricas.

Para Amado Ramírez (2017) refiere que en el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos o situados en zonas urbanas la jurisprudencia registral nacional ha admitido en supuestos específicos nuevas formas de regularización sin la necesidad de recurrir a los mecanismos señalados en la Ley N° 27333 (Ley Complementaria de la Ley 26662, Ley de Asuntos No contenciosos de competencia notarial, para la Regularización de Edificaciones). Estos mecanismos son la rectificación unilateral de área otorgada por el propietario y la rectificación de área por error de cálculo. La primera basada en la atribución

del propietario en relación a realizar la declaración de modificar registralmente el área, linderos y medidas perimétricas; y la segunda, surgida de un error de medición.

Por tanto, se concluye que el tratamiento jurídico aplicable a la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas a nivel legislativo, se encuentra en el artículo 13° de la Ley N° 27333 Ley complementaria de la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, que establece:

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

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

b) Procedimiento Notarial: Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y

cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

c) Procedimiento Judicial: Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.

A nivel jurisprudencial, a través de los Plenos realizados por el Tribunal Registral Peruano, se ha desarrollado la rectificación de área por error en el cálculo para predios urbanos y rurales, aun cuando el Área de Catastro no pueda determinar que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial han sufrido variación alguna, por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella.

Y, la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas que procede tanto si se rectifica a área mayor o menor, en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación que refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y siempre que la oficina de catastro determine indubitablemente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito. Esta rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación.

2.2.6. El derecho comparado

2.2.6.1. España

España es uno de los países cuyo catastro no se encuentra totalmente desarrollado y sus mecanismos rectificatorios de áreas, linderos y medidas perimétricas, se encuentran plasmados en la Ley Hipotecaria Española de 1946 en su sección referida a la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica. Esta norma ha sufrido modificaciones en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, introducidas por la Ley 13/2015 de fecha 24 de junio de 2015, modificando específicamente de los artículos 198 al 210 de la Ley Hipotecaria.

La modificación incluyó el supuesto de rectificación de descripción, en especial los excesos de cabida. Así Juez Pérez (2015) sostiene:

Abarca el procedimiento de rectificación sencilla y el de mayor complejidad. El primero, se aplica a la alteración de la calificación o clasificación, destino y características físicas distintas a las superficies o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación y estos simples cambios, podrán acreditarse con una certificación municipal. Por otro lado, el procedimiento de mayor complejidad tiene a cargo aquellos casos donde se pretenda el cambio en la designación de los dueños de los propietarios de los predios colindantes y procederá siempre que no haya duda sobre la identificación de la finca; y lo casos donde se pretenda el cambio de superficie, para los cuales ha previsto el mecanismo de presentación de expediente de dominio, sin límite de cuantía, la

presentación de certificación catastral descriptiva y gráfica hasta un exceso de 10% y sin justificación alguna; y por simple manifestación de los interesados, hasta un 5%. (p.17)

En suma, el criterio seguido por la norma a través de la modificación planteada con Ley 13/2015, ha sido simplificar los procedimientos rectificatorios.

Los procedimientos rectificatorios pueden practicarse cuando la discrepancia entre el área registral y el área real es no mayor al cinco por ciento (5%), supuesto en el que bastará la sola solicitud del propietario; si la discrepancia no excede el diez por ciento (10%) será necesario presentar una certificación registral descriptiva y gráfica; y para el tercer procedimiento no existe un límite máximo de discrepancia pero, deberá tramitarse un expediente de dominio el cual se tramita notarialmente mediante anotación preventiva y notificación a los interesados quienes podrán formular oposición motivada. (Berrospi Vivar, 2019, p.38)

Los dos primeros supuestos antes mencionados son muy parecidos a la rectificación unilateral desarrollada en Perú, siendo requisito indispensable la no existencia de superposición del polígono resultante de la rectificación con otros predios de acuerdo a lo verificado por el Área de Catastro en la base gráfica registral, sin embargo, en España prevalece la información catastral sobre la registral y en ese sentido, los mecanismos rectificatorios españoles son de menor complejidad.

2.2.6.2. Guatemala

Las adquisiciones, transferencias y demás actos referidos a inmuebles se inscriben en el Registro General de la Propiedad, sistema registral que data desde 1877 basado en el folio real, y al igual que Perú, el derecho de propiedad es un derecho reconocido y garantizado constitucionalmente por lo que las demás normas deben acoplarse a la disposición constitucional.

El Código Civil de Guatemala, en su parte especial referida al Registro de Propiedad, regula una de las formas para modificar, ampliar, corregir o rectificar las primeras inscripciones de dominio de bienes inmuebles, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública que le dio origen, procedimiento que debe seguirse ante un Notario mediante escritura pública en la que el requirente debe declarar, bajo juramento, la ubicación o dirección del inmueble (Lecaros Sánchez, 2020).

Por otro lado, también se resuelven determinados asuntos de exclusiva jurisdicción voluntaria a cargo del Notario, y en ese contexto, mediante Decreto Ley N°125-83 de fecha 13 de octubre de 1986, se otorgó facultades al Notario para realizar procedimientos de rectificaciones de áreas, específicamente para los casos en que los inmuebles figuren inscritos con un área superior a la que tienen en la realidad, a través de un procedimiento sencillo.

Para ello, establece un procedimiento unánime de todos los interesados a través de la presentación de una solicitud, posteriormente el ingeniero civil realiza la medición, debiendo presentar dicho informe al Notario, y éste procederá con la

notificación a los colindantes, efectuará las publicaciones, se llevará a cabo la audiencia al Ministerio Público y pasado 3 días, sin mediar oposición, el Notario emite la resolución que declara la rectificación de área. Cabe resaltar que, respecto a los procedimientos enmarcados en los supuestos de exceso de cabida, son directamente tramitados ante las Gobernaciones Departamentales, mediante un procedimiento administrativo mediante el aporte de certificaciones emitidas por el Registro de Propiedad (Lecaros Sánchez, 2020).

Ambos procedimientos difieren de la regulación peruana que en su artículo 13 de la Ley 27333, Ley complementaria a la Ley 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, establece que los supuestos de rectificación de áreas se llevan a cabo en la Vía Notarial o Judicial, mientras que en la legislación de Guatemala se llevan a cabo ante las Gobernaciones Departamentales mediante el aporte de documentos administrativos fehacientes que logren probar la diferencia de área que el usuario alega, en relación a lo publicitado por el Registro, para después el órgano administrativo derive la información al Registro de Propiedad Inmueble a efectos de que realice la inscripción.

CAPITULO III: METODOLOGÍA

3.1.Población

La población objeto de estudio estuvo comprendida por ciento ochenta (180) resoluciones en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, durante el periodo comprendido entre los años 2006 a 2020.

Este universo de resoluciones ha sido determinado pidiendo al buscador de jurisprudencia de la página web del Tribunal Registral (<https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>) todas las resoluciones que puedan ser seleccionadas con la referencia “rectificación de área” desde el 01 de enero del año 2006 al 31 de diciembre del año 2020.

Se tomó como punto de partida del análisis el año 2006 teniendo en cuenta el XIX Pleno llevado a cabo en Sesión ordinaria los días 3 y 4 de agosto de 2006, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de setiembre de 2006, en el cual los miembros del Tribunal Registral aprobaron el primer precedente en materia de regularización de área linderos y medidas perimétricas.

Asimismo, para el cierre del análisis de las resoluciones, se consideró el año 2020 debido a la aprobación del Pleno CCXXVII llevado a cabo en Sesión ordinaria no presencial sincrónica los días 20 y 21 de julio de 2020, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 06 de setiembre de 2020, último pleno aprobado en materia de regularización de área linderos y medidas perimétricas, hasta la actualidad.

3.2.Muestra

En esta investigación la muestra intencionada ha sido setenta y seis (76) resoluciones emitidas por el Tribunal Registral Peruano en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, durante el periodo comprendido entre los años 2006 a 2020, que versan sobre la discusión de si se aplica o no el criterio de derrotabilidad.

Se precisa que las resoluciones no seleccionadas en la investigación se referían a regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios del Estado, predios rurales, desistimientos, plazo para la interposición del recurso de apelación, presunción de validez de planos y memoria descriptiva, vinculación de informes técnicos del Área de Catastro y saneamiento catastral registral, temas que no han sido materia de análisis en el presente trabajo.

La muestra fue válida para la recolección de datos ya que tiene pertinencia y relación con los objetivos de la investigación y constituye un reflejo de la población por reunir las cualidades y características propias de esta última.

3.3.Unidad de análisis

En la presente investigación la unidad de análisis estuvo conformada por setenta y seis (76) resoluciones emitidas por el Tribunal Registral Peruano en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, durante el periodo comprendido entre los años 2006 a 2020, que versan sobre la discusión de si se aplica o no el criterio de derrotabilidad.

3.4. Tipo de investigación

La investigación aplicada “se caracteriza por el modo de analizar la realidad social, anteponiendo la inmediatez en la resolución de los problemas sociales al interés científico; sus descubrimientos se aplican para crear, desarrollar o mejorar estrategias y actuaciones concretas de acción social” (Cívicos y Hernández, 2007, pp. 37-38). Con lo cual este tipo de investigación tiene como objeto aplicar o utilizar los conocimientos adquiridos en la práctica y en esencia “su búsqueda se centra en resolver un problema concreto de la realidad social” (Carruitero y Benites, 2021, p. 41).

Por ende, la presente investigación es aplicada ya que el objeto de estudio ha sido ahondar en el desarrollo doctrinario y legislativo del criterio de derrotabilidad aplicado a la jurisprudencia registral en torno a la regularización de área, linderos y medidas perimétricas, con la finalidad de apreciar el desconocimiento sobre el criterio de derrotabilidad por parte del Tribunal Registral y como ello ha ocasionado que su jurisprudencia carezca de uniformidad en perjuicio del administrado.

Asimismo, en la presente investigación se utilizó el método cualitativo. Cabe precisar que este método es entendido como:

El tipo de investigación que produce hallazgos a los que no llega por medio de procedimientos estadísticos y otros medios de cuantificación. Puede tratarse sobre investigaciones de la vida de la gente, las experiencias vividas, los comportamientos, así como el funcionamiento organizacional; algunos de los datos pueden cuantificarse como por ejemplo los censos o

información sobre los antecedentes de las personas u objetos estudiados, pero la parte más importante del estudio es interpretativo. Por ello, el análisis cualitativo no se refiere a la cuantificación de los datos cualitativos, sino al proceso no matemático de interpretación, con el propósito de descubrir conceptos y relaciones en los datos. (Ñaupas Paitán et al., 2018, p. 375)

Cabe precisar que la investigación cualitativa tiene una forma particular de analizar la realidad.

La investigación cualitativa se preocupa por la forma en que la realidad social es comprendida, experimentada y producida, por el contexto, los participantes, por sus conocimientos y su experiencia. Por esta razón la investigación cualitativa utiliza el método interpretativo, inductivo, multimetódico, reflexivo buscando descubrir lo nuevo y es su relación con la teoría, con su producción, ampliación, modificación y superación la que la hace relevante; intenta comprender la complejidad, el detalle y el contexto, hace que el caso individual sea significativo y provee nuevas perspectivas sobre lo que se conoce, describe, explica, construye, esclarece y descubre (Ñaupas Paitán et al., 2018, p. 378).

En consecuencia, esta investigación utilizó el método cualitativo basado en el estudio de caso que parte del análisis y recolección de datos de setenta y seis (76) resoluciones emitidas por el Tribunal Registral durante el periodo comprendido entre el año 2006 al año 2020, a efectos de verificar la aplicación del criterio

normativo de derrotabilidad, desarrollándose la interrogante e hipótesis durante el proceso de recolección y análisis de datos al constatar la cambiante jurisprudencia en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.

3.5. Diseño de investigación

La presente investigación se realizó en base al diseño de investigación denominado diseño no experimental, ya que no se generó ninguna situación que altere las categorías materia de análisis. Y tal como sostiene Hernández Sampieri (2014) “en este tipo de investigación lo que se hace es observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural para analizarlos” (p. 152).

Con el diseño de investigación escogido se ha pretendido explicar de la forma más detallada cada punto del marco teórico, así como las categorías materia de investigación con el fin de cumplir los objetivos planteados, siendo fundamental la información obtenida a través de la ficha de observación de cada una de las resoluciones del Tribunal Registral Peruano. Este análisis contó con la asesoría temática del Asesor, quien verificó el cumplimiento de las formalidades y exigencias establecidas en el Reglamento de Grados de la Escuela de Posgrado de la Universidad Privada Antenor Orrego.

3.6. Matriz de categorización

OBJETIVO GENERAL: Analizar por qué en algunas resoluciones de la jurisprudencia del Tribunal Registral Peruano sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas aparece el criterio de derrotabilidad y en otras no.			
OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	DEFINICIÓN	CATEGORÍAS	SUB CATEGORÍAS
Delimitar la derrotabilidad de las normas.	Según García Yzaguirre (2012) la derrotabilidad es la imposibilidad de comprender todas las condiciones necesarias a las que se debe incurrir para formular una excepción en las normas. (p.472)	Excepción en las normas	-Origen de la derrotabilidad. -Delimitación del concepto de derrotabilidad. -Principios, reglas y derrotabilidad. -Derrotabilidad en la vía judicial, constitucional y administrativa.
Describir el tratamiento jurídico de la normatividad aplicable a la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.	Según Gonzáles Barrón (2017) la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas constituye el conjunto de mecanismos para el saneamiento de la propiedad predial, y cuya tramitación se lleva a cabo en la vía registral, siendo el Tribunal Registral quien ha sentado jurisprudencia respecto de su aplicación. (p.315)	Mecanismos para el saneamiento de la propiedad predial	- Mecanismos para el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas - Artículo 13 de la Ley 27333, Ley complementaria a la Ley 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones. - Derecho Comparado.
Examinar la jurisprudencia más resaltante del Tribunal Registral Peruano emitida durante el periodo 2006 a 2020.		La Jurisprudencia del Tribunal Registral Peruano	- La regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas con acuerdo de colindantes. - La superposición preexistente en la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.

			- Las nuevas formas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas
--	--	--	---

3.7. Técnica e instrumentos de recolección de datos

Para efectos de esta investigación las técnicas utilizadas fueron las siguientes:

- **Observación documental:** Tal como indica Jiménez y Carreras (2002) a través de esta técnica “se utilizan documentos para obtener datos y/o para analizarlos como objeto de estudio, sea que se trate de documentos que muestran datos o de aquellos que en sí mismos son vistos como hechos” (p.14). En ese sentido, esta técnica ha permitido analizar la muestra a estudiar, en este caso las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas durante el periodo 2006 a 2020, analizando las ideas expresadas en cada una de ellas con la finalidad de hallar una respuesta al problema planteado y cumplir con los objetivos propuestos.
- **Análisis de documentos:** la cual ha permitido la consulta y extracción de información ubicada en libros, revistas y páginas web a efectos de estructurar el marco teórico, así como su contenido.

En concordancia con las técnicas antes señaladas, los instrumentos utilizados han sido los siguientes:

- **Ficha de Observación:** que ha permitido seleccionar la información contenida en las resoluciones materia de estudio las cuales han sido emitidas por distintas Zonas Registrales clasificándolas en 3 bloques: 1) la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas con acuerdo de colindantes; 2) La superposición preexistente en la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas y; 3) Las nuevas formas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.

En cada una de las fichas se ha indicado “SÍ APLICÓ” y “NO APLICÓ” con la finalidad de examinar si el Tribunal Registral Peruano conoce del criterio de derrotabilidad y que tendencias jurisprudenciales ha seguido. Cabe mencionar que la calificación “SÍ APLICÓ”: significa que el Tribunal Registral ha efectuado excepciones a la norma y por tal ha aplicado el criterio de derrotabilidad y, la calificación “NO APLICÓ”: significa que el Tribunal Registral no ha efectuado excepciones a la norma y por tal no ha aplicado el criterio de derrotabilidad.

Se precisa que este instrumento fue validado por tres expertos, quienes procedieron a la revisión de la matriz de consistencia presentada en el anexo 1 y el instrumento (Ficha de Observación) contenido en el anexo 2. Los expertos fueron:

- Abogada Verónica Luisa Valverde Neyra, especialista en Derecho Civil y Registral, actualmente Registradora Pública de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

- Abogado Segundo Alfredo Santa Cruz Vera, especialista en Derecho Civil, Registral y Notarial, actualmente Notario de la provincia de Chiclayo.
- Abogada Livyn Yurely Aguinaga Vidarte, especialista en Derecho Civil y Empresarial, asesora externa en metodología de la investigación, actualmente servidora pública del Ministerio Público - Fiscalía Suprema de Control Interno.

Cabe resaltar que este instrumento ha sido definido por Campos y Lule (2002) como aquel que “permite situarse de manera sistemática en aquello que realmente es objeto de estudio para la investigación, entendido como un medio que conduce la recolección y obtención de datos e información de un hecho o fenómeno” (p.56). Con lo cual, este instrumento ha permitido ofrecer una revisión clara y objetiva de la jurisprudencia del Tribunal Registral durante el periodo 2006-2020 respondiendo a la estructura de las categorías materia de estudio.

- **Ficha bibliográfica y de comentario:** que han servido para recolectar la información doctrinaria relacionada con el tema de investigación.

3.8.Métodos

Método Dogmático: que ha servido para el estudio de la legislación aplicable a la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas y la interpretación del criterio de derrotabilidad de las normas.

Método Analítico: que permitió realizar un análisis de cada uno de los elementos que integran la presente investigación a efectos de que el investigador pueda formarse una opinión sobre cada uno de ellos.

Método Sintético: que ha permitido sintetizar los planteamientos doctrinarios y jurisprudenciales referidos a las categorías de la investigación y ello sirvió para la elaboración de los resultados y conclusiones del presente trabajo.

Método Exegético: se utilizó en el estudio para la interpretación de las normas referidas a la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, así como de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral Peruano en dicha materia a efectos de vislumbrar la aplicación del criterio normativo de derrotabilidad.

CAPITULO IV: RESULTADOS

4.1. LA DERROTABILIDAD DE LAS NORMAS EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL PERUANO EN MATERIA DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS PERIODO 2006-2020, cuyo análisis se realizó mediante la ficha de observación, conforme se detalla a continuación:

4.1. RESOLUCIONES DONDE SE APLICA EL CRITERIO DE DERROTABILIDAD:

4.1.1. LA REGULARIZACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS CON ACUERDO DE COLINDANTES:

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°098-2008-SUNARP-TR-T; 23 de mayo de 2008.**

Esta resolución aborda el caso de un pedido de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un predio, en el que se presentan planos y memoria descriptiva visados por la Municipalidad; el Registrador observa el título en el sentido de que la rectificación invocada no estaba acorde con algunos de los procedimientos previstos en el artículo 13 de la Ley 27333, sin perjuicio de ello, señala que de acuerdo al informe del Área de Catastro uno de los colindantes del predio es una Avenida a lo cual la Municipalidad debería dar su conformidad con la rectificación.

El Tribunal Registral en segunda instancia, se detiene a analizar la participación de los colindantes en los procedimientos de rectificación con acuerdo de colindantes precisando que el mecanismo allí previsto tiene como finalidad eliminar cualquier forma de perjuicio a terceros directa o indirectamente vinculados con la rectificación. Contrario sensu, sin el perjuicio es imposible que se produzca afectación a terceros, con lo cual no resulta pertinente la intervención de los colindantes. La protección de los terceros es necesaria solo cuando la rectificación importa un incremento en la superficie del predio mas no cuando el predio decrezca en área y esto aplica si la rectificación importa solo la modificación registral de uno o más linderos sin variación de la extensión del predio.

Careciendo de sentido la participación de todos aquellos que, aun siendo terceros, no verían afectado su derecho por la rectificación; y reclamar dicha participación aun cuando no puedan verse afectados, truncaría el procedimiento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas. En este caso si el bien tiene como colindante una vía pública, estos bienes aparecen ante todos como de todos por lo que, no requieren publicidad registral para exteriorizar su naturaleza y si como consecuencia de la rectificación resultaran involucrados, esta sería ineficaz puesto que no pueden ser objeto de derechos particulares.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del

predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada exige la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que en el caso concreto no hay perjuicio alguno. Indica el Tribunal que el sentido de la participación de los propietarios de predios colindantes es evitar el perjuicio y si no existe carece de sentido la participación de los mismos. De este modo el Tribunal derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°106-2009-SUNARP-TR-L; 23 de enero de 2009.**

El interesado solicita la rectificación de la medida perimétrica de uno de los linderos del inmueble y por tanto del área del mismo, presentando para ello plano perimétrico, de ubicación y localización, memoria descriptiva visados por la Municipalidad. En primera instancia, el Registrador rechazó la inscripción alegando que el usuario debía recurrir al mecanismo de saneamiento establecido en el artículo 13 de la Ley 27333, por mutuo acuerdo, incluyendo la participación de los titulares

de todos los predios colindantes en la que manifiesten su no afectación con la citada rectificación.

En segunda instancia, el Tribunal Registral considera que, si el lindero a rectificar se reduce y en consecuencia el área también y que, pese a la variación, el predio se mantiene dentro de su ámbito gráfico de ocupación inscrito y no existe afectación a terceros entonces la solicitud es procedente. Por ello, no se requerirá la intervención o notificación cuando la rectificación de áreas y linderos no afecte a los propietarios de los predios colindantes.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

El texto literal de la norma indicada exige la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que en el caso concreto no hay perjuicio alguno. Concluye el Tribunal que aun cuando la norma señale que en una rectificación se

requiere la participación de todos los colindantes, en este caso en concreto, al no haber afectación, no resulta necesaria su intervención. El ente administrativo derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°248-2010-SUNARP-TR-T; 09 de julio de 2010.**

En esta resolución se muestra el caso en el que el usuario solicita la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de su predio, adjuntando para ello escritura pública de rectificación otorgada por el propietario y colindantes, copia legalizada de memoria descriptiva, plano de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad competente. El título fue tachado en primera instancia por cuanto el Área de Catastro concluyó que el polígono del predio materia de rectificación se hallaba parcialmente superpuesto con el predio colindante de la derecha y del fondo; con lo cual, en estas condiciones, el Notario no resultaba competente para llevar a cabo este tipo de procedimiento.

El Tribunal Registral por su parte señala que el Área de Catastro ha establecido que el predio a rectificar colinda por la derecha y por el fondo con el predio inscrito en la partida 11063706 (de propiedad de terceros) y por la izquierda con el predio inscrito en la partida 04016578 (de propiedad de terceros) advirtiendo de una superposición parcial con el predio inscrito en la partida 11063706.

Señala que la escritura pública de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas presentada ha sido otorgada por dichos terceros, quienes han

manifestado pleno consentimiento a dicho acto, incluso los propietarios del predio de la superposición parcial han expresado su conformidad a la descripción actual del predio que se pretende rectificar, por lo que la referida superposición desaparece, disponiendo la inscripción del título.

La decisión del Tribunal gira en torno al artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333, el texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

El texto literal de la norma indicada exige la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes. No obstante, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que si en la rectificación que solicita el usuario participan los propietarios de los predios afectados, dicha rectificación será posible en la medida que estos posibles perjudicados participen, no siendo necesaria a participación de aquellos que no se vea afectados con la citada rectificación.

Concluye el Tribunal que aun cuando la norma señale que se requiere la participación de todos los colindantes, en este caso en concreto, al no haber

afectación, no resulta necesaria su intervención. El ente administrativo derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1859-2010-SUNARP-TR-L; 29 de diciembre de 2010.**

En esta resolución se aborda la solicitud de una rectificación judicial de áreas y linderos, en la que se adjunta, entre otra documentación, copia certificada de la sentencia, de la memoria descriptiva, plano de localización y perimétricos visados por la Municipalidad correspondiente. El Registrador denegó la inscripción debido a que el Área de Catastro advirtió superposición con otros predios, cuyos titulares no formaron parte del proceso judicial, habiendo participado solo algunos de los propietarios.

El Tribunal Registral, en segunda instancia, planteó dilucidar si se requiere la intervención de todos los titulares registrales de los predios colindantes, para acceder a la rectificación, señalando que en los actuados judiciales los posibles afectados no formaron parte del proceso de rectificación en calidad de demandados ni han sido emplazados por ello los citados titulares registrales deben intervenir en el procedimiento o manifestar su consentimiento.

Agrega que la discrepancia advertida por la oficina de catastro no impide la inscripción de la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas siempre que intervengan los titulares de los predios colindantes que son afectados con la

rectificación, pudiendo consistir dicha intervención en el otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

La decisión del Tribunal nuevamente gira en torno al artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333, el texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse o rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

El texto literal de la norma indicada exige la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes. No obstante, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que si en la rectificación que solicita el usuario participan los titulares de los predios afectados, dicha rectificación será posible en la medida que estos posibles perjudicados participen, no siendo necesaria a participación de aquellos que no se vean afectados con la citada rectificación.

Se puede apreciar que la solución de este caso resulta acorde con los anteriores pronunciamientos del ente administrativo en el sentido que, en el proceso de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas basta la intervención solo de aquellos propietarios de predios colindantes que se resulten afectados con el citado procedimiento, ya que, de no existir dicha afectación no será relevante su

participación. El ente administrativo derrota la norma y opina en qué sentido debe aplicarse ésta al caso concreto.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°208-2011-SUNARP-TR-L; 10 de febrero de 2011.**

Esta resolución desarrolla el caso en el que el titular del inmueble ha solicitado la rectificación del lindero izquierdo de su predio, presentando escritura pública, plano de ubicación, perimétrico y memoria descriptiva visados por la Municipalidad correspondiente. El Registrador observa la solicitud alegando que, de conformidad con el literal a) numeral 13.1 del artículo 13 de la Ley 27333, el usuario debe presentar la escritura de intervención otorgada por todos los propietarios de los predios colindantes y por funcionario municipal competente ya que el predio colinda con la vía pública.

El título es apelado y en segunda instancia el Tribunal Registral argumenta que la intervención de los propietarios de los predios colindantes tiene su fundamento en que la modificación que sufriría el predio afectaría sus derechos. Sin embargo, si con la rectificación no se afectaría los derechos de los propietarios de los predios colindantes carece de sentido su intervención.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno,

sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

El texto literal de la norma indicada exige la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que la disposición normativa debe entenderse que se refiere a todos los propietarios de los predios colindantes que pudieran verse afectados con la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas. El ente administrativo derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°2079-2011-SUNARP-TR-L;18 de noviembre de 2011.**

Esta resolución muestra el caso en el que el usuario solicita la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de su predio, presentando escritura pública otorgada por su titular y la Comunidad Campesina como colindante, memoria descriptiva y plano perimétrico visados por la Municipalidad, entre otros. El Registrador en primera instancia, observa el título por cuanto señala que en la rectificación por mutuo acuerdo deben intervenir todos los colindantes con derecho inscrito, advirtiendo que los demás colindantes no han intervenido.

El Tribunal Registral en segunda instancia señala que en los tres procedimientos de rectificación previstos en el artículo 13 de la Ley 27333 se requiere la intervención o notificación a los propietarios de los predios colindantes por cuanto eventualmente se podrían afectar sus derechos, razón por la que estos deberán intervenir directamente en la escritura pública prestando su conformidad con la rectificación o ser notificados de la solicitud de rectificación en sede notarial o la demanda de rectificación en sede judicial.

Con lo cual el Registrador solo debe considerar la intervención en la escritura pública de los propietarios de los predios colindantes que pudieran verse afectados con la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas y no de todos.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada exige la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes. Sin embargo, el Tribunal no aplica

literalmente la norma y la derrota fundándose en que en el caso concreto la intervención no sería de todos los propietarios de los predios colindantes, sino solo de aquellos afectados con la rectificación. De ello se colige que el Tribunal derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°074-2015-SUNARP-TR-T;13 de febrero de 2015.**

En esta resolución el usuario solicita la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas adjuntando escritura pública suscrita por los propietarios del inmueble y de los predios colindantes, planos y memoria descriptiva visados por la entidad competente. El Registrador, en primera instancia, rechaza la inscripción debido a que el predio a rectificar estaba incorporando un área que, según título archivado, es de vía o acceso, en adición a ello por el lindero del este y sur, se advierte que se está cambiando la forma de la Unidad Catastral. Y en este sentido, teniendo en cuenta que la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas no consiste en aumentar o disminuir área al predio, lo solicitado por el usuario no resulta inscribible.

En segunda instancia, el Tribunal Registral precisa que la supuesta ocupación del área denominada vía o de acceso es inexistente ya que la propia Municipalidad ha visado los planos que acreditan la conformidad del bien con la realidad física; sin embargo, el problema surge por el hecho de que los propietarios de los lados Sur y

Este no han intervenido por lo que se requiere su participación en tanto son afectados directamente la rectificación.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada exige la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que aun cuando el texto normativo indique que deban participar todos los colindantes, solo se requerirá la intervención de aquellos que se vean afectados en su derecho y si no existe tal afectación carece de sentido la participación de los mismos. De este modo el Tribunal derrota la norma.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°044-2016-SUNARP-TR-A; 26 de enero de 2016.**

En esta resolución el caso inicia con la presentación de un título en el que se solicita la rectificación de áreas linderos y medidas perimétricas, presentándose para ello escritura pública por mutuo acuerdo, certificado de parámetros urbanísticos expedido por la Municipalidad, memoria descriptiva y plano perimétrico. El Registrador en primera instancia observa el título por cuanto de documentación técnica advirtió que la carretera colinda con el predio a rectificar, por lo que, debía intervenir el Estado en la escritura pública de rectificación por mutuo acuerdo.

En segunda instancia, el Tribunal Registral señala que la intervención de los propietarios de los predios colindantes tiene su fundamento en que la modificación que sufrirá el predio podría eventualmente afectar sus derechos de allí que aun cuando la norma diga que se requiere la intervención de todos los propietarios de los predios colindantes, ello no será necesario si la rectificación no afecta en nada sus derechos.

En el caso materia de análisis el ente administrativo advierte que uno de los posibles afectados podría ser el Estado, ya que el predio colinda directamente con una carretera, pero no se requerirá la intervención de la Municipalidad en calidad de colindante siempre que el ente administrativo manifieste su conformidad a través de la visación de los planos del predio rectificado. Concluyendo que el usuario debe presentar la documentación técnica visada por la Municipalidad a efectos de aplicar el criterio antes referido.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el

siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada exige la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que en el caso concreto si el ente competente visa la documentación técnica, con ello habrá dado su conformidad. Indica el Tribunal que el sentido de la participación de los propietarios de predios colindantes es evitar el perjuicio y si no existe carece de sentido la participación de los mismos.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°247-2019-SUNARP-TR-A; 05 de abril de 2019.**

Se solicitó la rectificación de área por mutuo acuerdo, en mérito a escritura pública otorgada por el propietario y terceros (en calidad colindantes) más plano perimétrico, de localización, ubicación y memoria descriptiva visados por la entidad competente. En primera instancia el Registrador entre otras observaciones,

señaló que no resulta procedente la rectificación solicitada por cuanto ésta viene generando nuevas superposiciones requiriendo la participación de todos los colindantes, salvo que se rectifiquen las áreas de los predios implicados, lo cual no ha sucedido.

En segunda instancia, el Tribunal Registral indicó que la intervención de los propietarios de los predios colindantes tiene fundamento en que la modificación que sufrirá el predio podría afectar sus derechos. Sin embargo, si no se produce dicha afectación no se requerirá la intervención de la totalidad de los colindantes.

Se resalta lo desarrollado por el Tribunal Registral, ya que se ha detenido a analizar el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos:
a) Por mutuo acuerdo: Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada exige la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que en el caso concreto solo deben

participar quienes podrían verse afectados con la rectificación. De este modo el Tribunal derrota la norma, se aleja de la literalidad y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

4.1.2. LA SUPERPOSICIÓN PREEXISTENTE PROCEDE LA RECTIFICACIÓN:

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°555-2006-SUNARP-TR-L; 22 de setiembre de 2006.**

Esta resolución aborda el tema de la rectificación de área de un predio a una de mayor extensión a la que obra registrada, sin embargo, esta mayor extensión se visualiza en un ámbito no identificado por la base gráfica del Área de Catastro, por lo que, el Registrador en primera instancia denegó la inscripción señalando que al no estar esta nueva área comprendida en alguna inscripción según la base gráfica del Área de Catastro, el usuario debería realizar previamente el saneamiento con la intervención de la Superintendencia de Bienes Nacionales. En adición a ello, indicó que al ser el área del predio que se pretender rectificar, mayor a la registrada, requiere de una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada de conformidad con el literal b) del artículo 13 de la Ley 27333.

En segunda instancia el Tribunal Registral planteó analizar si para proceder con la rectificación de área es necesario que la totalidad del área que se pretender registrar se visualice en zona en que la base gráfica de catastro obre inscripción y si constituye obstáculo que el área materia de rectificación que se consigna en el título

sea mayor a la que aparece registrada y, en consecuencia, exigir la certificación registral antes aludida.

El Tribunal Registral analiza el caso precisando que el ordenamiento jurídico permite la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas aun cuando se va a modificar el área inscrita para consignar una mayor incluso la norma no señala que solo procederá dicha modificación cuando la mayor área conste en la base gráfica de catastro. Por ende, no es necesario que toda el área se encuentre inscrita en la base gráfica de catastro ya que puede ocurrir que la mayor área sea preexistente al inicio del procedimiento y el Registro no puede considerar a esta mayor área como una que recién se inmatricula. Asimismo, tampoco se requiere el certificado registral pues ya hay un informe técnico que indica que el área a rectificar se encuentra sobre la misma partida y sobre el exceso no se ha identificado en la base gráfica anotaciones registrales, esto es no hay superposición con otra área.

En esta resolución el artículo 13.1 literal b) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **b) Procedimiento Notarial:** Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la

partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que **la mayor área no se superpone** a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N°27157”.

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada exige que para proceder con la determinación o rectificación la mayor área no debe superponerse a otra registrada. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que en el caso concreto si la superposición es preexistente esta no afectará el inicio del procedimiento. De este modo el Tribunal derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°607-2007-SUNARP-TR-L; 28 de agosto de 2007.**

En esta resolución se analiza el supuesto en el cual el usuario solicitó la determinación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un predio cuyo informe de catastro indicaba que el ámbito del predio consultado correspondía al ámbito del predio inscrito, pero existía una imposibilidad de contrastación con dos predios colindantes. En primera instancia, Registrador señaló que debía descartarse cualquier superposición de área a través del informe técnico de catastro, debiendo el usuario utilizar un procedimiento por mutuo acuerdo donde se rectifique los linderos y medidas perimétricas de los colindantes también, más aun si de dicho informe técnico no se concluye que los linderos y medidas perimétricas del predio

a rectificar se superponen o no con el área de los colindantes registrados, debiendo presentar documentación que desvirtúe toda superposición.

En este supuesto el Tribunal Registral precisó que el pronunciamiento del Área de Catastro no es concluyente en relación a si hay o no superposición, más aún si se tiene en cuenta que el informe de catastro se complementa con los planos visados por la Municipalidad donde se ubica el predio. Y si el área del predio se mantiene no será necesaria la certificación registral de que la mayor área no se superpone con otra registrada siendo suficiente el procedimiento de determinación de áreas, linderos y medidas perimétricas en la vía notarial.

En esta resolución el artículo 13.1 literal b) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **b) Procedimiento Notarial:** Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que **la mayor área no se superpone** a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N°27157”.

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada exige que para proceder con la determinación o rectificación la mayor área no debe superponerse a otra registrada. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota precisando cuándo será necesaria una certificación registral que indique que no existe superposición de área.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1102-2009-SUANRP-TR-L; 14 de julio de 2009.**

En este caso se analiza la solicitud que requiere la rectificación de área de un predio de un área mayor a una menor acompañándose para ello, escritura pública suscrita por el propietario y los titulares de los predios colindantes. El Registrador en primera instancia deniega la inscripción basándose en que la superposición advertida impide la inscripción de la rectificación de área.

El Tribunal Registral en segunda instancia advierte que en la escritura pública participan los propietarios de los predios colindantes argumentando que aun cuando exista superposición y el Área de Catastro emita un informe indicando dicha circunstancia, ello no impedirá la rectificación si están interviniendo los titulares de los predios colindantes afectados.

En esta resolución el artículo 13.1 literal b) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno,

sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **b) Procedimiento Notarial:** Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que **la mayor área no se superpone** a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N°27157”.

El texto literal de la norma indicada exige que para proceder con la determinación o rectificación la mayor área no debe superponerse a otra registrada. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en el hecho de que han participado los colindantes de los predios afectados con lo cual la superposición ha sido superada.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°081-2010-SUNARP-TR-L; 15 de enero de 2010.**

Esta resolución muestra el caso de una solicitud de determinación de áreas, linderos y medidas perimétricas en la que el Registrador deniega la inscripción alegando que, al haber advertido el Área de Catastro que una fracción menor del predio a rectificar se ubica sobre otro predio, lo cual produciría una superposición parcial

del área del inmueble con otro contraviniendo el artículo 13.1 de la Ley 27333, no procedería la solicitud de inscripción solicitada.

Sin embargo, el Tribunal Registral tomando en cuenta lo señalado en el informe técnico, el cual refiere que una fracción del predio materia de rogatoria se encontraría ligeramente sobre otro predio, considera también que los propietarios del predio que se vería afectado participan en el otorgamiento de escritura con lo cual ello no sería óbice para lograr la rectificación y determinación. Aunado a ello, señala que el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas no debe confundirse con la inmatriculación, ya que, en esta última cuando el Área de Catastro advierta alguna superposición del predio a inmatricular con otro, no va a proceder dicha inmatriculación salvo que el título sea suficiente para cancelar el asiento del titular registral; en cambio en el saneamiento, el predio ya se encuentra incorporado al registro y la superposición que el área de catastro determine que existe no será una que se genere por la inscripción del saneamiento sino se tratará más bien de una superposición preexistente.

En esta resolución el artículo 13.1 literal b) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **b) Procedimiento Notarial:** Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren

los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que **la mayor área no se superpone** a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N°27157”.

Se advierte que el texto literal de la norma indicada exige que para proceder con la determinación o rectificación la mayor área no debe superponerse a otra registrada. No obstante, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que en el caso concreto se trata de una superposición preexistente al inicio del procedimiento. De este modo el Tribunal derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°730-2010-SUNARP-TR-L; 28 de mayo de 2010.**

El acto materia de rogatoria es la rectificación de un área menor a una mayor y la determinación de nuevos linderos y medidas perimétricas. El Registrador en primera instancia, deniega la inscripción alegando que el rectificar a una mayor área puede generar superposición con otros predios con lo cual el usuario debería adecuar su proceso a uno judicial o de mutuo acuerdo. El título es apelado y el Tribunal Registral efectúa un análisis del artículo 13.1 literal b) de la Ley 27333 tomando en cuenta lo señalado por el Área de Catastro concluyendo que aun cuando

el área a rectificar sea mayor a la inscrita si no hay superposiciones sí procede la rectificación y aclara que, de lo contrario, deberá verificarse si dicha superposición es preexistente o no.

En este caso el artículo 13.1 literal b) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente:

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

b) Procedimiento Notarial: Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que **la mayor área no se superpone** a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N°27157”.

Se advierte que el texto literal de la norma indicada exige que para proceder con la determinación o rectificación la mayor área no debe superponerse a otra registrada. No obstante, en este caso si bien el Tribunal aclara que la rectificación o determinación de un predio a una mayor área no siempre implica superposición y de producirse se deberá evaluar si esta es preexistente a la rectificación que se pretende realizar. De este modo el Tribunal derrota la norma.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°045-2011-SUNARP-TR-T, 04 de febrero de 2011.**

Este caso presenta la solicitud del usuario cuya rogatoria es la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un predio inscrito con un área mayor a la real. El Registrador deniega la inscripción toda vez que el Área de Catastro había advertido una superposición de área y por ello, conforme al artículo 13 numeral 13.1 literal c) de la Ley 27333, toda rectificación que suponga superposición se tramita por procedimiento judicial.

En este contexto, el Tribunal Registral delimita la controversia e interpreta los alcances del artículo 13.1.c. de la Ley 27333 para dilucidar si los hechos presentados en el procedimiento corresponden con el sentido normativo del precepto legal establecido. El Tribunal Registral señala que cuando la norma hace referencia a “suponer” el precepto legal hace referencia a causar u ocasionar, con lo cual compete al Poder Judicial declarar o reconocer el área, linderos y medidas perimétricas cuando con dicha declaración se genere u ocasione superposición con uno o más predios colindantes.

El ente administrativo precisa que, si bien se advierte una superposición, sin embargo, esta no ha sido causada por las características físicas constatadas en el procedimiento notarial de rectificación, sino más bien preexiste a dicho procedimiento y existe aún sin que se rectifique tales características, por ende, no se trata del supuesto regulado en la norma, disponiendo así la inscripción del título.

En esta resolución el artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **c) Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que en el caso concreto la superposición ha sido preexistente con lo cual el ilícito no llegaría a ser finalmente ilícito, sino que se trataría de un caso excepcional al que no le resulta aplicable la consecuencia jurídica. De este modo el Tribunal derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°110-2011-SUNARP-TR-T; 27 de enero de 2011.**

En este caso se analiza la solicitud de rectificación de área por error de cálculo de un inmueble, en el que se presenta escritura pública otorgada solo por el propietario

del predio, el certificado de zonificación y vías, la memoria descriptiva y planos visados por la Municipalidad respectiva.

El Registrador deniega la inscripción indicando que lo solicitado es competencia del Poder Judicial ya que con la rectificación solicitada se amplía el área del predio lo cual no es posible en la vía registral. Aunado a ello, el informe técnico del Área de Catastro señaló que el plano presentado guardaba relación con la ubicación, ámbito y medidas registradas mostrando variación respecto al área y que existe superposición de áreas con el inmueble inscrito en otra partida. En ese sentido alega que la norma permite la rectificación solicitada siempre que haya una certificación de que no existe superposición, lo cual no ha sucedido en este caso y ello impide efectuar una rectificación de área sin perjudicar el derecho de terceros.

El Tribunal Registral en segunda instancia precisa que la superposición alegada no se genera por la rectificación de área que se solicita, sino que es preexistente, y que aunado a ello dicha rectificación no implica variación alguna en cuanto a la ubicación, ámbito y las medidas perimétricas del predio, solo respecto a su área. Por ello, el incremento de área no es causal para denegar la inscripción de rectificación por error de cálculo ya que éste podría producirse sea para incrementar o disminuir el área inscrita, todo lo cual conlleva a disponer la inscripción del acto materia de rogatoria.

En este contexto, el Tribunal Registral delimita la controversia e interpreta los alcances del artículo 13.1.c. de la Ley 27333 señalando que cuando la norma hace referencia a “suponer” el precepto legal hace referencia a causar u ocasionar, con

lo cual compete al Poder Judicial declarar o reconocer el área, linderos y medidas perimétricas cuando con dicha declaración se genere u ocasione superposición con uno o más predios colindantes.

Y en el caso materia de análisis si bien se advierte una superposición, sin embargo, esta no ha sido causada por las características físicas constatadas en el procedimiento notarial de rectificación, sino más bien preexiste a dicho procedimiento y existe aún sin que se rectifique tales características, por ende, no se trata del supuesto regulado en la norma disponiendo la inscripción del título.

En esta resolución el artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **c) Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que en el caso concreto la superposición ha sido preexistente y por ende viable en sede

administrativa. De este modo el Tribunal derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°636-2011-SUNARP-TR-T; 06 de mayo de 2011.**

Este caso muestra la solicitud de rectificación de menor a mayor área de un predio, así como la determinación de linderos y medidas perimétricas en mérito a la escritura pública suscrita por el titular del inmueble, planos y memoria descriptiva visados por la autoridad administrativa. El Registrador observa el título alegando que existe superposición del área a rectificar debiendo adecuarse el saneamiento al proceso judicial más aún, si el área a rectificar se encuentra afectando el predio inscrito en otra partida, solicitando para ello la participación de todos los propietarios colindantes.

El Tribunal Registral señala que el bien materia de rectificación se encuentra inscrito en la partida materia de trámite y que a la fecha no se cuenta con una base catastral de los predios registrados, razón por la cual no es posible informar si la rectificación de área del predio solicitada afecta a predios colindantes inscritos. Ante ello, la denegatoria de una inscripción no puede basarse en la falta de documentación con la que el registro debe contar, es decir, la falta de información gráfica no puede ser obstáculo para la inscripción.

En este sentido, al no poder determinarse si existe o no superposición ello no impedirá la inscripción de la rectificación solicitada, con lo cual dispone la

inscripción del título. En este caso, el artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: c) **Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que la falta de información gráfica no debe ser motivo de denegación de inscripción. De este modo el Tribunal derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°447-2011-SUNARP-TR-T; 15 de julio de 2011.**

En este caso se solicita la rectificación de las características físicas de un predio, que registralmente, tiene un área menor a lo que refleja en la realidad y por ende sus linderos también son distintos; presentándose para ello escrituras públicas suscritas por el propietario y los posibles colindantes afectados con la

regularización más sus planos y memoria descriptiva visados por la municipalidad correspondiente.

El Registrador procede a tachar el título considerando la información remitida por el Área de Catastro, que indica que la diferencia de área en la que aumenta el predio se encuentra en un área no definida, presumiendo que pertenece a la partida de otro inmueble, con lo cual, de rectificar el área materia de rogatoria se generaría una superposición parcial que haría imposible la competencia del notario para resolver el caso, siendo competente el Poder Judicial. Precizando además que la naturaleza de los procesos de rectificación de áreas y linderos, en ningún caso, puede suponer la incorporación de área física a un inmueble.

El Tribunal Registral por su parte sostuvo que la falta de información gráfica equivale a inexistencia de superposición y si gráficamente el Área de Catastro advierte que el predio a rectificar colinda con los propietarios que han participado en la escritura pública, entonces carece de fundamento invocar que podría existir otro colindante distinto al que aparece en la base gráfica. Por ende, al no existir superposición y habiendo contado con la participación de los colindantes, el predio siempre tuvo el área y las características que aparecen en los planos visados, y en el supuesto negado de incorporación, ello no afecta a los colindantes.

En este caso, el artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas

perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos:

c) Procedimiento Judicial: Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en la participación de los colindantes y que la falta de información gráfica no debe ser motivo de denegación de inscripción. De este modo el Tribunal derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°740-2011-SUNARP-TR-L; 03 de junio de 2011.**

En este caso se solicita la inscripción de compraventa y la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas del inmueble que se transfiere. El Registrador deniega la inscripción por cuanto el área que es objeto de rectificación no se encuentra determinada en la partida registral y existe superposición de área con otro predio.

El Tribunal Registral analiza lo planteado por el solicitante y de los antecedentes registrales aprecia que si bien en la partida registral solo aparecen los linderos, sin embargo, en el título que dio origen a la inscripción sí aparece el área, con lo cual

el predio se encuentra identificado. Señala también que aun cuando no se hubiese determinado el área, linderos y medidas perimétricas, dicha omisión podría ser saneada mediante un procedimiento de rectificación de áreas y linderos, no siendo necesario que se efectúen dos procedimientos distintos (determinación y rectificación).

Además el Tribunal Registral determina que el Área de Catastro ha detectado una superposición con parte de otro predio, sin embargo, dicha circunstancia no impedirá la inscripción del título presentado pues no existe obstáculo para la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas en sede notarial cuando el predio, antes de su rectificación, ya se superponía con otro inscrito, ordenando la inscripción del título.

En este caso, el artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente:

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

c) Procedimiento Judicial: Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. Sin embargo, el

Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que si la superposición es preexistente ello no será impedimento para la rectificación. De este modo el Tribunal opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- Tribunal Registral Peruano. Resolución N°112-2012-SUNARP-TR-L; 20 de enero de 2012.

Esta resolución aborda el caso en el que el usuario solicita la rectificación de área por error de cálculo, en el sentido que en la realidad el predio tiene un área mayor a la que aparece publicitada, se adjunta para ello memoria descriptiva, plano de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad correspondiente. El Registrador dispone la tacha del título en razón a que, de acuerdo a la ubicación que muestra el plano, el área en estudio se visualiza parcialmente sobre el ámbito inscrito en otra partida, con lo cual no encaja en el supuesto de un error de cálculo, y ello es impedimento para la inscripción.

En segunda instancia, el Tribunal Registral señala que una rectificación de área de un predio urbano que prescinda de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley 27333, requiere que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna y en el presente caso la rectificación de área es consecuencia de un error de cálculo, no apreciándose variación de los linderos y medidas perimétricas ni en la ubicación espacial del predio.

Respecto a la superposición de área advertida por el Área de Catastro señala la superposición de áreas advertida no se genera por la calificación y posible inscripción del presente título; sino, esta superposición de áreas se generó en el momento de apertura de dichas partidas registrales.

Po ello si durante el procedimiento de cierre por duplicidad no procede formular observaciones sustentadas en una duplicidad existente, con mayor razón no se puede denegar la inscripción por una superposición preexistente, la cual no se va a generar por la rectificación de área por error de cálculo, ya que físicamente y registralmente el predio se encuentra dentro de mismo ámbito (por no variar linderos y medidas perimétricas), sino que existe un error en cuanto a la cifra del área.

En esta resolución el artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **c) Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que si la superposición es preexistente el procedimiento sí es posible llevarse a cabo ante la instancia administrativa. De este modo el Tribunal derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°121-2012-SUNARP-TR-T; 22 de marzo de 2012.**

El usuario solicitó la rectificación de áreas de su predio que el Registro publicita con un área menor a la que físicamente tiene, discrepancia que se originó por un inadecuado cálculo en la cabida. Para ello, presenta memoria descriptiva y planos de ubicación y perimétricos aprobados por la Municipalidad y copia simple del certificado de búsqueda catastral que indica que no hay superposición. En primera instancia, el título fue observado por el Registrador debido a que el Área de Catastro no pudo ubicar espacialmente el predio por falta de información gráfica, pero a su vez determinó que el predio materia de rogatoria se superponía en forma gráfica y parcial sobre un predio inscrito en otra partida, por lo que, el usuario debía presentar los planos solicitados, para proceder a realizar un nuevo estudio que permita confirmar la superposición gráfica.

En segunda instancia, el Tribunal Registral señala que la Oficina de Catastro ha determinado que existen deficiencias en el plano inscrito y en el plano de ubicación

que le han impedido validar si la ubicación espacial del predio ha sufrido modificación alguna. Pese a ello la Oficina de Catastro sanciona que existe superposición con el predio inscrito otra partida.

Añade que estando evidenciado el error en el cálculo del área así como la plena identidad entre el predio descrito y graficado en el título apelado con el inscrito en la partida vinculada, el error existe y su rectificación debe practicarse sobre la base del título apelado; y respecto a la superposición invocada en primera instancia indica que si el predio en cuestión tuvo el área de 12,633.63 m² y no ocurre que haya incorporado área adyacente, la alegada superposición con otra partida preexiste y no puede obstar la inscripción, disponiendo así la inscripción del título.

El artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333 es el que se analiza en este caso, está en discusión si se aplica o no. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: c) **Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que, si se trata

de una superposición preexistente, esta no frustrará el procedimiento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas en la vía notarial. De este modo el Tribunal derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°703-2012-SUNARP-TR-L; 11 de mayo de 2012.**

En esta resolución se solicita la rectificación de área y medidas perimétricas de un predio debido a que este cuenta con un área inscrita menor a la que aparece en la realidad, presentando para ello acta notarial de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, memoria descriptiva, plano de ubicación, localización y perimétrico. El Registrador Público deniega la inscripción debido a que el Área de Catastro advirtió, según su base gráfica, que existe superposición con lotes inscritos en otras partidas electrónicas siendo la vía judicial la competente.

El Tribunal Registral en segunda instancia señala por su parte que el sentido del artículo 13, 13.1 literal c) de la Ley 27333 es que a través del procedimiento notarial no se genere superposiciones, ya que en el tal caso ello supone un conflicto de intereses que debe ser reconocido por el Poder Judicial, no siendo así cuando se trata de una superposición preexistente a la rectificación.

El artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333 es el que se analiza en este caso, está en discusión si se aplica o no. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o

linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: c) **Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que, si es una superposición preexistente, esta no será impedimento para el procedimiento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas en la vía notarial. De este modo el Tribunal derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1407-2013-SUNARP-TR-L; 27 de agosto de 2013.**

Esta resolución se genera en virtud de la solicitud presentada por el usuario en la que pide la rectificación de área de su predio en mérito a la presentación de escritura pública de rectificación de área por mutuo acuerdo, memoria descriptiva, planos de localización ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad correspondiente. El Registrador Público deniega la inscripción argumentando que el Área de Catastro determinó que el predio materia de solicitud, se encuentra sobre parte de un predio inscrito en otra partida electrónica, por lo que, el usuario debía presentar documentación técnica que desvirtúe la superposición advertida.

En segunda instancia el Tribunal Registral explicó que la superposición advertida ya tenía existencia en relación con otros predios, y que ha sido originada con las medidas y demás características físicas que el predio publicita en forma inexacta, y que dicha superposición no evita las sucesivas inscripciones sobre la partida del inmueble siempre que éstas no impliquen una nueva modificación física o la incorporación de un predio al Registro.

Afirmando que no existe obstáculo para la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas cuando el predio, antes de su rectificación, se superponía con otro ya inscrito. Es así como el ente administrativo revoca la decisión de primera instancia y dispone la inscripción del título, en atención a que la superposición advertida por el ente técnico era, preexistente a la rectificación solicitada.

El artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333 es el que se analiza en este caso, está en discusión si se aplica o no. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse o rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: c) **Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. Sin embargo, el

Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que si se trata de una superposición preexistente el procedimiento llevado a cabo en la vía notarial es válido. De este modo el Tribunal derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°025-2015-SUNARP-TR-T; 16 de enero de 2015.**

El usuario solicita la inscripción de la anotación preventiva de inicio del procedimiento notarial de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un predio, adjuntando para ello la solicitud de anotación preventiva de notario, copia certificada de la solicitud de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas presentada por el titular del inmueble y la copia certificada de los planos de ubicación, localización y perimétrico del predio visados por la Municipalidad respectiva.

La inscripción fue denegada por el Registrador bajo el argumento de que el órgano técnico no encontró documentación gráfica que permitiera determinar la grafía del predio por lo que, no se pudo determinar si el predio materia de trámite correspondía al predio inscrito en la partida electrónica invocada, agregado a ello detectó una superposición con el predio de mayor extensión del cual se desmembró el predio materia de rogatoria.

El título va en apelación y en segunda instancia el Tribunal Registral señaló que el pronunciamiento del Área de Catastro obedece al hecho de que el Registro por años había admitido la inscripción de predios carentes de documentos gráficos, es decir,

mediante descripciones no perimetrales y perimetrales y algunos casos, ni siquiera con ellos. Por ello es que el Registro reconoce que la deficiencia de información técnica no puede impedir, por ejemplo, el requerimiento de una inmatriculación o el acceder a un pedido de independización de una parte del bien cuando se desconoce el área y los linderos del remanente.

Agrega que la imposibilidad de determinar si el predio a rectificar corresponde a la partida reclamada por el usuario, no justifica la denegatoria de la inscripción; con lo cual siguiendo la misma línea interpretativa si el órgano especializado no pudo determinar si el predio a rectificar corresponde o no a la partida invocada, ello no debe obstaculizar la inscripción y si esto es así la duplicidad que alega el Registrador no se produciría con la rectificación, si no que más bien sería preexistente, disponiendo la inscripción del título.

En este caso se analiza el artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333, está en discusión si se aplica o no. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse o rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **c) Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que si se trata de una superposición preexistente el procedimiento llevado a cabo en la vía notarial es válido. De este modo el Tribunal derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1230-2017-SUNARP-TR-L; 06 de junio de 2017.**

Mediante el título presentando se solicita la inscripción de la rectificación de área por error de cálculo, acompañando para tal efecto solicitud de rectificación, plano perimétrico, de localización y ubicación visados por la autoridad administrativa competente. En primera instancia el Registrador observa el título teniendo en cuenta el informe del Área de Catastro, que pese haber indicado que el predio a rectificar coincide en linderos y medidas perimétricas con el predio inscrito, advirtió una superposición al revisar los ámbitos de los predios colindantes; señalando que la superposición advertida imposibilitaba la inscripción de rectificación por error de cálculo, por lo que el usuario debería recurrir al Poder Judicial.

En segunda instancia, el Tribunal Registral analiza lo indicado por el Área de Catastro e indica que el predio a rectificar tiene un área diferente a la inscrita, pero con definición de linderos y medidas perimétricas iguales a lo que obra inscrito y que no se visualiza desplazamiento en su ubicación espacial; agregado a ello

después de confrontarse los planos y memoria descriptiva aprecia que las medidas y el área se encuentran correspondientes entre sí.

Es así que el Tribunal argumenta que la superposición que se alega en primera instancia es preexistente ya que se originó con anterioridad a la solicitud de rectificación y que el predio no ha sufrido variación alguna en cuanto a sus linderos, medidas perimétricas y ubicación por ello es que la superposición advertida no puede impedir la inscripción de la rectificación de área, disponiendo así la inscripción del acto.

El artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333 es el que se analiza en este caso, está en discusión si se aplica o no. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse o rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: c) **Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que no toda superposición debe ser derivada a la vía judicial ya que una superposición

preexistente no impide que el procedimiento se lleve a cabo en la vía notarial. De este modo el Tribunal derrota la norma y opina que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1822-2018-SUNARP-TR-L; 06 de agosto de 2018.**

En el presente caso el usuario solicita la inscripción de la rectificación de área por error de cálculo, presentando para ello plano perimétrico, memoria descriptiva visados por el organismo competente, copia simple del certificado de habilidad entre otra documentación técnica. El Registrador en primera instancia rechaza la inscripción por cuanto del informe técnico del Área de Catastro se desprende que el predio en consulta solo se encuentra parcialmente sobre el ámbito inscrito en la partida materia de trámite y parcialmente sobre el ámbito inscrito en otra partida electrónica y sobre vía pública (calles) por ende, el Área de Catastro no ha podido afirmar que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna, muy por el contrario se encuentra parcialmente sobre otra partida.

Por su parte, el Tribunal Registral hace un parangón entre la información que obra en la partida registral y la memoria descriptiva y planos ambos visados por la Municipalidad, concluyendo que se cumplen con los presupuestos sobre rectificación de área por error de cálculo, esto es, que la representación gráfica del predio inscrito no ha sufrido variación alguna respecto a los linderos y medidas perimétricas.

En este contexto, aun cuando el área de Catastro tenga la obligación de informar las eventuales superposiciones, esta circunstancia no impedirá las inscripciones siempre que se trate de una superposición preexistente y en consecuencia dispone su inscripción.

El artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333 es el que se analiza en este caso, está en discusión si se aplica o no. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse o rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: c) **Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada exige que toda rectificación que suponga superposición deberá ser tramitada ante el Poder Judicial. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que no toda superposición debe ser derivada a la vía judicial ya que si es una superposición preexistente no será impedimento para que se lleve a cabo el procedimiento en la vía notarial. De este modo el Tribunal derrota la norma y considera que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1885-2018-SUNARP-TR-L; 16 de agosto de 2018.**

En el presente caso el usuario solicita la rectificación de linderos y medidas perimétricas de su predio adjuntando para ello escritura pública, planos y memoria descriptiva visados por la Municipalidad competente. En primera instancia el Registrador deniega la inscripción debido a que la Oficina de Catastro determinó la existencia de superposición con parte de otro predio inscrito, hecho que conlleva a la incompetencia a la vía notarial para tramitar el procedimiento.

En segunda instancia el Tribunal Registral determinó la procedencia de la rectificación o determinación del área, linderos o medidas perimétricas de un predio tramitada en sede notarial cuando la Oficina de Catastro informe que existe superposición. Y concluye que si bien se aprecia una superposición sin embargo esta se encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales. Por tanto, esta superposición podría explicarse debido a los diferentes métodos de medición que ofrece la geomática, que han existido y existen, disponiendo la inscripción del título.

El artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333 es el que se analiza en este caso, está en discusión si se aplica o no. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse o rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: c)

Procedimiento Judicial: Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada exige que toda rectificación que suponga superposición deberá ser tramitada ante el Poder Judicial. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en que la superposición advertida se encuentra dentro de las tolerancias catastrales y ello no será impedimento para que se lleve a cabo el procedimiento en la vía notarial. De este modo el Tribunal derrota la norma y considera que no debe aplicarse.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

4.1.3. OTRAS FORMAS DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°062-2006-SUNARP-TR-L; 31 de enero de 2006.**

La presente resolución desarrolla el caso en el que el usuario solicitó la rectificación de área de su predio por cuanto este se inscribió con un área menor a la que realmente tiene; adjuntando para ello plano catastral emitido por la autoridad administrativa competente. En primera instancia, la solicitud es denegada por el Registrador, quien requirió al usuario presentar el certificado catastral emitido por la Municipalidad o que los intervinientes otorguen una escritura pública aclaratoria.

En segunda instancia el Tribunal Registral precisó la procedencia de la rectificación de área de un inmueble si se constata que la diferencia es consecuencia de un cálculo

erróneo de aquella, siempre que no varíen las medidas perimétricas del predio y sea corroborado con el informe emitido por el órgano técnico respectivo. Agrega que, en otro pronunciamiento el Tribunal admitió la rectificación de área en mérito a certificados catastrales emitidos por las entidades públicas competentes, sin embargo, el pronunciamiento que admitió este tipo de rectificación en mérito del certificado catastral no debe ser entendido en el sentido que dicho documento sea el único susceptible de dar mérito a la rectificación.

Por otro lado, señala que el Área de Catastro ha precisado que el predio en consulta descrito en el plano expedido por la Municipalidad se encuentra en la partida cuya rectificación se solicita. Asimismo, que el área en consulta a rectificar no modifica la medida perimétrica de los linderos que figuran en el antecedente registral y que además no implica la propiedad de terceros.

Con lo cual, el Tribunal Registral concluye que los linderos graficados son los mismos que aquellos contenidos en el antecedente registral por lo que, es procedente acoger la solicitud de rectificación de área, no siendo necesaria la escritura pública que requiere el Registrador.

En esta resolución el artículo 13.1 de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que la referida norma señala para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala dos vías, la Notarial y la Judicial. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en la admisión de

nuevas formas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas con la sola presentación de documentación fehaciente.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

Cabe precisar que esta resolución formó parte del XIX Pleno llevado a cabo en Sesión ordinaria los días 3 y 4 de agosto de 2006, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de setiembre de 2006, en el que se aprobó el primer precedente en materia de regularización de área linderos y medidas perimétricas, específicamente sobre la rectificación de área por error en el cálculo.

El criterio aprobado fue el siguiente “Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en merito 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”.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°138-2009-SUNARP-TR-T; 16 de abril de 2009)**

En esta resolución se analiza el supuesto en el cual el solicitante requiere la rectificación del área de su inmueble por cuanto en la partida registral el predio aparece inscrito con área menor a la que tiene en la realidad, acompañando a su solicitud plano de localización y distribución en copia fedateada por fedatario de SUNARP. En primera instancia el Registrador tacha el título por no configurarse el

supuesto de una rectificación excepcional debiendo acogerse a alguno de los procedimientos establecidos en la Ley 27333, debiendo presentarse el plano y memoria descriptiva visados por funcionario competente.

En este sentido, el Tribunal Registral analiza lo indicado por Área de Catastro y estima que en el pronunciamiento técnico está acreditado el error alegado por el solicitante siendo la única salvedad que el plano y memoria descriptiva deben ser expedidos por funcionarios competentes, disponiendo que de ser ello subsanado el título era pasible de inscripción.

En esta resolución el artículo 13.1 de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que la referida norma señala para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala dos vías, la Notarial y la Judicial. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en la admisión de una nueva forma de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas con la sola presentación de la documentación técnica correspondiente.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°867-2009-SUNARP-TR-L, 19 de junio de 2009.**

En este caso, el usuario solicita la rectificación del área de su predio en el cual pide modificar la superficie de un área menor a una mayor; adjuntando para ello la memoria descriptiva, planos de ubicación y perimétrico suscritos por ingeniero civil cuyos datos técnicos han sido obtenidos sobre la base de coordenadas geográficas

según lo indicado por el Instituto Geográfico Nacional. Presentando además una declaración jurada de acogimiento al silencio administrativo positivo respecto al procedimiento de visados de planos. El Registrador observa el título indicando que no existe documentación suficiente que sustente la rectificación, requiriendo de la visación de la Municipalidad en los planos y memoria descriptiva.

El Tribunal Registral en estas circunstancias señala que como mecanismos adicionales a los establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333 y al XIX Pleno del Tribunal Registral realizados los días 3 y 4 de agosto de 2006 (el certificado catastral emitido por la entidad respectiva o el plano visado por la municipalidad) existen otros documentos susceptibles de dar lugar a una rectificación, siempre y cuando el título portado acredite en forma fehaciente que se trata de un error material por una operación aritmética equivocada y siempre que el área de catastro así lo ratifique. En este sentido, teniendo en cuenta lo indicado por el Área de Catastro en el sentido que no existe superposición y que con los mismos linderos el predio arroja un área distinta, es que procede la inscripción de la citada rectificación.

En esta resolución el artículo 13.1 de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que la referida norma señala para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala dos vías, la Notarial y la Judicial. Sin embargo, el Tribunal no aplica literalmente la norma y la derrota fundándose en la admisión de una nueva forma de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas con la

sola presentación de documentación la documentación técnica, prescindiendo así de los mecanismos que la norma estipula.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1188-2010-SUNARP-TR-L; 17 de agosto de 2010.**

En esta resolución se aborda el caso en el que el usuario solicitó la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas a una de menor extensión presentando una escritura pública unilateral; en primera instancia se deniega la inscripción indicándose que el usuario debe acogerse a algunos de los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333. El título es apelado y en segunda instancia el Tribunal Registral resuelve por la inscripción del título en mérito a que la rectificación del área y la medida perimétrica del lindero del frente del predio no afectan a los propietarios de los predios colindantes, circunstancia que ha sido corroborada con el informe de catastro y al no haber afectación, resulta posible utilizar los mecanismos del artículo 13 de la Ley 27333, bastando para la inscripción la escritura pública unilateral presentada por el usuario.

En esta resolución se analiza el artículo 13.1 de la Ley 27333, está en discusión si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que la referida norma señala para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala dos vías, la Notarial y la Judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota fundándose en la admisión de una nueva forma de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, la

cual funciona con la sola presentación de la escritura pública otorgada por el titular registral del predio y la presentación de los planos perimétrico, de ubicación y localización visados por la Municipalidad.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°001-2011-SUNARP-TR-T; 01 de abril de 2011.**

En este caso el usuario pide la rectificación de áreas y linderos de su predio acompañando para ello su escritura pública de renuncia de área, así como el plano y memoria descriptiva visados por la autoridad administrativa correspondiente. El Registrador rechaza la inscripción alegando que la escritura pública y el plano no consignan el área afectada por la renuncia y ante ello el usuario debería acogerse a alguno de los procedimientos establecidos por la Ley 27333.

En segunda instancia, el Tribunal Registral señala que el predio se encuentra totalmente identificado, que el Área de Catastro ha logrado establecer que el área a rectificar se encuentra dentro del predio que aparece inscrito y que no presenta superposición con predios colindantes. En este sentido, analiza que aun cuando los planos no indiquen el área objeto de renuncia, esto se puede advertir fácilmente a través de la superposición que se haga del plano del predio inscrito con el del predio que se reduce y, que la escritura pública tampoco lo indique no es óbice para proceder con la rectificación pues fácilmente se puede obtener el dato con la simple operación de una resta.

En esta resolución se analiza el artículo 13.1 de la Ley 27333, está en discusión si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que la referida norma señala para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala dos vías, la Notarial y la Judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota fundándose en la admisión de una nueva forma de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, la cual funciona con la presentación de una escritura pública de renuncia de área.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°606-2011-SUNARP-TR-T; 24 de noviembre de 2011.**

En este caso el solicitante presenta la rectificación de área de su predio alegando que se trata de un error de cálculo, ya que su predio aparece registrado con un área mayor a la que tiene en la realidad, presentando para ello solicitud simple, plano de ubicación y perimétrico, así como la memoria descriptiva visados por la municipalidad. En primera instancia el Registrador procede a tachar el título alegando que el caso no se hallaba en el supuesto de una rectificación de error de cálculo más aún si el área de catastro así lo había determinado.

En segunda instancia el Tribunal Registral señaló que el caso no se enmarca dentro una rectificación por error de cálculo sin embargo, lo solicitado por el interesado debe proceder debido a que no existen derechos de terceros que se perjudiquen, porque se trata de rectificar a menor área, la oficina de catastro técnicamente ha indicado que la poligonal del predio rectificado se encuentra íntegramente dentro

de la poligonal del predio antes de su rectificación y además no existe superposición con predios colindantes. Y si bien, el único impedimento para la inscripción sería el hecho de que el usuario presentó un documento simple para la rectificación, se dejó a salvo su derecho para hacerlo valer en una nueva presentación acompañando la escritura pública unilateral, los planos y la memoria visados por la entidad competente.

En esta resolución se analiza el artículo 13.1 de la Ley 27333, está en discusión si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que la referida norma señala para la determinación o rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización a) por mutuo acuerdo en la vía notarial b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota fundándose en la admisión de la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas mediante la presentación de una escritura pública unilateral y la documentación técnica respectiva.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°895-2011-SUNARP-TR-L; 01 de julio de 2011.**

En el presente caso se solicita la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un predio, adjuntándose escritura pública otorgada unilateralmente por el titular del inmueble, memoria descriptiva y planos emitidos por la Municipalidad. El Registrador observa el título toda vez que el instrumento público

no formaliza ningún procedimiento de rectificación, y de conformidad con el artículo 13 de la Ley 27333 no se ha establecido ningún tipo de excepción para aceptar una escritura unilateral en un proceso de saneamiento.

El Tribunal Registral en segunda instancia señaló que si bien, el artículo 13 de la Ley 27333 ha establecido mecanismos para la determinación o rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un predio con la finalidad evitar la posible afectación de los propietarios de los predios colindantes; no obstante, teniendo en cuenta lo señalado por el Área de Catastro respecto a que no se visualiza afectación a predios colindantes encontrándose dentro de la partida a rectificar, resulta procedente inscribir una rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en esos términos.

En esta resolución nuevamente se analiza el artículo 13.1 de la Ley 27333, está en discusión si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que la referida norma señala para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización a) por mutuo acuerdo en la vía notarial b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo un nuevo mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas mediante la presentación de una escritura pública unilateral y la documentación técnica respectiva.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°606-2011-SUNARP-TR-T; 11 de abril de 2011.**

El solicitante plantea como rogatoria la rectificación de área de su predio por error de cálculo, a una menor área, presentando solicitud simple más el plano y memoria descriptiva visados por la Municipalidad competente. En primera instancia el Registrador decreta la tacha ya que al haber emitido el Área de Catastro un informe precisando que hay variación en cuanto a los linderos y medidas perimétricas, ello hace que la rectificación de áreas resulte improcedente y, en todo caso, para proceder a una rectificación se debe acogerse a alguno de los mecanismos que establece el artículo 13.1 de la Ley 27333.

En segunda instancia, el Tribunal Registral argumenta que la rectificación debería ser admitida por cuanto no afecta derecho de terceros, se rectifica una menor área y el Área de Catastro ha determinado que la poligonal del predio rectificado se encuentra dentro de la poligonal del predio antes de su rectificación y no existe superposición con predios colindantes. Con lo cual para la inscripción debe bastar un instrumento público otorgado por el propietario.

Es materia de análisis en esta resolución el artículo 13.1 de la Ley 27333, está en discusión si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que la referida norma señala para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece

la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas mediante la presentación de escritura pública unilateral otorgada por el propietario del inmueble, sus planos y memoria descriptiva.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°2017-2011-SUNARP-TR-L; 04 de noviembre de 2011.**

En esta solicitud se aborda la presentación al Registro de una solicitud de rectificación de área de la azotea de un predio en mérito a la memoria descriptiva, plano perimétrico del primer nivel, plano perimétrico del segundo nivel, plano de ubicación - localización visados por la Municipalidad. El Registrador observa el título indicando que el Área de Catastro no ha podido determinar el inmueble a rectificar por no contar con planos de la declaratoria de fábrica ni de las independizaciones correspondientes en el título archivado, así como también ha identificado una discrepancia entre el área del predio descrita en letras y en números.

Por su parte, el Tribunal Registral sostuvo que existe una discrepancia entre el área del predio consignado en letras y en números, sin embargo, los linderos y medidas perimétricas descritos en el título archivado coinciden con el plano presentado por el usuario, el mismo que ha sido visado por la autoridad correspondiente, en tal sentido, sí le corresponde asignarle el área presentada para su rectificación. Por otro lado, respecto a la falta de documentación gráfica en los antecedentes registrales,

debe tenerse en consideración que, al tratarse de un edificio con dimensiones definidas, estas ya han sido corroboradas por el Área de Catastro Integral de la Municipalidad.

Como es de apreciarse esta forma de regularizar un predio, no está plasmada expresamente en el artículo 13.1 de la Ley 27333, pues esta regula tres mecanismos de saneamiento: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. No obstante, el Tribunal Registral se aparta de lo que establece la norma y da por válida la rectificación planteada en los términos de la resolución.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°505-2012-SUNARP-TR-T; 13 de julio de 2012.**

Esta resolución muestra el caso en el que el usuario presenta su solicitud de rectificación área, adjuntando para ello escritura pública suscrita por el titular del inmueble más los planos y memoria descriptiva visados por la Municipalidad correspondiente. El Registrador observa el título por cuanto de la información remitida por el Área de Catastro, verificó que las medidas del Norte, Este y Oeste aumentan, pero el área disminuye, y agregado a ello no le fue factible identificar si el predio materia de rogatoria pueda afectar o no otros predios colindantes.

El Tribunal Registral en segunda instancia señaló que en diversas ocasiones se ha sostenido que es inscribible la rectificación de área para hacer constar en el Registro un área inferior a la inscrita en mérito a consentimiento del titular registral

contenido en instrumento público aunado al plano visado por la autoridad competente, siempre que el Área de Catastro determine que la poligonal ya rectificadora se emplaza íntegramente dentro de la poligonal del predio inscrito.

En ese sentido afirma que dicha rectificación es admisible porque no afecta de modo alguno los derechos de terceros y los linderos continúan siendo los inscritos, dejando sin efecto así la decisión de primera instancia.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que señala el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas mediante la presentación de escritura pública unilateral otorgada por el titular registral del inmueble, los planos visados por la autoridad competente y siempre que el predio rectificado esté contenido totalmente en la poligonal del predio inscrito.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1527-2012-SUNARP-TR-L; 18 de octubre de 2012.**

En este caso, el usuario solicita la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas de su predio, precisando que a este le corresponde un área menor a la

que aparece registrada, y la inscripción de una renuncia de área de acuerdo a los planos y memoria descriptiva visados por la Municipalidad; cabe precisar que la escritura pública ha sido otorgada unilateralmente por el propietario del inmueble.

El Registrador denegó la inscripción alegando que las características físicas del predio discrepan de la información que consta registrada, debiendo el usuario recurrir a alguno de los procedimientos regulados en el artículo 13 de Ley 27333.

El título es apelado y el Tribunal Registral explica que en los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333 se requiere la intervención o notificación de los propietarios de los predios colindantes en razón a que con la rectificación o determinación de áreas y linderos se puede perjudicar el derecho de terceros y he allí la importancia de que estén enterados. No obstante, en el presente caso el Área de Catastro ha concluido que el predio a rectificar no se visualiza afectando predios inscritos de terceros, en consecuencia, precisa que no es necesario acudir a los procedimientos que señala el artículo 13 de la Ley 27333, disponiendo la inscripción del título.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que señala el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas

mediante la presentación de escritura pública de renuncia de área otorgada por el propietario.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°658-2013-SUNARP-TR-L; 19 de abril de 2013.**

En esta resolución se estudia el caso en el que el usuario solicita la rectificación de área por error de cálculo de su inmueble, adjuntando para ello memoria descriptiva y plano visados por la Municipalidad y copia simple de la constancia catastral negativa. La Registradora observó el título por cuanto advierte que la rectificación es de área menor a mayor, por lo que, el usuario debería acogerse a uno de los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333.

En segunda instancia, el Tribunal Registral resuelve que procede inscribir la rectificación de área de un predio, en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal competente, cuando se modifica la medida perimétrica que colinda con la vía pública y el área resultante es mayor a la inscrita, por cuanto se ha presentado plano visado por la Municipalidad, por lo que, debe también entenderse que la Municipalidad ha brindado su consentimiento. Concluye entonces que, sí es factible la rectificación solicitada.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que señala el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b)

como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación de documentación técnica sin requerir de un instrumento público.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1110-2013-SUNARP-TR-L; 09 de julio de 2013.**

En esta resolución se analiza el supuesto en el que el solicitante requiere al ente administrativo la rectificación de área de su predio y de la medida perimétrica de unos de sus linderos, adjuntando para ello plano y memoria descriptiva. El Registrador público observa el título alegando que la nueva área, que es materia de solicitud, no se encuentra dentro de la partida a rectificar al existir un incremento de área y una variación en uno de los linderos por lo que, es necesario que el usuario presente algunos de los instrumentos públicos que señala el artículo 13 de la Ley 27333.

En segunda instancia, el Tribunal Registral indica que el artículo 13 de la Ley 27333 ha previsto mecanismos para la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, sin embargo este Tribunal ha admitido en algunos supuestos el acceso al Registro sin utilizar algunos de los mecanismos que señala la norma, tal es así que, para predios que colinden con la vía pública no se requerirá la intervención de la Municipalidad, pues si ésta ya ha visado los planos se entiende que ha dado conformidad con la medida real del predio y aun, cuando ella se incremente, si no

hay afectación a terceros, procede inscribir lo solicitado por el usuario, careciendo de objeto que intervengan los demás propietarios colindantes del predio.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación de planos y memoria descriptiva.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1102-2013-SUNARP-TR-L; 05 de julio de 2013.**

En el presente caso el usuario solicita la rectificación de área de su predio, presentando únicamente una solicitud de rectificación con firma certificada, suscrita por los propietarios del predio, planos y memoria descriptiva visados por la Municipalidad competente. El Registrador en primera instancia deniega la inscripción alegando que el solicitante debía de acogerse a algunos de los procedimientos establecidos en la Ley 27333 pues si bien, el área a rectificar es menor, sin embargo, el ente de catastro no ha podido determinar si la citada rectificación perjudica el derecho de terceros y además de ello, advirtió algunas superposiciones.

Ante ello, el título va en apelación y en segunda instancia, el Tribunal Registral señala que existen procedimientos para la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas establecidos en la Ley 27333 y en la Ley 28294 sin embargo, en el presente caso el área inscrita es mayor al área real y el hecho que el Área de Catastro haya informado que el predio en consulta se visualiza parcialmente sobre otro predio cuya área se ha independizado del área a rectificar solicitada, significa que el predio materia de rogatoria se ubica íntegramente dentro de la partida indicada, es decir lo que se pretender registrar es el área remanente.

Por otro lado, si el Área de Catastro no ha podido advertir si se afecta derechos de terceros debido a la falta de información gráfica, ello no es impedimento para la referida rectificación ya que la deficiencia del Registro no puede ser atribuida al usuario, por ello sí es posible admitir la rectificación solicitada en los términos planteados.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la solicitud del usuario acompañada de planos y memoria descriptiva visados por la Municipalidad competente.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°502-2013-SUNARP-TR-L; 22 de marzo de 2013.**

El usuario presenta su título en el que solicita la rectificación de área de su predio precisando que le corresponde un área menor a la que aparece inscrita a través de una escritura pública unilateral. El registrador Público deniega la inscripción alegando que el Área de Catastro ha señalado que no es posible determinar si se genera o no superposición de áreas con otros predios inscritos por lo que la rogatoria debe adecuarse al alguno de los procedimientos establecidos en el la Ley 27333.

El Tribunal Registral advierte que el área a rectificar es menor a la inscrita, sin embargo, es importante que la nueva área a rectificar se ubique íntegramente dentro de la partida del predio sin afectar derecho de terceros, para ello el informe emitido por el Área de Catastro ha determinado la imposibilidad de advertir superposición debido a la falta de información técnica. Agrega que en estos casos se debe permitir el acceso del acto rogado, pues no se le puede atribuir la responsabilidad al usuario de la ineficiencia del Registro, disponiendo de la inscripción del título.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo

como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la solicitud del usuario acompañada su escritura pública unilateral.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°327-2013-SUNARP-TR-L; 22 de febrero de 2013.**

El usuario solicita la inscripción de la rectificación de área, compra venta, independización y declaratoria de fábrica de un inmueble. La inscripción de dichos actos ha sido denegada por el Registrador debido a la discrepancia de áreas, linderos y medidas perimétricas advertidas en las escrituras públicas de transferencia y porque a su criterio no ha sido posible la rectificación de área cuando en el antecedente no existen medidas perimétricas.

El Tribunal Registral analiza que el Área de Catastro ha indicado que el área en consulta se encuentra comprendida en el ámbito de la partida registral y no registra sus medidas perimétricas, no visualiza títulos pendientes ni implicancias con propiedad de terceros, por lo que, resulta inscribible la rectificación de área, y concluye que aun cuando no se determine base gráfica, procederá la inscripción siempre que la poligonal ya rectificadas, se emplace dentro de la poligonal errónea y que además no haya superposición con predios colindantes.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b)

como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la solicitud planteada por el usuario.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1268-2014-SUNARP-TR-L; 10 de julio de 2014.**

El usuario solicita la rectificación de área por error de cálculo en el sentido que el área correcta es mayor a la que aparece inscrita, adjuntando para ello memoria descriptiva, plano de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad. En primera instancia, la Registradora tachó el título por cuanto ante la imposibilidad de la Oficina de Catastro de determinar si la ubicación espacial del predio habría sufrido o no variación, la inscripción no resulta procedente.

El Tribunal Registral por su parte señala que para que proceda la rectificación de área prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos en el artículo 13 de la Ley 27333, se requiere que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no hayan sufrido variación alguna. En este caso el informe técnico el Área de Catastro no ha podido realizar comparaciones gráficas no obstante indicó que la descripción de los linderos y medidas perimétricas del predio que obra en la documentación aportada es concordante con la que obra en el título archivado.

El Tribunal Registral concluye que sí procede rectificar el área por error de cálculo a pesar de que el informe de catastro no haya podido determinar alguna variación de la ubicación espacial del predio, toda vez que, en efecto no existe documentación gráfica, pero tomando en cuenta los datos consignados en el asiento de dominio los cuales están legitimados y, aquellos consignados en la memoria descriptiva y planos visados por la Municipalidad, estos son suficientes para arribar a la inequívoca conclusión de que sí existe una inexactitud registral. Declarando así procedente la inscripción.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación de memoria descriptiva, planos de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°017-2013-SUNARP-TR-L; 09 de enero de 2013.**

El administrado presenta la solicitud de rectificación de área de su predio, en el sentido que éste no consta de 271.63 m² como figura en la partida registral sino de

178.82 m² como aparece en el plano y memoria descriptiva visados por la Municipalidad Provincial competente alegando que se trata de un error de cálculo. El Registrador observa el título indicando que los planos presentados difieren de lo señalado en el título archivado por lo que debe realizar un saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333.

El Tribunal Registral en segunda instancia señala que el supuesto planteado será válido siempre que se constate que la diferencia es un cálculo erróneo de área, las medidas perimétricas no varíen y ello sea corroborado por el órgano técnico respectivo, de conformidad con el Pleno del Tribunal Registral realizado los días 3 y 4 de agosto de 2006. Y en ese contexto, los documentos visados ante la Municipalidad constituirían un instrumento idóneo para efectuar la rectificación solicitada.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota fundándose en que los documentos presentados visados por la Municipalidad constituyen medios idóneos para la rectificación de área por error de cálculo, admitiendo un nuevo mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1839-2013-SUNARP-TR-L; 08 de noviembre de 2013.**

El usuario solicita la rectificación de área por error de cálculo en el sentido que el área correcta de su predio es menor a la inscrita; presentando para ello su solicitud con firma certificada del propietario, memoria descriptiva, plano de ubicación localización y perimétricos visados por la Municipalidad competente. En primera instancia, el Registrador deniega la inscripción alegando que la rectificación de área por error de cálculo procederá siempre que el Área de Catastro concluya que los linderos, medidas perimétricas y ubicación del predio no han sufrido modificaciones y en este caso ante la imposibilidad del Área de Catastro de determinar la ubicación del predio, no resulta factible la inscripción de la rectificación rogada.

En segunda instancia, el Tribunal Registral analiza lo planteado por el Área de Catastro e indica que el Área de Catastro ha determinado que las medidas perimétricas son concordantes con las inscritas, en la base gráfica se visualiza que no se afecta predios colindantes inscritos, sin embargo, no se ha podido determinar si el predio ha sufrido variación y desplazamiento en su ubicación espacial porque no cuenta con referencia gráfica en el título archivado.

En ese sentido, el Tribunal aclara que si bien no hay una regulación normativa en el caso de la rectificación de área por error del cálculo que se ocupe del supuesto planteado en el presente caso, sin embargo, sí hay normas que regulan casos

similares como es el caso de las independizaciones e inmatriculaciones que resuelven la imposibilidad del Área de Catastro de precisar dicha circunstancia por falta de información gráfica en los archivos de la oficina; por ende el usuario no debe asumir los costos de la carencia del registro y ello, no debe ser obstáculo para la inscripción.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. No obstante, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación de la solicitud con firma certificada del propietario, memoria descriptiva, plano de ubicación localización y perimétricos visados por la Municipalidad competente

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°851-2014-SUNARP-TR-L; 02 de mayo de 2014.**

EL usuario solicita la inscripción de la rectificación de área por error de cálculo de su inmueble, presentando para ello plano de ubicación, localización y perimétricos visados por la Municipalidad competente. El Registrador observó el título debido a que no fue posible corroborar el ámbito gráfico del predio materia de rectificación

y descartar posibles implicancias debiendo acogerse a alguno de los procedimientos previstos en el artículo 13 de la Ley 27333.

En segunda instancia, el Tribunal Registral señaló que los procesos de regularizaciones de área, linderos y medidas perimétricas deben seguir alguno de los mecanismos establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333 sin embargo, el ente administrativo ha aprobado otro mecanismo como es la rectificación de área por error de cálculo conforme al precedente de observancia obligatoria que se llevó a cabo los días 03 y 04 de agosto del año 2006.

El criterio utilizado se sustentó en el hecho de que el área rectificada del predio calculada sobre la base de su misma descripción no determina en modo alguno una modificación real, es decir, no aumenta ni disminuye sino que trata de adecuar la realidad el dato extendido erróneamente, requiriéndose para ello que el Área de Catastro además de determinar que los linderos y medidas perimétricas de predio no han sufrido variación alguna, descarte un eventual desplazamiento del predio que dé lugar a una afectación a terceros.

Para el Tribunal Registral resulta importante la conclusión del informe técnico en el sentido que no pudo realizar comparaciones gráficas al no contar con documentación gráfica en el título archivado, sin embargo, indica que el hecho de que en el antecedente registral no exista documentación gráfica no le resta legitimidad a los datos contenidos en el asiento, con lo cual haciendo una comparación de entre los datos consignados en el título archivado con la memoria descriptiva y los planos presentados visados por la Municipalidad competente, sí

existe concordancia, con excepción del área que queda fuera y que se pretende rectificar; en consecuencia, la petición del interesado resulta ser amparada.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. No obstante, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación del plano de ubicación, localización y perimétricos visados por la Municipalidad competente.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°560-2015-SUNARP-TR-L; 20 de marzo de 2015.**

El título presentado en esta resolución solicita la rectificación de área por error de cálculo de un inmueble, adjuntándose para ello la solicitud suscrita por el propietario, planos de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad competente. En primera instancia, el título fue observado por cuanto el Registro al carecer de referencias gráficas no permitió realizar una comparación con la documentación técnica presentada por el solicitante, verificar su ubicación y ámbito geográfico, con lo cual el usuario debía someterse a alguno de los procedimientos establecido en el artículo 13 de la Ley 27333.

La decisión del Registrador es apelada y el Tribunal Registral precisó que solo resulta razonable exigir al Área de Catastro que determine la ubicación espacial del predio, cuando exista un antecedente gráfico en el antecedente registral teniéndose en cuenta la legitimidad de la gozan los asientos registrales. Por ello, la inexistencia de planos en los legajos del archivo registral es un tema que debe asumir responsabilidad el Registro, no pudiendo trasladarse los costos de esta incertidumbre al usuario.

En ese sentido, si la Oficina de Catastro no cuenta con información gráfica, resulta poco razonable sustentar la denegatoria de inscripción en un informe de Catastro que señale la imposibilidad de verificar gráficamente la correspondencia del área en consulta con el ámbito inscrito en la partida correspondiente, porque el título archivado no contiene referencias gráficas que permitan realizar dicha comparación; un informe en estos términos no resulta vinculante.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. No obstante, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación de una solicitud suscrita por el propietario acompañada de los planos de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad competente.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1214-2016-SUNARP-TR-L;16 de junio de 2016.**

Esta resolución aborda el caso en el que el administrado solicita la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas tramitada en sede notarial, adjuntando la escritura pública de rectificación, memoria descriptiva, plano de localización, ubicación y perimétrico. En primera instancia, el Registrador deniega la inscripción por cuanto al Área de Catastro no le fue posible cotejar la información técnica presentada y verificar su relación con el predio inscrito en la partida que se menciona, así como tampoco pudo comprobar si existía o no implicancias con el ámbito de propiedad de terceros, por ende, al no haber certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada, no resulta procedente el acto solicitado.

El Tribunal Registral en segunda instancia señaló que al tratarse de un caso en el que el área a rectificar es mayor a la registrada, se requiere tener la certeza que el predio no se superpone con otros predios registrados y esta certificación la debe otorgar el Registro. Agrega que la imposibilidad de descartar una afectación en aquellas inscripciones cuyos antecedentes registrales carecen de documentación gráfica, no puede ser obstáculo para lograr la inscripción con lo cual, corresponde admitir la inscripción.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o

rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. No obstante, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación de una escritura pública otorgada por el titular del predio, memoria descriptiva, plano de localización, ubicación y perimétrico.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°433-2017-SUNARP-TR-L; 28 de febrero de 2017.**

En este supuesto, el usuario solicita la rectificación de área por error de cálculo de su inmueble presentando la solicitud de rectificación, memoria descriptiva, plano perimétrico, de ubicación y localización visados por la Municipalidad respectiva. El Registrador observó el título debido a que el Área de Catastro advirtió variación en la forma y en las medidas del inmueble inscrito, con lo presentado y; teniendo en cuenta lo sustentado en un acuerdo plenario, procederá la rectificación por error del cálculo siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna, lo cual no ha sucedido en este caso, por lo cual el usuario debe acogerse a alguno de los procedimientos señalados en el artículo 13 de la Ley 27333.

El Tribunal Registral analiza el caso en segunda instancia y parte de la idea de que el predio a rectificar fue independizado de un predio de mayor extensión, el citado

inmueble obra inscrito con un área mayor a la que se pretende rectificar. Señaló que la rectificación de área por error de cálculo ocurre por una deficiente operación aritmética de modo que el área rectificadora del predio se calcula sobre la base de su misma descripción, es decir los mismos linderos y medidas perimétricas, de allí la exigencia de la emisión de un informe favorable del Área de Catastro.

En este sentido, el Tribunal Registral al efectuar la contrastación de la documentación presentada con la información que consta en el título archivado precisó que el hecho de que en el antecedente registral no exista documentación gráfica no le resta legitimidad a los datos contenidos en el asiento, por tanto, haciendo la comparación literal de los datos consignados en el título archivado con la memoria descriptiva y los planos adjuntos, advirtió la concordancia entre sí excepto respecto del área que se solicita rectificar.

Declarando procedente la rectificación de área por error de cálculo aun cuando el informe de Catastro no haya podido determinar alguna variación de la ubicación espacial ya que esta imposibilidad no debe ser asumida por el usuario, disponiendo la inscripción del título.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. No obstante, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo

como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación de la solicitud de rectificación, memoria descriptiva, plano perimétrico, de ubicación y localización visados por la Municipalidad.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°473-2017-SUNARP-TR-L; 03 de marzo de 2017.**

El usuario solicita la inscripción de la renuncia de área y consecuentemente la rectificación de área de su predio, presentando para ello escritura pública de rectificación de área por renuncia de área, memoria descriptiva visada por la Municipalidad competente, plano perimétrico del predio matriz y del área materia de renuncia visados por la Municipalidad, plano perimétrico del predio rectificado visado por la Municipalidad y el certificado negativo de catastro. En primera instancia, el Registrador observó el título alegando que el usuario debía cumplir con presentar certificado negativo de catastro y acreditar que el verificador que suscribe los planos debe estar inscrito en el Registro de Verificadores del Registro de Predios.

En segunda instancia el Tribunal Registral señaló los presupuestos para la rectificación de área unilateral entre ellos: que lo solicite el propietario inscrito; que se acompañe la documentación prevista en el artículo 20 del reglamento de Registro de Predios; que el Área de Catastro determine indubitablemente que el ámbito gráfico resultante se encuentre dentro del predio inscrito y; si el predio está afecto con gravámenes o cargas, la participación de los titulares de estos. En este sentido,

analizado el caso apreció que el Área de Catastro pudo determinar indubitablemente que el ámbito de estudio se encuentra en la partida materia de trámite, que el ingeniero que suscribe sí se encuentra en el índice de verificadores, y que no resulta necesario presentar certificado alguno cuando el usuario ha presentado la documentación visada por la Municipalidad, disponiendo la inscripción del título.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. No obstante, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación de escritura pública de rectificación de área por renuncia de área y la memoria descriptiva visada por la Municipalidad competente.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°140-2018-SUNARP-TR-T; 23 de febrero de 2018.**

En este supuesto el usuario solicita la rectificación de área de su predio por existir error en el cálculo ya que figura con un área de 700 metros cuadrados cuando en la realidad el área es de 685.08 metros cuadrados, presentando planos de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad competente. El Registrador tachó el título por cuanto el área de Catastro no identificó información gráfica del

predio inscrito, ni datos técnicos que coadyuven a identificar que el área presentada formaba parte del predio materia de estudio; y que, si bien la información presentada por el usuario concuerda entre sí, sin embargo, no es posible afirmar ello si no hay información gráfica.

En segunda instancia el Tribunal Registral analizó los diferentes pronunciamientos que ha venido emitiendo y sostuvo que ya se ha determinado en aquellos casos donde el Área de Catastro se vea imposibilitada de determinar si los linderos, medidas perimétricas y ubicación han sufrido alguna variación, debido a la falta de información gráfica, que ello no será impedimento para la inscripción de la rectificación, pues el usuario no debe asumir responsabilidad que le corresponde al Registro, por tanto sí procedería inscribir la rectificación de área planteada.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. No obstante, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación de planos de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad competente.

La conclusión arribada por el Tribunal Registral revela el criterio acertado que utiliza el ente administrativo y la tendencia que sigue al resolver este tipo de

procedimientos, en beneficio del usuario, quien podrá ver de la forma más sencilla la resolución de un problema que, en otras instancias, hubiera sido derivado a la vía judicial.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1528-2018-SUNARP-TR-L; 28 de junio de 2018.**

El usuario solicita la rectificación de área por error de cálculo de su predio, presentando memoria descriptiva, así como planos de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad competente. En primera instancia, el Registrador deniega la inscripción por cuanto la rectificación de área por error de cálculo solo procede cuando no varíen los linderos y medidas perimétricas y no se afecte propiedad de terceros; además el ente administrativo encargado de determinar ello, es el Área de Catastro que en este caso se ha visto imposibilitado de hacerlo debido a que el predio inscrito no cuenta con plano de ubicación que permita determinar su ubicación espacial. Con lo cual, el usuario debe adecuar su solicitud a algunos de los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333.

En segunda instancia el Tribunal Registral plantea resolver si procede la rectificación de área bajo el supuesto de error de cálculo cuando el Área de Catastro no pueda determinar si las medidas perimétricas o ubicación del predio han sufrido variación alguna por inexistencia de información gráfica en los antecedentes registrales.

Señalando que el Área de Catastro informó que las medidas perimétricas consignadas en el plano presentado, son las mismas que obran en la partida materia de rogatoria, existiendo discrepancia en cuanto al área, asimismo que no pudo determinar si el predio materia de trámite ha sufrido variación alguna, por carecer de información gráfica, pero, sí ha podido determinar que las medidas perimétricas no han sufrido variación alguna respecto a la información técnica del título archivado en base al contraste de los linderos del predio inscrito con la documentación técnica presentada.

En consecuencia, el Tribunal Registral arriba a la conclusión que dicha imposibilidad no puede ser atribuida al usuario y por ello, no puede afectarle en su solicitud, revocando lo indicado en primera instancia, disponiendo la inscripción del mismo.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. No obstante, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación de planos de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad competente para la rectificación de área por error de cálculo.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1527-2018-SUNARP-TR-L; 28 de junio de 2018.**

El usuario solicita la inscripción de la rectificación de área por error de cálculo presentando memoria descriptiva, plano de ubicación, plano perimétrico y certificado de zonificación y vías visados por la Municipalidad competente. El Registrador Público formuló tacha sustantiva del título debido a que el Área de Catastro no estuvo en posibilidad de determinar si con la rectificación solicitada se produjo modificaciones en la ubicación del predio, por falta de información gráfica en los antecedentes registrales.

En segunda instancia el Tribunal Registral señaló que aun cuando el Área de Catastro no pueda determinar que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial han sufrido variación por inexistencia de información gráfica en los antecedentes o por defectos de ella, en estos casos procedería la rectificación. Por otro lado, resalta que si bien el Área de Catastro no pudo determinar la ubicación espacial del predio por falta de información gráfica, sin embargo, sí pudo determinar que las medidas perimétricas del predio no han sufrido variación alguna respecto a la información obrante en el título archivado y esta circunstancia se ha podido verificar del contraste de los linderos del predio que obran inscritos con la documentación técnica presentada, declarando procedente la solicitud del usuario.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala

tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación de planos de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad competente para la rectificación de área por error de cálculo.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1589-2018-SUNARP-TR-L; 06 de julio de 2018.**

En esta resolución se aprecia el supuesto en el que el usuario solicita la rectificación de área por error de cálculo presentando para ello su solicitud de rectificación con los planos y memoria descriptiva visados por la Municipalidad correspondiente. En primera instancia el Registrador deniega la inscripción por cuanto el Área de Catastro no pudo determinar con exactitud si el predio a rectificar sufrió o no variación debido a la inexistencia de información gráfica.

En segunda instancia el Tribunal Registral concluyó que será posible rectificar en sede registral el área de un predio cuando se cometió un evidente error en el cálculo matemático, en mérito de documentación técnica que cuente con el informe favorable del Área de Catastro de la Zona Registral y, que en caso esta oficina no pueda informar por carecer de información gráfica en los antecedentes registrales o por contener ésta defectos, no será obstáculo para proceder a la rectificación de área

por error de cálculo, por cuanto no se le puede cargar al usuario las limitaciones del sistema que por años ha permitido inscripciones sin planos.

Agrega que el informe técnico señaló que las medidas perimétricas, colindancias y linderos del polígono propuesto son concordantes literalmente con el predio inscrito, objeto de rectificación. Y que de acuerdo a la documentación técnica (planos y memoria descriptiva) presentada los linderos y medidas perimétricas del predio en cuestión no han sido modificados. En atención a ello, la segunda instancia considera que se han cumplido los requisitos para la inscripción de la rectificación de área por error de cálculo aun cuando el ente de catastro no haya podido determinar si la ubicación espacial del predio ha sufrido o no variación alguna, disponiendo así la inscripción.

En esta resolución se analiza si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la rectificación de área por error de cálculo.

Como se puede apreciar el Tribunal Registral ha analizado más allá, de lo que, a simple vista, se le ha proporcionado (el informe del Área de Catastro con la imposibilidad de determinar la variación de la ubicación espacial del predio, por

carecer el título de antecedentes técnicos), y realiza un razonamiento más argumentado para decir que la rectificación procede con la sola presentación de planos, sin necesidad de acudir a alguno de los mecanismos que establece la norma.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°1789-2018-SUNARP-TR-L; 03 de agosto de 2018.**

Esta resolución aborda el caso de una solicitud de rectificación de área por error de cálculo en la que se acompaña la resolución de subgerencia expedida por la Municipalidad competente que dispone la visación del nuevo plano correspondiente al predio materia de rogatoria, memoria descriptiva, plano perimétrico, de ubicación y localización visados por la Municipalidad. El Registrador tachó el título por cuanto el predio a rectificar sufriría modificación por haberse independizado de la un área de 160 m², por lo que resulta improcedente la rectificación de área por error de cálculo en un predio que ha sido materia de independización.

En segunda instancia, el Tribunal Registral analiza el informe técnico de catastro el cual cuestionó el área y los linderos resultantes del desarrollo de coordenadas UTM plasmadas en los planos presentados, sin embargo, indica que dicha circunstancia no constituye impedimento para proceder con la rectificación, pues los documentos presentados han sido visados por la Municipalidad competente.

Agrega el ente administrativo que cuando en la partida del predio no obra asiento de modificación de área, luego de haberse generado la independización, ello no impide concluir que del examen de la documentación técnica y los antecedentes

registrales, las medidas perimétricas del área a rectificar y el área independizada no han sufrido variación alguna; por ello, con la rectificación solicitada no se está introduciendo modificaciones en los linderos y medidas perimétricas del predio inscrito, cumpliendo así con uno de los presupuestos de la rectificación de área por error de cálculo.

El Tribunal Registral resuelve revocar la tacha formulada en primera instancia y, por encontrarse un título previo, en trámite, dispone la suspensión del mismo hasta que se inscriba o tache el anterior. Por consiguiente, se colige que el Tribunal Registral busca salidas que no están explícitamente plasmadas en la norma, sino que han sido desarrolladas por la Jurisprudencia Registral, lo cual contribuye a un sistema registral eficiente en beneficio del administrado.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación de la documentación técnica correspondiente.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°092-2019-SUNARP-TR-A; 08 de febrero de 2019.**

Esta resolución desarrolla el caso en el que el usuario presenta la solicitud de rectificación de área de su predio, adjuntando para tal efecto la resolución emitida por la Municipalidad que resuelve la rectificación de área del predio detallando sus colindancias y la nueva área la cual es menor al área que aparece inscrita; asimismo ha presentado plano de localización y ubicación visados por la Municipalidad. El Registrador en primera instancia formula la tacha sustantiva del título alegando que las rectificaciones por errores materiales proceden únicamente respecto de actos administrativos emitidos por la propiedad entidad administrativa.

En segunda instancia, el Tribunal Registral procede a comparar la descripción del predio que aparece en la partida registral con la información que ha presentado el usuario, apreciando una diferencia respecto al lindero del fondo, por lo que procede a revisar la información plasmada en la partida y en la memoria descriptiva que allí se encuentra y verifica que al lindero del fondo le corresponde lo que el usuario ha presentado, habiendo existido un error al momento de efectuar el traslado a la partida registral y en ese sentido las colindancias del predio, no han sufrido variación. En consecuencia, considera que la rectificación solicitada sí se ajusta a una rectificación de área por error de cálculo y dispone la inscripción.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo

como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación de planos de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad competente para una rectificación de área por error de cálculo.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°2300-2019-SUNARP-TR-L; 05 de setiembre de 2019.**

Esta resolución muestra el caso en el que usuario solicita la inscripción de la rectificación de área de su predio, por el supuesto de error de cálculo, en mérito a planos y memoria descriptiva visados por la Municipalidad correspondiente. El Registrador en primera instancia, denegó la inscripción por cuanto no fue posible establecer si se había producido alguna variación respecto a la ubicación espacial del predio materia de trámite, y el requisito para proceder con la rectificación por error de cálculo, es que el Área de Catastro determine que la ubicación espacial del predio no ha sufrido variación alguna. Debiendo acogerse el usuario a algunos de los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333.

El título es apelado, y en Segunda instancia el Tribunal Registral planteó resolver si procede la rectificación de área por error de cálculo en mérito a planos visados por la Municipalidad correspondiente, aun cuando el Área de Catastro no pueda determinar que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio han sufrido variación alguna por inexistencia de información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella.

Para ello se hace referencia al CLXXIV Pleno llevado a cabo en sesión extraordinaria modalidad no presencial el 27 y 28 de Febrero de 2017 y continuada en sesión extraordinaria modalidad presencial el 06 de marzo de 2017, que determinó la procedencia de la Rectificación de área por error de cálculo de predios urbanos y rurales, aun cuando el Área de Catastro no pueda determinar que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial han sufrido variación alguna, ya sea por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella.

El Tribunal Registral especifica que en aquellos casos donde el Área de Catastro informe acerca de la imposibilidad de determinar si los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio han sufrido variación debido a la falta de plano en el antecedente registral o existiendo éste, no cuenta con los requisitos técnicos mínimos para su evaluación, ello no impedirá que las instancias registrales realicen la calificación jurídica del caso.

En este caso, lo que hace el Tribunal es aplicar el citado precedente y considerando además que la documentación técnica ha sido visada por la Municipalidad correspondiente, revoca la observación realizada por el Registrador, pues ha considerado que no constituye argumento para denegar la inscripción la inexistencia alegada por el Área de Catastro de no poder determinar que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio han sufrido variación alguna debido a la inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales.

Es materia de análisis en esta resolución si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que regula el artículo 13.1 de la Ley 27333 para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala tres mecanismos para la regularización: a) por mutuo acuerdo en la vía notarial, b) como un procedimiento no contencioso en la vía notarial y c) la vía judicial. Sin embargo, el Tribunal se aparta de lo que establece la norma y la derrota admitiendo como mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas la presentación de planos de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad competente para una rectificación de área por error de cálculo.

En esta resolución el Tribunal no cita expresamente el criterio de derrotabilidad.

4.2. RESOLUCIONES DONDE NO SE APLICA EL CRITERIO DE DERROTABILIDAD:

4.2.1. LA REGULARIZACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS CON ACUERDO DE COLINDANTES:

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°183-2006-SUNARP-TR-L; 24 de marzo de 2006.**

En este caso el usuario solicitó la rectificación de las medidas perimétricas de los linderos del frente y del fondo de su inmueble, alegando que se trata de un error de concepto. El Registrador denegó la inscripción por cuanto de la revisión de título archivado, en virtud del cual se extendió la descripción del inmueble, advirtió que se encontraba acorde con los linderos y medidas perimétricas detallados en la partida registral del inmueble.

En segunda instancia, el Tribunal Registral precisó que la rectificación de área que solicita el usuario no se trata de un error de concepto, pues el título archivado concuerda con lo consignado en la partida registral, por lo que el haber presentado solo planos y memoria descriptiva suscritos por ingeniero indicando que no existe conflicto al ser él mismo, propietario y colindante a la vez, no resulta suficiente para proceder con la rogatoria, debiendo acudir a algunos de los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333 en específico al literal a) que establece la rectificación de área por mutuo acuerdo.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma indica: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada exige la participación de los propietarios de todos los predios colindantes. Y el Tribunal aplica literalmente la norma, no analiza más allá de lo que el usuario presenta, no toma en consideración el hecho de que el mismo titular del predio es colindante a la vez, así como tampoco evalúa si se produce o no afectación a terceros para exigir la participación a

colindantes, sin embargo, establece que el usuario debe seguir un procedimiento de regularización con acuerdo de colindantes. De este modo el Tribunal no derrota la norma y opina que debe aplicarse.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°608-2012-SUNARP-TR-A;18 de diciembre de 2012**

Esta resolución desarrolla el caso en el que el usuario solicita la rectificación de área de su predio presentando para ello escritura pública, memoria descriptiva, planos de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad más el certificado de zonificación y vías expedido por la misma entidad. El Registrador observa el título por cuanto según el informe técnico, existe una superposición parcial del predio con otro colindante por lo cual, debe adjuntar documentación que desvirtúe tal superposición o solicitar, a la par, la rectificación del inmueble con el cual se genera la superposición.

Del mismo modo, advierte que existe superposición con la vía pública de la cual forma parte otro predio, por ende, requiere la participación de los propietarios con derecho inscrito y de la Municipalidad, quien mediante certificación deberá manifestar expresamente que el predio materia de rectificación no sobresale con vía alguna dentro de su jurisdicción.

El Tribunal Registral señaló que el informe del Área de Catastro es vinculante para el Registrador y, por ende, al ser la observación una de carácter técnico, el usuario debe adjuntar la documentación técnica correspondiente o solicitar de forma adicional la rectificación de área del predio materia de superposición. En adición a

ello, debía de adjuntar la documentación expedida por la Municipalidad donde se indique, de manera expresa, que el predio materia de rectificación no sobresale con vía alguna dentro de su jurisdicción; confirmado así la observación realizada por el Registrador.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada exige que participen los propietarios de todos los predios colindantes. Y el Tribunal cambia de criterio al decidir aplicar literalmente la norma, basándose en que si el Área de Catastro ha determinado superposición deberán participar todos los colindantes, aun cuando no haya afectación de sus derechos.

Aunado a ello, exige la expedición de una certificación de la Municipalidad manifestando su acuerdo con la citada rectificación o en todo caso que señale que la vía pública no se ve afectada; no obstante, en otros casos similares ya el ente

administrativo se había pronunciado señalando que no resultaba exigible la participación de la Municipalidad en todos los casos de rectificaciones ya que de ser así, resultaría imposible acudir a la vía administrativa, más aun cuando de la documentación técnica presentada no se aprecie que sea un colindante que se ve afectado propiamente con la rectificación.

De este modo el Tribunal no derrota la norma y opina que debe aplicarse.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°569-2012-SUNARP-TR-T; 28 de agosto de 2012.**

En esta resolución se aborda el caso en el que el Registrador tachó el título que solicita la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, en el cual el interesado presentó una escritura pública otorgada unilateralmente acompañada de los planos visados por la Municipalidad; alegando el Registrador que el informe de Catastro no ha determinado, con certeza, si la rectificación afecta a colindantes y además porque el área rectificadora es mayor a la inscrita.

El Tribunal Registral en segunda instancia señaló que el pronunciamiento del área de Catastro es fundamental para determinar la inscripción de la solicitud del usuario y de acuerdo al literal b) del numeral 13.1. del artículo 13 de la Ley 27333, si el área a rectificar es superior a la registrada y no hay certificación registral de que la mayor área no se superpone con la registrada; o si se superpone, solo cabría recurrir al Poder Judicial. Con lo cual la regla es que participen todos los colindantes y si bien la Sala ha señalado en algunas situaciones que deben participar solo los colindantes que se vean afectados con la rectificación, esta conclusión es

excepcional y si en este caso el Área de Catastro no ha podido determinar la afectación a los colindantes entonces resulta improcedente la rectificación solicitada.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada exige que intervengan los propietarios de todos los predios colindantes. Y el Tribunal cambia de criterio al decidir aplicar literalmente la norma, basándose en que deberán participar todos los colindantes, aun cuando no haya afectación de sus derechos.

De este modo el Tribunal no derrota la norma y opina que debe aplicarse.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°565-2012-SUNARP-TR-T; 24 de agosto de 2012.**

En esta resolución el interesado solicita la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de su inmueble, mediante la presentación de una escritura pública

otorgada unilateralmente acompañando los planos visados por la Municipalidad. El Registrador deniega la inscripción señalando que el mecanismo de rectificación utilizado por el solicitante solo funciona cuando se trata de una rectificación por error de cálculo y siempre que no se genere variación de los linderos.

En segunda instancia el Tribunal Registral precisa que el interesado justifica la modalidad de rectificación utilizada en el hecho que dos de los lados del predio colindan con la vía pública, el tercero que colinda con particulares no sufre alteración y el cuarto, pese a sufrir modificación, no genere superposición con los predios colindantes, tal como se desprende del informe del Área de Catastro; sin embargo, debido a que uno de los lados sufre modificación, ello basta, para que todos los colindantes afectados deban participar en el proceso de rectificación.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada exige la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes. Y el Tribunal cambia de criterio al decidir aplicar literalmente la norma concluyendo que la existencia o no de superposición no es determinante para la viabilidad del procedimiento, lo relevante es la participación de los propietarios de los predios colindantes y por ende la sola alteración de uno de los linderos amerita la intervención de todos los titulares de predios colindantes, resolviendo que el acto es inscribible siempre que todos los terceros colindantes participen en la rectificación.

De este modo el Tribunal no derrota la norma y opina que debe aplicarse.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°554-2012-SUNARP-TR-T; 17 de agosto de 2012.**

Esta resolución aborda el supuesto en el cual el usuario petitiona la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de su inmueble, adjuntando escritura pública unilateral, así como los planos perimétricos, de ubicación y localización visados por la autoridad municipal competente. El Registrador deniega la inscripción indicando que el solicitante debía de acogerse a alguno de los procedimientos establecidos en el artículo 13 literal a) de la Ley 27333.

El Tribunal Registral en segunda instancia llega a la misma conclusión en el sentido que deben participar todos los propietarios de los predios colindantes del área materia de rectificación de conformidad con el artículo 13 literal a) de la Ley 27333 y confirma la decisión de primera instancia.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

El texto literal de la norma indicada exige la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes. El Tribunal cambia de criterio al decidir aplicar literalmente la norma, basándose en que en los supuestos de rectificación de área deben participar todos los propietarios de los predios colindantes se vean o no afectados con el citado procedimiento.

De este modo el Tribunal no derrota la norma y opina que debe aplicarse.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°398-2012-SUNARP-TR-T; 27 de abril de 2012.**

En esta resolución se analiza el caso en el que el solicitante plantea la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de su predio a través de la presentación de escritura pública otorgada en forma unilateral sin la participación de los titulares de los predios colindantes, ya que el área en la realidad se reduce y según el Área

de Catastro no se ha generado superposición. El Registrador en primera instancia, observa la inscripción por cuanto en la citada rectificación deben intervenir todos los titulares de los predios colindantes, más aún, si el predio en su totalidad ha sufrido variación.

El Tribunal Registral confirma lo dicho en primera instancia alegando que la solicitud del interesado supone la participación de todos los colindantes a efectos de que estos últimos manifiesten su conformidad con la rectificación planteada, siendo este un mecanismo que pretende eliminar cualquier posibilidad de perjuicio. Y aun cuando no se genere superposición y el predio se reduzca deben participar la totalidad de los titulares de los predios colindantes.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

El texto literal de la norma indicada exige la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes. El Tribunal cambia de criterio al decidir aplicar

literalmente la norma, basándose en que la participación de todos los colindantes es necesaria a efectos de no causar perjuicio a los titulares de predios colindantes.

De este modo el Tribunal no derrota la norma y opina que debe aplicarse.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución: 187-2013-SUNARP-TR-L; 31 de enero de 2013.**

El usuario presenta la solicitud de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de su predio, presentando para ello escritura pública suscrita por el propietario y los titulares de los predios colindantes afectados con la rectificación más los planos y memoria descriptiva visados por la Municipalidad del predio. En este contexto, el Registrador en primera instancia observa el título alegando que deben participar todos los colindantes del predio que se pretende rectificar, requiriendo un instrumento autoritativo por parte de la Municipalidad competente.

El título es apelado y en segunda instancia el Tribunal Registral señala que si bien el área a rectificar es a una menor y han participado los colindantes, sin embargo, si el predio colinda con vías públicas debe participar la Municipalidad, siendo la competente la Municipalidad Provincial.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes

procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

El texto literal de la norma indicada exige la participación de los propietarios de todos los predios colindantes. Y el Tribunal decide aplicar literalmente la norma, basándose en que deben participar los titulares de todos los predios colindantes y no solo aquellos afectados con la rectificación, con lo cual cambia de criterio sin considerar que el fundamento de la norma es no perjudicar realmente el derecho de terceros y mientras no se aprecie dicha afectación carece de sentido que intervengan los titulares de todos los predios.

De este modo el Tribunal no derrota la norma y opina que debe aplicarse.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°304-2013-SUNARP-TR-L; 21 de febrero de 2013.**

En esta resolución se presenta el supuesto en el cual se solicita la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un inmueble en mérito a escritura pública unilateral suscrita por el titular del predio, planos y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente. El Registrador observa el título por cuanto el predio materia de rogatoria se superponía parcialmente con el ámbito inscrito en otra partida, ámbito que se identifica como área de callejón, observando que no han intervenido los propietarios de los predios colindantes en la que se incluye la entidad administradora de las vías públicas como bien de dominio

público, más aún si la norma señala expresamente que deben intervenir todos los propietarios de los predios colindantes.

En segunda instancia el Tribunal Registral confirma la decisión del Registrador y señala que la notificación o intervención de los propietarios de los predios colindantes se sustenta en que la rectificación podría afectarles sus derechos y por esa razón es que se requiere de su participación o notificación con lo cual en este caso resuelve que se requiere la participación de la Municipalidad. Aunado a ello, ratifica el hecho de que aun cuando la Municipalidad haya visado el plano ello no implica su aprobación o intervención tácita.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

La literalidad de la norma indicada exige la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes. El Tribunal decide aplicar literalmente la norma, basándose en que deben participar los titulares de todos los predios colindantes y no solo

aquellos que pudieran verse afectados con la rectificación, con lo cual cambia de criterio sin considerar que el fundamento de la norma es no perjudicar realmente el derecho de terceros y mientras no se aprecie dicha afectación carece de sentido que intervengan los titulares de todos los predios.

De este modo el Tribunal no derrota la norma y opina que debe aplicarse.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°2033-2018-SUNARP-TR-L; 29 de agosto de 2018.**

Esta resolución aborda el caso en el usuario solicitó la inscripción de la rectificación de la medida perimétrica del lindero Oeste y la independización de cinco lotes; presentando para ello escritura pública que contiene la rectificación de linderos del inmueble otorgada por el propietario del predio y el colindante, memoria descriptiva, planos de ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad correspondiente.

El Registrador en primera instancia observó el título señalando entre otros términos que, del título archivado, el Área de Catastro no ha podido determinar si el perímetro propuesto a rectificar se encuentra total o parcialmente comprendido en el ámbito inscrito en la partida materia de rectificación y si afecta o no a colindantes inscritos. Agrega que en la escritura pública presentada deben intervenir todos propietarios de los predios colindantes.

El título es apelado y en segunda instancia el Tribunal Registral plantea dilucidar si se requiere la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes a efectos de proceder con la rectificación por mutuo acuerdo. Analiza que la falta de

información gráfica no constituye obstáculo para la inscripción y se debe diferenciar la rectificación de la determinación de área, linderos y medidas perimétricas de un predio; la norma plantea dos supuestos, la necesidad de rectificar o determinar, de tal manera que en los casos de determinación no existirán datos técnicos en los antecedentes registrales por lo que el informe de Catastro se basaría solo en la ubicación o alguna otra referencia.

Por otro lado, señala que en la rectificación siempre habrá información del predio pues se detalla la partida, área y linderos, como es el presente caso; y para estos casos se hizo todo un procedimiento en el que participan, se les notifican o intervienen los colindantes. Por esta razón sustenta el Tribunal Registral que el informe técnico de Catastro emitido en este caso, no impide la inscripción.

Respecto a la intervención de colindantes señala que la rectificación solicitada se ha hecho con la intervención de quien sería el colindante por el lindero Oeste del predio materia de trámite, sin embargo, se requiere la participación de todos los colindantes manifestando su conformidad ya que, con ello, se pretende eliminar cualquier tipo de perjuicio para quienes estén directa o indirectamente vinculados con la rectificación.

En esta resolución el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del

predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios **de todos** los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.”

El texto literal de la norma indicada exige la intervención de los propietarios de todos los predios colindantes. El Tribunal decide aplicar literalmente la norma, basándose en que se requiere de la participación de todos los colindantes sin excepción, cambiando así el criterio antes adoptado.

De este modo el Tribunal no derrota la norma y opina que debe aplicarse.

4.2.2. SUPERPOSICIÓN PREEXISTENTE NO PROCEDE LA RECTIFICACIÓN:

- Tribunal Registral Peruano. Resolución N°832-2010-SUNARP-TR-L; 11 de junio de 2010.

En este caso, el solicitante presenta la rectificación de área de su predio de un área menor a una mayor adjuntando instrumento público otorgado por el propietario, planos y memoria descriptiva visados por el ente municipal competente. En primera instancia el Registrador denegó la inscripción toda vez que, el Área de Catastro determinó que la citada rectificación afectaba parcialmente a un predio inscrito en otra partida electrónica.

El Tribunal Registral por su parte refiere lo que establece el artículo 13 de la Ley 27333 y concluye que el informe del Área de Catastro es vinculante y que la sola advertencia de superposición impide la rectificación.

El artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333 es el que se analiza en este caso, está en discusión si se aplica o no. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: c) **Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. El Tribunal aplica literalmente lo que ha indicado la norma en el caso concreto, fundándose en que si se advierte una superposición en el procedimiento, esta impedirá continuar con el mismo en la vía notarial.

De este modo el Tribunal no derrota la norma y opina que debe aplicarse.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°005-2011-SUNARP-TR-T; 01 de julio de 2011.**

Esta resolución aborda el supuesto en el que el solicitante presenta al Registro la documentación para la rectificación de área de su predio, la misma que se rectifica

a un área menor, por existir previamente una superposición con otro predio, adjuntando memoria descriptiva, planos de ubicación, localización y perimétricos visados por la Municipalidad. El Registrador Público deniega la inscripción alegando que el usuario debía de acogerse a algunos de los supuestos regulados por el artículo 13 de la Ley 27333 ya que con la rectificación se estaría generando una superposición.

El Tribunal Registral en segunda instancia sustenta que no procede la rectificación solicitada toda vez que no se encuentra dentro del supuesto de error de cálculo y de continuar con ella se estaría generando una superposición debiendo utilizar alguno de los mecanismos previstos en la Ley 27333 o acudir a la vía judicial, más aún si el predio no ha podido ser identificado respecto a sus linderos y medidas perimétricas en la base gráfica de catastro.

El artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333 es el que se analiza en este caso, está en discusión si se aplica o no. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse o rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: c) **Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. El Tribunal aplica literalmente lo que ha indicado la norma en el caso concreto, fundándose en que, si se advierte una superposición en el procedimiento, la vía competente para el procedimiento será la judicial.

El Tribunal resuelve en este sentido sin considerar que para otros casos similares ha señalado que, en principio, una superposición no impide la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas y que la sola presentación de planos y medidas perimétricas sí hace posible la tan ansiada regularización, siendo la única limitación que no se afecte el derecho de terceros, más aún si la carencia de base gráfica no puede ser atribuida al administrado.

De este modo el Tribunal no derrota la norma y opina que debe aplicarse.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°288-2011-SUNARP-TR-T; 29 de abril de 2011.**

En esta resolución se desarrolla el caso en el que el usuario solicita la inscripción de la anotación preventiva de rectificación de área de su predio a una de mayor extensión, presentando la solicitud más la memoria descriptiva y planos visados por la Municipalidad. El Registrador observó lo solicitado debido a que el Área de Catastro pudo advertir la superposición entre el predio materia de trámite con parte de otro predio, con lo cual ello constituye un impedimento para lograr la inscripción.

El Tribunal Registral confirma lo señalado por el Registrador al amparo del literal b) del artículo 13.1 de la Ley 27333 el cual señala que cuando el área real del predio es superior a la registrada procederá el trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. En consecuencia, la norma es clara y por tal debe aplicarse siendo el órgano competente a resolver el Poder Judicial.

En esta resolución el artículo 13.1 literal b) de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o **rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **b) Procedimiento Notarial:** Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que **la mayor área no se superpone** a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N°27157”.

El texto literal de la norma indicada exige que para proceder con la determinación o rectificación la mayor área no debe superponerse a otra registrada.

Por otro lado, es materia de análisis también la aplicación del artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse o rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: **c) Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. El Tribunal aplica literalmente lo que ha indicado la norma en el caso concreto, fundándose en que la sola existencia de la superposición impedirá que la vía notarial sea competente para llevar a cabo el procedimiento.

De este modo el Tribunal no derrota la norma y opina que debe aplicarse.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°710-2011-SUNARP-TR-L; 27 de mayo de 2011.**

En esta resolución el usuario solicitó la rectificación de área de su inmueble a un área de mayor extensión, en mérito a la memoria descriptiva y plano visados por la Municipalidad. El Registrador observó el título debido a que el Área de Catastro en su informe señaló la imposibilidad de ubicar información técnica en concordancia

con el plano avalado por la Municipalidad por ello, no le fue posible precisar si existe o no variación en la ubicación o ámbito del inmueble.

Además de ello, el Registrador indicó que la rectificación de área por error de cálculo solo procede siempre que el Área de Catastro determinara que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna, hecho que no puede ser probado en este caso, al no tener información gráfica sobre el inmueble.

Por su parte, en segunda instancia, el Tribunal Registral señaló que en aplicación del precedente sobre rectificación de área por error de cálculo se prescindirá de los mecanismos rectificatorios previstos en el artículo 13 de la Ley 27333 siempre que el Área de Catastro descarte algún desplazamiento del predio que dé lugar a la afectación de los propietarios de predios colindantes; lo cual no ha sucedido en este caso pues el Área de Catastro no cuenta con información gráfica sobre el predio y al carecer de dicha información no es posible determinar si existe o no desplazamiento del predio. Bajo este criterio, ante la posible existencia de una superposición el usuario tendría que continuar su procedimiento en la vía judicial, confirmando así la observación realizada por el Registrador.

Es materia de análisis el artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333, está en discusión si se aplica o no. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse** o

rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos: **c) Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

La literalidad de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. El Tribunal aplica literalmente lo que ha indicado la norma en el caso concreto, fundándose en la inexistencia de información gráfica sobre el inmueble que conlleva a concluir la existencia de superposición.

De este modo el Tribunal no derrota la norma y opina que debe aplicarse.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°442-2016-SUNARP-TR-T; 06 de octubre de 2016.**

El usuario solicita la inscripción de la anotación de inicio del procedimiento notarial de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de su predio, presentando para ello la solicitud de anotación preventiva del notario, copia certificada de la solicitud suscrita por el titular del predio y copias certificadas de la memoria descriptiva, planos de localización, ubicación y perimétricos visados por la Municipalidad respectiva.

En primera instancia el título fue tachado por el Registrador en razón a que el Área de Catastro determinó que de acuerdo a la base gráfica el predio materia de solicitud se ubica parcialmente sobre un predio inscrito en otra partida y que revisado el

antecedente registral no se cuenta con documentación gráfica que permita determinar la forma y ubicación exacta del predio materia de trámite.

En segunda instancia el Tribunal Registral confirmó la decisión y señaló que si el Área de Catastro ha advertido un obstáculo para la inscripción, como es la superposición, conforme al literal c) del artículo 13.1 de la Ley 27333 la competencia para conocer el trámite le corresponde al órgano jurisdiccional y no al ámbito notarial. Agrega que la falta de información gráfica ha permitido la inscripción de predios carentes de base gráfica, sin embargo, la determinación de superposiciones por parte del Área de Catastro es un aspecto exclusivamente técnico y por ende vinculante para el Registrador, siendo que la Sala solo hace un eco de la conclusión técnica.

Es materia de análisis también el artículo 13.1 literal c) de la Ley 27333, está en discusión si se aplica o no. El texto de la norma es el siguiente: “13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán **determinarse o rectificarse** de acuerdo con los siguientes procedimientos: c) **Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, **toda rectificación que suponga superposición** de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros.”

Como se aprecia el texto literal de la norma indicada prescribe la competencia de la vía judicial para toda rectificación que suponga superposición. El Tribunal aplica

literalmente lo que ha indicado la norma en el caso concreto, basándose en la existencia de superposición la cual impedirá que la vía notarial sea competente para llevar a cabo el procedimiento.

De este modo el Tribunal no derrota la norma y opina que debe aplicarse.

4.2.3. OTRAS FORMAS DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°574-2012-SUNARP-TR-T; 03 de setiembre de 2012.**

En esta resolución se aborda el caso en el que el Registrador ha denegado la inscripción de la rectificación unilateral de área, debido a que, el área a rectificar es mayor a la que obra inscrita y por ello se requiere de un procedimiento legal que posibilite la participación de los terceros colindantes que puedan verse afectados con la rectificación. Cabe precisar, que el Área de Catastro ha determinado que no existe superposición con predios colindantes y físicamente se encuentra dentro de la partida registrada.

El título es apelado y el Tribunal Registral señala que si bien en sede registral se ha admitido la rectificación unilateral de área, ello ha sido para casos en los que el área a rectificar sea menor a la inscrita, lo cual no sucede en este caso, ya que debe descartarse cualquier posibilidad de afectación a los terceros. Agrega que aun cuando el Área de Catastro haya descartado superposición y forzara la premisa de no afectación del derecho de terceros, ello no fundamenta la rectificación de área unilateral en sí.

En adición a ello, todos los lados que conforman el predio han variado, no apreciándose en el plano archivado ninguna calle de por medio, por lo que, no se puede considerar que tenga la calidad de bien de dominio público, siendo necesaria la intervención o notificación de los terceros colindantes, debiendo el usuario acogerse a cualquiera de los procedimientos previstos en el artículo 13 de la Ley 27333; confirmando así la decisión de primera instancia.

En esta resolución el artículo 13.1 de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que la referida norma señala para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala dos vías, la Notarial y la Judicial. Sin embargo, el Tribunal aplica literalmente la norma fundándose en que no es posible la rectificación de área en los términos solicitados por la afectación que se podría producir a terceros por ello, no admite una nueva forma de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas con la presentación de la escritura pública unilateral y la documentación técnica correspondiente.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°304-2013-SUNARP-TR-L; 21 de febrero de 2013.**

Esta resolución aborda el supuesto en el que el presentante solicita la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de un predio inscrito con una mayor área a la real, acompañando la escritura pública unilateral suscrita por el propietario, planos y memoria descriptiva visados por la Municipalidad. El Registrador en primera instancia deniega la inscripción alegando que el título debería adecuarse a

algunos de los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333 por cuanto el Área de Catastro ha señalado que uno de los colindantes del predio a rectificar, es un callejón y por tal constituye una vía pública, debiendo participar la Municipalidad.

El Tribunal Registral señala que la notificación o intervención de los propietarios de los predios colindantes se sustenta en que la rectificación podría afectar el derecho de terceros, sin embargo, si esta rectificación no afecta el derecho de terceros su intervención no será necesaria. En el presente caso, el Área de Catastro ha determinado una superposición con un callejón por ello obligatoriamente debería someterse a algunos de los procedimientos establecidos en la Ley.

En esta resolución el artículo 13.1 de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que la referida norma señala para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala dos vías, la Notarial y la Judicial. Sin embargo, el Tribunal aplica literalmente la norma fundándose en que el usuario debe seguir uno de los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333 para evitar afectaciones a terceros.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°027-2014-SUNARP-TR-A; 20 de enero de 2014.**

Esta resolución desarrolla el caso en el que el usuario solicita la rectificación de área por error de cálculo de su predio, sustentada en la presentación de planos y memoria descriptiva visados por la Municipalidad Provincial competente. El

Registrador observa el título debido a que el Área de Catastro ha señalado que el predio en consulta no cuenta con documentación técnica.

El título es materia de apelación y el Tribunal Registral explica los supuestos de rectificación de área por error de cálculo y señala que este tipo de rectificación se realiza sobre la base de la misma descripción del predio, es decir, los mismos linderos y medidas perimétricas ya que lo que se trata es de adecuar a la realidad el dato sobre el área extendido erróneamente, sin embargo, a efectos de garantizar que no se afecte derecho de terceros la emisión del informe de catastro resulta absolutamente relevante y en este caso Catastro ha concluido que no es posible verificar en la base gráfica si el predio sufre un desplazamiento o no.

En atención a ello es que deniega la inscripción de la rectificación de área por error de cálculo, siendo necesario que el usuario adecúe su título a alguno de los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333 confirmando la observación realizada por el Registrador en primera instancia.

En esta resolución el artículo 13.1 de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que la referida norma señala para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala dos vías, la Notarial y la Judicial. Sin embargo, el Tribunal aplica literalmente la norma fundándose en que el usuario debe seguir uno de los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333 para evitar afectaciones a terceros.

Lo señalado en esta resolución por el Tribunal Registral difiere de lo que había sostenido en otros casos, donde la postura era, que la falta de información gráfica en el Registro no podía ser atribuida al usuario por tanto las inscripciones deberían priorizarse. No obstante, aquí retrocede y cambia de criterio, desconoce que ya había creado nuevas de rectificar área y opta por aplicar literalmente la norma.

- **Tribunal Registral Peruano. Resolución N°2366-2016-SUNARP-TR-L; 22 de noviembre de 2016.**

En esta resolución se muestra el caso en el que el usuario solicita la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de su predio, acompañando escritura pública otorgada unilateralmente, memoria descriptiva, planos de ubicación, localización y perimétricos visados por la Municipalidad competente. En primera instancia, el Registrador Público observó el título dado que el inmueble a rectificar se superponía con otra partida y la escritura ha sido otorgada solo por el propietario y no por los colindantes que pudieran verse afectados, agregando que el supuesto de rectificación es el que se encuentra en el artículo 13 numeral 13.1. literal b) de la Ley 27333, sin embargo, tampoco existe certificación de que la mayor área que se pretende rectificar, no se superpone con otra.

En segunda instancia el Tribunal Registral aclara que la rectificación unilateral procede siempre que el Área de Catastro determine indubitablemente que el ámbito gráfico resultante se encuentre dentro del predio inscrito. En esta línea de acuerdo a los informado por el Área de Catastro el polígono planteado en el plano presentado no se encuentra en su totalidad dentro del ámbito del predio inscrito en la partida

que se pretende rectificar, en tanto el resto se encuentra en una zona donde no se puede determinar por falta de información gráfica.

Concluye el ente administrativo señalando que cuando existe la posibilidad que la rectificación de áreas o medidas afecte a los colindantes, necesariamente éstos deben participar otorgando la escritura pública de rectificación, o ser notificados en el procedimiento notarial o, en el procedimiento judicial y que el presente caso no se enmarca en el literal a) del artículo 13 de la Ley 27333, sino en el inciso b) por ello, el interesado deberá acogerse al procedimiento establecido en la Ley 27333. Por lo cual, confirma lo resuelto en primera instancia por el Registrador.

En esta resolución el artículo 13.1 de la Ley 27333 es el que se analiza, está en discusión si se aplica o no al presente caso alguno de los mecanismos que la referida norma señala para determinar o rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio. La norma señala dos vías, la Notarial y la Judicial. Sin embargo, el Tribunal aplica literalmente la norma fundándose en que el usuario debe seguir uno de los procedimientos establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333 para evitar perjuicio a terceros, con lo cual no toma en cuenta que en otros casos ya había realizado excepciones a las normas e incluso creó nuevas formas para regularizar área, linderos y medidas perimétricas.

Para una mejor comprensión del actuar del ente administrativo, se presenta a continuación las siguientes tablas y gráficos:

Tabla 1:

Resoluciones sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas donde el Tribunal Registral aplica el criterio de derrotabilidad periodo 2006-2020

AÑO	NO SE REQUIERE LA PARTICIPACIÓN DE TODOS LOS COLINDANTES	SUPERPOSICIÓN PREEXISTENTE PROCEDE LA RECTIFICACIÓN	INCORPORACIÓN DE NUEVOS MECANISMOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS
2006	0	1	1
2007	0	1	0
2008	1	0	0
2009	0	1	2
2010	2	2	1
2011	2	5	5
2012	0	3	2
2013	0	1	6
2014	0	0	2
2015	1	1	1
2016	1	0	1
2017	0	1	2
2018	0	2	5
2019	2	0	3
2020	0	0	0
TOTAL	9	18	31

La presente tabla muestra que en relación al primer supuesto de saneamiento referido a la regularización por mutuo acuerdo, regulado en el literal a) del numeral 13.1 del artículo 13 de la Ley 27333, el cual exige la participación de los propietarios de **todos** los predios colindantes para manifestar su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos a rectificar; el Tribunal Registral en nueve resoluciones ha atendido al sentido de la norma al encontrar excepciones implícitas en ella que le ha permitido derrotarla, admitiendo que el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en este supuesto se lleve a cabo sin la participación de todos los propietarios de los predios colindantes.

Esta permisión que realiza el Tribunal Registral demuestra que no en todos los casos habrá que aplicar lo que dice literalmente la norma, lo cual no significa que ésta pierda su valor o eficacia. El ente administrativo analizó la finalidad de la norma y por esta razón sostuvo que la participación de los colindantes tiene su razón de ser en la eliminación de cualquier perjuicio a terceros vinculados con la rectificación.

Entonces en estos casos el Tribunal Registral ha aplicado el criterio de derrotabilidad de las normas y ello significa que ha dejado de aplicar el texto normativo literalmente, pero no lo ha hecho de forma antojadiza e injustificada, sino que, teniendo en cuenta el sentido de la norma y cuál es su razón de ser y fundamento, ha derrotado su texto literal.

Asimismo, muestra que en relación al segundo mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas regulado en el literal b) del numeral 13.1 del artículo 13 de la Ley 27333 que establece la competencia notarial para aquellos casos donde no exista superposición de área, en 10 resoluciones el Tribunal Registral ha resuelto que cuando se trate de una superposición preexistente la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas será procedente, supuesto que constituye una excepción a la norma y permite que esta sea derrotada.

Del mismo modo la tabla antes insertada permite apreciar que en adición a los mecanismos de saneamiento establecidos en el artículo 13 de la Ley 27333 el Tribunal Registral en 31 resoluciones ha incorporado nuevos mecanismos para la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas como la rectificación de

área, linderos y medidas perimétricas por declaración unilateral y la rectificación de área por error de cálculo, derrotando la literalidad del precepto normativo.

De ello se colige que el Tribunal Registral ha ido más allá de la mera aplicación literal de la norma y ha encontrado excepciones en ella en materia de regularización de área, linderos y medidas perimétricas, sin embargo, desconoce del criterio que lo ha llevado a aplicar dichas excepciones, es decir, desconoce del criterio de derrotabilidad.

Tabla 2:

Resoluciones sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas donde el Tribunal Registral no aplica el criterio de derrotabilidad periodo 2006-2020

AÑO	SE REQUIERE LA PARTICIPACIÓN DE TODOS LOS COLINDANTES	SUPERPOSICIÓN PREEXISTENTE NO PROCEDE LA RECTIFICACIÓN	NO INCORPORACIÓN DE NUEVOS MECANISMOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS
2006	1	0	0
2007	0	0	0
2008	0	0	0
2009	0	0	0
2010	0	1	0
2011	0	3	0
2012	5	0	1
2013	2	0	1
2014	0	0	1
2015	0	0	0
2016	0	1	1
2017	0	0	0
2018	1	0	0
2019	0	0	0
2020	0	0	0
TOTAL	9	5	4

La siguiente tabla permite apreciar que en relación al primer supuesto de saneamiento referido a la regularización por mutuo acuerdo, regulado en el literal a) del numeral 13.1 del artículo 13 de la Ley 27333, el cual exige la participación de los propietarios de **todos** los predios colindantes para manifestar su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos a rectificar; el Tribunal Registral en nueve resoluciones ha desconocido del criterio que adoptó en un primer momento concluyendo que en la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas con acuerdo de colindantes, es necesaria la participación de **todos** los colindantes del predio a rectificar tal como lo exige la norma, es decir, aplica la norma de forma literal y ya no evalúa las excepciones que antes había encontrado.

Incluso dicha decisión ha sido incorporada en el CCXX pleno llevado a cabo en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre del año 2019, el cual sustenta que, en la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas por mutuo acuerdo se requiere la intervención de **todos** los colindantes para dar su conformidad, aun cuando no se encuentren potencialmente afectados. Posición que resulta discrepante ya que no responde al fundamento por el cual fue creada la norma de rectificación con acuerdo de colindantes y que, por el contrario, trunca el referido procedimiento.

Asimismo, muestra que en relación al segundo mecanismo de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas regulado en el literal b) del numeral 13.1 del artículo 13 de la Ley 27333 que establece la competencia notarial para aquellos casos donde no exista superposición de área, en cinco resoluciones el Tribunal Registral ha resuelto que toda superposición advertida impedirá continuar con el

procedimiento de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas aplicando literalmente el texto de la norma sin revisar si se trata de una superposición preexistente o no.

Su criterio ha sido plasmado en el CXVI acuerdo plenario del Tribunal Registral llevado a cabo el 5 y 6 de octubre del año 2016 el cual precisó que si el Área de Catastro establece que existe superposición con otros predios inscritos, la vía Notarial resultará incompetente para conocer del trámite de determinación o rectificación de área, linderos o medidas perimétricas, conforme al literal c) del numeral 13.1. del artículo 13 de la Ley 27333.

Y en cuatro resoluciones el Tribunal Registral ha excluido la incorporación de nuevos mecanismos para la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, reduciéndolos a tres que son los que establece el artículo 13 de la Ley 27333.

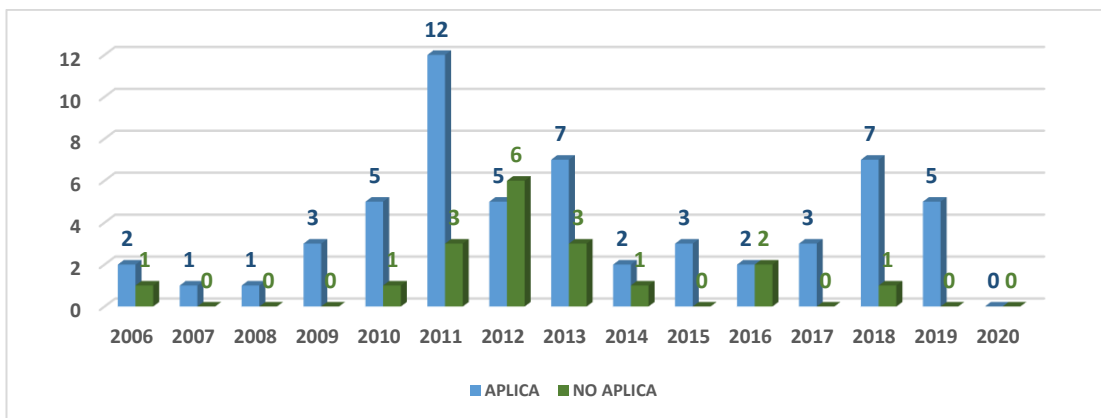
Tabla 3:

Resoluciones sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas donde el Tribunal Registral ha aplicado o no el criterio de derrotabilidad de las normas durante el periodo 2006 al 2020

AÑO	APLICA	NO APLICA
2006	2	1
2007	1	0
2008	1	0
2009	3	0
2010	5	1
2011	12	3
2012	5	6
2013	7	3
2014	2	1
2015	3	0
2016	2	2
2017	3	0
2018	7	1
2019	5	0
2020	0	0
TOTAL	58	18

Gráfico 1

Resoluciones sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas donde el tribunal registral ha aplicado o no el criterio de derrotabilidad de las normas durante el periodo 2006 al 2020



La tabla y el gráfico permiten apreciar la volubilidad de las decisiones del Tribunal Registral en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas durante el periodo 2006 al 2020 ocasionada por el desconocimiento de la utilización del criterio de derrotabilidad en relación a las áreas trabajadas: 1) la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas con acuerdo de colindantes; 2) La superposición preexistente en la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas y; 3) Las nuevas formas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.

Como se puede advertir en 58 resoluciones aplicó el criterio de derrotabilidad mientras que en 18 de ellas no lo hizo, y ello significa que en un primer momento admite que la norma pueda tener excepciones y luego cambia la tendencia señalando que una norma no puede tener excepciones resaltando su aplicación de forma literal con lo cual termina derivando todos los casos a la vía Judicial, pues si el procedimiento de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas no es posible en vía administrativa el Poder Judicial es el único competente para conocer de dichos procedimientos.

Por tanto, atendiendo a que la finalidad de Registro es propiciar las inscripciones manteniendo la seguridad jurídica se considera que el Tribunal Registral no debe restringir el análisis del artículo 13 de la Ley 27333, a la forma más cerrada de interpretación, sino que debe ir más allá acorde con el sentido y finalidad de la misma. Y pese a que la tendencia actualmente es seguir con la no aplicación del criterio de derrotabilidad como se ha demostrado en las 18 resoluciones que muestra el gráfico, no obstante, ante una decisión motivada amparada en el empleo de criterios que enriquezcan la norma, el Tribunal Registral podrá emitir decisiones justas y razonables.

Y este resultado pone en evidencia que el Tribunal Registral desconoce del criterio de derrotabilidad ya que, pese a estar frente a los mismos supuestos de hecho no admite que la norma puede sufrir excepciones, contradice la tendencia que había adoptado y ello genera que sus decisiones sean impredecibles frente a las expectativas del administrado.

En ese sentido la respuesta al problema planteado en esta investigación, es que el Tribunal Registral Peruano desconoce el criterio de derrotabilidad y por ello es que, en algunas de sus resoluciones en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, aparece dicho criterio y en otras no, lo cual ha contribuido a que sus decisiones carezcan de uniformidad logrando una jurisprudencia impredecible cuyo el resultado sea en perjuicio del administrado.

Se considera que las idas y venidas del Tribunal Registral en sus pronunciamientos, no son sino, el reflejo de la falta de predictibilidad en sus decisiones, de revisión

crítica e interpretativa de la norma y del desconocimiento de aquellos criterios que buscan que el derecho se aparte de un análisis restringido a la literalidad del enunciado normativo.

En consecuencia, el aporte del presente trabajo se plasma en la introducción del criterio de derrotabilidad en la jurisprudencia del Tribunal Registral Peruano en el campo del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas, ya que, el ente administrativo desconoce de dicho criterio y no es consciente de su existencia, pero si lo emplea. Se propone su aplicación para los próximos casos y se considere el criterio de derrotabilidad de forma tal que el usuario evite ir a la vía Judicial cuando se trate de casos que fácilmente la vía administrativa puede resolver.

4.2. DELIMITACIÓN DE LA DERROTABILIDAD DE LAS NORMAS, que se obtuvo de la información extraída de las fichas bibliográfica y de comentario:

Tabla 4:

Resumen de conceptos que delimitan la derrotabilidad de las normas y posición de la autora

DELIMITACIÓN DE LA DERROTABILIDAD DE LAS NORMAS									
Hart (1949)	Waldron (2012)	Rodríguez y Sucar (1998)	Caracciolo (2006)	Pazos (2002)	García Yzaguirre (2012)	Ródenas (2001)	Guastini (2008)	Bayón (2001)	Para la autora de la investigación
La derrotabilidad implica comprender	La derrotabilidad está basada en la existencia de	La derrotabilidad es un problema de	La derrotabilidad es una forma de indeterminación	La derrotabilidad es una forma compleja de	La derrotabilidad se entiende como la	La derrotabilidad se relaciona con la teoría	El concepto no está relacionado	La derrotabilidad no implica afirmar que	La derrotabilidad es un criterio de valoración

DELIMITACIÓN DE LA DERROTABILIDAD DE LAS NORMAS

Hart (1949)	Waldron (2012)	Rodríguez y Sucar (1998)	Caracciolo (2006)	Pazos (2002)	García Yzaguirre (2012)	Ródenas (2001)	Guastini (2008)	Bayón (2001)	Para la autora de la investigación
que no todos los jurídicos son susceptibles de definición a través de un conjunto de condiciones necesarias y suficientes.	principios que estaban separados de la comprensión positiva del derecho por lo que, resulta ser un fenómeno independiente de la indeterminación moral del derecho.	carácter teórico (referido a la identificación de normas que pertenecen a un sistema jurídico) y práctico (relacionado con la aplicación de	del lenguaje en las formulaciones normativas.	vaguedad y, en general, es una forma de indeterminación semántica.	imposibilidad de comprender todas las condiciones necesarias a las que se debe incurrir para formular una excepción.	denominada la textura abierta del derecho, que está referida a los términos utilizados por los enunciados jurídicos, que atañe a la indeterminación de las propiedades que	con la imposibilidad de aplicar un enunciado jurídico, sino más bien trata de analizar si esta inaplicabilidad resulta de una serie de excepciones implícitas en	la solo por razones morales es factible apartarse de lo dispuesto por una norma jurídica o que en todos los casos se reconoce a quien	de carácter normativo que no pretende apartarse del supuesto regulado en la norma, sino más bien busca dotarla de contenido, debido a la existencia de

DELIMITACIÓN DE LA DERROTABILIDAD DE LAS NORMAS

Hart (1949)	Waldron (2012)	Rodríguez y Sucar (1998)	Caracciolo (2006)	Pazos (2002)	García Yzaguirre (2012)	Ródenas (2001)	Guastini (2008)	Bayón (2001)	Para la autora de la investigación
		las normas a				debe presentar el		administre	excepciones
		casos				un caso	ordenamiento	justicia	la implícitas.
		particulares,				particular para	no advertibles	facultad	de
		una vez que				dar lugar a la	del texto literal	variar	el
		ellas han sido				aplicación de un	del enunciado	derecho, por	
		identificadas				enunciado, o las	normativo,	ende no se	
		dentro del				propiedades que	sino de la	debe entender	
		sistema				han sido	carga	como un	
		jurídico).				asumidas como	axiológica o	concepto	
						relevantes en un	moral de	absoluto y	
						enunciado para	determinadas	moralista.	
						dar lugar a su	disposiciones		
							normativas y		

DELIMITACIÓN DE LA DERROTABILIDAD DE LAS NORMAS

Hart	Waldron	Rodríguez y Sucar	Caracciolo	Pazos	García Yzaguirre	Ródenas	Guastini	Bayón	Para la autora de la investigación
(1949)	(2012)	(1998)	(2006)	(2002)	(2012)	(2001)	(2008)	(2001)	

aplicación a un caso individual. que solo se apreciaran en el análisis de un caso específico.

4.3. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO JURÍDICO DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LA REGULARIZACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS, que se obtuvo de la información extraída de las fichas bibliográfica y de comentario:

Tabla 5:

Tratamiento jurídico aplicable a la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas

LEGISLATIVO	JURISPRUDENCIAL	
Ley N° 27333 Ley complementaria de la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia	Plenos del Tribunal Registral	
notarial, para la regularización de edificaciones		
Artículo 13°. - Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos:	Rectificación de área por error en el cálculo: Procede la rectificación de área por error de cálculo de predios urbanos y rurales, aun cuando el Área de	Rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas: Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la

Catastro no pueda documentación a que se refiere el determinar que los artículo 20 del Reglamento de linderos, medidas Inscripciones del Registro de Predios, perimétricas y ubicación tanto si se rectifica a área mayor o menor, espacial han sufrido siempre que la oficina de catastro variación alguna, por determine indubitavelmente que el inexistencia de la polígono resultante se ubica dentro del información gráfica en los ámbito gráfico del predio inscrito. antecedentes registrales o por defectos de ella.

Dicha rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación.

a) Por mutuo acuerdo:

b) Procedimiento Notarial:

c) Procedimiento Judicial:

Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los

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

Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, toda

propietarios de todos los predios colindantes, en la que éstos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda.

refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida.

Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

DISCUSIÓN

En esta investigación se realizó un análisis y crítica a la jurisprudencia de Tribunal Registral Peruano emitida durante el periodo comprendido entre el año 2006 a 2020 en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas sobre la base de las teorías que respaldan la presente tesis y los resultados obtenidos luego de aplicar la ficha de observación a las 76 resoluciones emitidas por el Tribunal Registral Peruano y ser contrastados con los trabajos realizados con anterioridad y que guardan parcial relación con el presente trabajo.

De la ficha de observación se obtuvo que, en relación a los casos de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas con acuerdo de colindantes, en nueve resoluciones el Tribunal Registral señaló que no era necesaria la participación de la **totalidad** de los propietarios de los predios colindantes en el procedimiento a diferencia de lo exige el artículo 13.1 literal a) de la Ley 27333 dejando constancia de haber encontrado excepciones implícitas a la norma derrotando así su texto literal. Por otro lado, en nueve resoluciones el ente administrativo, ante los mismos casos, concluyó que la participación de la **totalidad** de colindantes es obligatoria ya que si la literalidad de la norma lo exige deben participar todos los titulares de los predios colindantes dentro del procedimiento.

Dicho resultado muestra que el Tribunal Registral cuando se encuentra ante los mismos casos fácticos resuelve en algunos, aplicando el criterio de derrotabilidad y en otros no, es decir, en algunos casos analiza el sentido de la norma y en otros no, lo cual refleja la falta de revisión crítica por parte del Tribunal Registral y de

predictibilidad en sus fallos para solucionar los casos que pueden resolverse en la vía administrativa.

En relación al supuesto de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas en procedimiento notarial que implique superposición de área, de la ficha de observación aplicada se obtuvo que en 18 resoluciones el Tribunal Registral señaló que no toda rectificación que suponga superposición de área deberá ser tramitada en la vía judicial, ya que cuando se trate de superposiciones preexistentes no será necesaria la aplicación taxativa del literal c) del numeral 13.1. del artículo 13 de la Ley 27333. Sin embargo, en cinco resoluciones el Tribunal Registral señaló que si el Área de Catastro advierte superposición con otros predios, definitivamente, la vía notarial será incompetente para llevar a cabo estos procedimientos debiendo resolverse directamente en sede judicial.

Este resultado revela que el Tribunal Registral frente a los mismos casos en algunos analiza el tipo de superposición para verificar si esta es o no preexistente a la rectificación solicitada y derrotar el texto literal de la norma, no obstante, en otros momentos el Tribunal Registral decide cambiar el criterio antes asumido y señala que si el Área de Catastro advierte superposición con otros predios, definitivamente, la vía notarial será incompetente para llevar a cabo estos procedimientos. Con lo cual ya no se detiene a analizar de donde parte la superposición, sino solo basta que esta sea advertida por el órgano técnico para denegar la inscripción y derivar el caso al Poder Judicial.

Y en relación a la incorporación de nuevas formas de rectificar áreas, linderos y medidas perimétricas distintas a las establecidas en el artículo 13 de la Ley 27333,

la ficha de observación permitió apreciar que el Tribunal Registral en 31 resoluciones desarrolló otros mecanismos de regularización tales como la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas por declaración unilateral y la rectificación de área por error de cálculo; ambas desarrolladas a través de acuerdos plenarios, derrotando nuevamente el texto normativo.

En relación a la regularización por declaración unilateral a través del CLV Pleno Registral, llevado a cabo el 26 de agosto de 2016, el Tribunal Registral estableció que procederá siempre que se presente la escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación técnica que refiere el artículo 20 del Reglamento del Registro de Predios, tanto si es área mayor o menor, y siempre que del informe del Área de Catastro se determine que la poligonal ya rectificadas se emplaza dentro de la poligonal del predio inscrito.

Con respecto a la rectificación de área por error de cálculo, el Tribunal Registral precisó que se trata de un mecanismo que permite la regularización de la descripción física del predio, sin la presentación de escritura pública, esto es, con la sola presentación de planos. De hecho esta investigación partió del análisis de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral en el año 2006, ya que en este año se emitió el primer pleno sobre la rectificación por error de cálculo, el XIX Pleno llevado a cabo en Sesión ordinaria los días 3 y 4 de agosto de 2006, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de setiembre de 2006, precisado en el CXV Pleno realizado el 12 y 13 de diciembre de 2013, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 07 de enero de 2014.

En dichos instrumentos se establecieron que resultaba inscribible la rectificación de área de un predio urbano o rural en mérito a la sola presentación de plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, sin recurrir a los mecanismos del artículo 13 de la Ley 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, y siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio, no han sufrido variación alguna.

Sin embargo, en 4 resoluciones la máxima autoridad administrativa resuelve ya no considerar los mecanismos incorporados reduciendo los supuestos de hecho a lo que establece el artículo 13 de la Ley 27333 y derivando la mayoría de los casos al Poder Judicial siguiendo esta tendencia hasta la actualidad.

Con lo cual de los resultados vertidos de la ficha de observación en relación a la clasificación en ella precisada y que se presenta como anexo en el presente trabajo, puede colegirse que el Tribunal Registral a través del desarrollo de su jurisprudencia ha dado lugar a la derrotabilidad del texto literal del artículo 13 de la Ley 27333, lo cual confirma lo que ha sostenido esta investigación, que el Tribunal analiza la norma, reconoce excepciones implícitas a ella, pero desconoce el criterio de valoración que utiliza (derrotabilidad) y le permita uniformizar su jurisprudencia ante casos similares.

De allí la necesidad de la aplicación de la derrotabilidad de las normas en el ordenamiento jurídico para lograr uniformizar las decisiones del Tribunal Registral y que no perjudiquen el administrado; este hallazgo guarda relación con los antecedentes del estudio toda vez que en los trabajos propuestos por Rodríguez

Santander (2015) y Coripuna (2015) se puso énfasis en el tratamiento, dentro un Estado Constitucional, de la derrotabilidad jurídica como elemento que permita aplicar adecuadamente la norma en la resolución de los casos.

La presente investigación ha coincidido con dichas propuestas en relación al tratamiento de la derrotabilidad en el ordenamiento jurídico, no obstante, se aclara que a diferencia de lo que postulan dichas investigaciones este trabajo consideró, a partir del análisis de la jurisprudencia del Tribunal Registral, arribar a una delimitación de la derrotabilidad y analizar su incidencia en la jurisprudencia en los casos de una materia específica (regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas) situación que contribuye con un conocimiento teórico nuevo y se condice con la justificación de esta investigación.

El intérprete de la norma administrativa, en este caso el Tribunal Registral, tiene la tarea de superar la literalidad del texto, afirmación que va más allá de invocar razones morales para apartarse de una norma, de cambiar las normas o de variar el derecho sin límites. Por el contrario, del análisis del texto de la norma se pueden desprender excepciones implícitas que deben ser valoradas para poder darle contenido al precepto legal.

Este planteamiento se sustenta en la principales teorías propuestas por (Guastini, 2008) para quien la derrotabilidad no está relacionada con la imposibilidad de aplicar un enunciado jurídico, sino más bien trata de analizar si esta inaplicabilidad resulta de una serie de excepciones implícitas en el ordenamiento no advertibles del texto literal del enunciado normativo, sino de la carga axiológica o moral de

determinadas disposiciones normativas y que solo se apreciaran en el análisis de un caso específico.

Así como también la teoría propuesta por (Hart, 1949) cuando refería que resultaba engañoso afirmar que todos los conceptos son susceptibles de definición a través de un conjunto de condiciones necesarias y suficientes. De modo que, aun cuando se den todas las situaciones necesarias que permitan su definición, la comprensión del concepto jurídico quedaba incompleta y por tanto, era derrotable.

Ambas teorías aplicadas a la presente investigación se traducen en la comprensión de que la norma puede ser derrotable por existir excepciones implícitas en ella que no permiten su aplicación literal en un caso en concreto, de allí que el Tribunal Registral en cada resolución atendiendo al caso en concreto haya realizado excepciones considerando circunstancias no previstas por el legislador al momento de su creación, circunstancias como la deficiencia de la información técnica en el Registro, la simplificación del procedimiento administrativo, la inscripción de predios con descripciones deficientes e imperfectas, la falta de perjuicio a terceros, la veracidad de la documentación presentada, que dan mérito a admitir excepciones a la norma y por tanto aplicar la derrotabilidad.

Por otro lado, la teoría de (González Barrón, 2006) propone que los procedimientos sobre rectificaciones de áreas, linderos y medidas perimétricas deben resolverse ante el Registro Público con aportación de informes y otras declaraciones pertinentes. Todo ello a través de la adecuada interpretación de la norma. Contrastada dicha teoría en el presente trabajo y considerando los resultados obtenidos de la ficha de observación aplicada a la jurisprudencia del Tribunal

Registral se aprecia que si el Tribunal Registral tuviera conocimiento de la aplicación del criterio de derrotabilidad los casos se resolverían como mayor facilidad ante la vía administrativa logrando la uniformidad de sus decisiones.

CONCLUSIONES

1. En la mayoría de las resoluciones que conforman la jurisprudencia del Tribunal Registral Peruano en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas se aprecia que el ente administrativo aplica el criterio de derrotabilidad sin citarlo expresamente, lo que significa que desconoce de dicho criterio y por ello es que en algunas de sus resoluciones aparece y en otras no, lo cual genera la falta de uniformidad en sus decisiones. Por lo que, se acepta la hipótesis planteada en el presente estudio.
2. La derrotabilidad queda delimitada como un criterio de valoración de carácter normativo que no pretende apartarse del supuesto regulado en la norma ni busca la indeterminación absoluta del derecho sino, más bien, busca dotarla de contenido, debido a la existencia de excepciones implícitas; por ello la derrotabilidad se convierte en una de las más grandes contribuciones al razonamiento jurídico, pues favorece a la aplicación correcta de las normas frente a situaciones concretas.
3. El tratamiento jurídico de la normatividad aplicable a la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas ha sido desarrollado a través de la Ley 27333, Complementaria a la Ley 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones, en la que señala dos vías para el saneamiento de predios: la vía Notarial y Judicial. La primera se lleva a cabo a través del procedimiento por mutuo acuerdo, mediante escritura pública suscrita el propietario y los propietarios de los predios colindantes que pudieran verse afectados con la rectificación; o el procedimiento Notarial

propiamente dicho, tramitado como asunto no contencioso que será aplicable siempre que el área del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida, y de ser superior, procederá siempre que exista certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra ya registrada.

Por su parte, la vía Judicial será competente para resolver toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros. Cabe precisar, que en este supuesto se deberá tener en cuenta si la superposición es preexistente o no, ya que, de ser ese el caso, la vía Notarial sí será competente para conocer del procedimiento.

Asimismo, el Tribunal Registral a través de acuerdos plenarios, dio mérito a nuevas formas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, como es la rectificación de área por error de cálculo y la rectificación unilateral, siendo mecanismos que contribuyen a simplificar el procedimiento administrativo.

4. La jurisprudencia más resaltante del Tribunal Registral Peruano en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas durante el periodo 2006 a 2020 permite apreciar que, en ocasiones, el ente administrativo interpreta los supuestos regulados en el artículo 13 de la Ley 27333, Complementaria a la Ley 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones, y ha encontrado excepciones a la norma que le han permitido inaplicar la consecuencia jurídica, ha desarrollado otros mecanismos de saneamiento de acceso al Registro cuando de eliminar inexactitudes registrales se trata, sin darse cuenta que utilizaba el criterio de derrotabilidad en su razonamiento. Sin embargo, en otro momento, también se

ha podido advertir, que ha ignorado lo ya analizado optando por cambiar de criterio, restringiendo su razonamiento al contenido literal de la norma contribuyendo a la impredecibilidad de sus decisiones.

RECOMENDACIONES

En esta investigación ha quedado demostrado que el Tribunal Registral desconoce el criterio de derrotabilidad y dicho desconocimiento aunado a la falta de revisión crítica e interpretativa de la norma, han generado que la jurisprudencia en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas al amparo del artículo 13 de la Ley 27333, Complementaria a la Ley 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, carezca de uniformidad y el resultado de ello se vea traducido en el perjuicio al administrado.

Es por ello que se considera de suma importancia incluir el criterio de derrotabilidad en las decisiones del Tribunal Registral, en relación a los mecanismos de saneamiento de predios regulados en la norma antes mencionada, a efectos de que los próximos casos sean resueltos siguiendo una misma argumentación y así lograr la uniformidad en la jurisprudencia. Sin perjuicio de ello y considerando que el criterio de derrotabilidad se desprende del propio sentido normativo, se recomienda al máximo ente administrativo incorporar el referido criterio en directivas que permitan a las instancias registrales tener conocimiento de dicho criterio, generando una aplicación razonable y eficiente de la norma en los casos de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.

Asimismo, se recomienda realizar programas y reuniones en las distintas Zonas Registrales que permitan la difusión de la existencia del criterio de derrotabilidad

en el razonamiento jurídico y su aplicación en el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas con la finalidad de unificar posturas en esta materia y de esta manera coadyuvar a que el administrado pueda ser el receptor de decisiones justas y razonables amparadas en derecho.

BIBLIOGRAFÍA

- Amado Ramirez, E. (2017). *El derecho registral y notarial en la era digital*. Ediciones Legales.
- Arce Ortiz, E. (2013). *Teoría del derecho*. Fondo editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Atienza Rodríguez, M. y Ruiz Manero, J. (2009). *Para una teoría postpositivista del derecho*. Palestra – Temis.
- Atienza Rodríguez, M. (2017). *Filosofía del derecho y transformación social*. Editorial Trotta.
- Ávila, H. (2011). *Teoría de los principios*. Marcial Pons.
- Bayón Mohíno, J. C. (2001). ¿Por qué es derrotable el razonamiento jurídico?. *Doxa Revistes Científiques* (24), 35-62. <https://doi.org/10.14198/DOXA2001.24.02>
- Berrospi Vivar, S. A. (2019). *La rectificación unilateral de áreas, linderos y medidas perimétricas: surgimiento, evolución y problemas prácticos* [Trabajo Académico para optar el Título de Segunda Especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio institucional PUCP. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/16221>
- Botero Bernal, A. (2012). *Filosofía del Derecho*. Sello Editorial Universidad de Medellín.
- Buriticá Arango, E. (2015). Derrotabilidad y razonamiento jurídico: sobre la (supuesta) necesidad de una lógica derrotable. *Revista Estudios de Derecho*, 72(159), 215-247. <https://doi.org/10.17533/udea.esde.v72n159a10>
- Cairampoma Arroyo, A. (2014). La regulación de los precedentes administrativos en el ordenamiento jurídico peruano, *Revista de la Facultad de Derecho*, (73), 483-504. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.201402.014>
- Campos y Covarrubias, G. y Lule Martínez, N. E. (2002). La observación, un método para el estudio de la realidad. *Xihmai*, VII(13), 45-60.
- Caracciolo, R. (2006). Normas derrotables. La concepción de Carlos Alchourrón. *Análisis Filosófico*, 26(1), 156-177. <https:// analisisfilosofico.org/index.php/af/article/view/201>
- Carruitero Lecca, F. y Benites Vásquez, T. (2021). *GUÍA DE INVESTIGACIÓN EN DERECHO Proyecto de tesis y tesis a nivel de posgrado*. Fondo Editorial de la Universidad Privada Antenor Orrego.

- Cívicos Juárez, A. y Hernández, M. (2007). Algunas reflexiones y aportaciones en torno a los enfoques teóricos y prácticos de la investigación en trabajo social, *Revista Acciones e investigaciones sociales*, (23), 25-55. https://doi.org/10.26754/ojs_ais/ais.200723306
- Coripuna, J. A. (2015). *Razonamiento constitucional: críticas al neoconstitucionalismo desde la argumentación judicial*. Fondo Editorial Academia de la Magistratura.
- Echevarría Arellano, H. (2011). Saneamiento de la propiedad privada en el desarrollo del país. *Fuero Registral Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral*, (7), 283-310. <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2011/FRegistral7-jun2011.pdf>
- Fernández Cruz, J. A. (2015). Principialismo, garantismo, reglas y derrotabilidad en el control constitucional de las leyes penales. *Universidad EAFIT Revistas académicas*, 11 (85), 52-78. <https://doi.org/10.17230/nfp.11.85.2>
- García Yzaguirre, J. V. (2012). La validez prima facie y el principio de derrotabilidad de las normas jurídicas. *Dikaion Revista de Fundamentación Jurídica*, 21(2), 459-487. http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0120-89422012000200007&script=sci_abstract&tlng=es
- González Barrón, G. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Jurista Editores.
- González Barrón, G. (2017). *La propiedad y sus instrumentos de defensa*. Instituto Pacífico.
- González Barrón, G. (2006). *Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento de licencia de obra y declaratoria de fábrica y del régimen de propiedad exclusiva y común (Leyes 27157, 27333 y Reglamento)*. Jurista Editores.
- González Barrón, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales Tomo II*. Jurista Editores.
- Guastini, R. (2008). Variaciones sobre temas de Carlos Alchourrón y Eugenio Bulygin, lagunas axiológicas e interpretación. *Doxa Cuadernos de Filosofía del Derecho*, (31), 143-156. <http://www.cervantesvirtual.com/nd/ark:/59851/bmc5m6s3>
- Guerra Macedo, R. (2014). La función económica del predio y la necesidad de lograr la convergencia de la realidad física con el Registro. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (16), 339-355.
- Hart, H. L. A. (1949). The ascription of responsibility and rights. *Proceedings of the Aristotelian Society*, 49(1), 171-194. <https://doi.org/10.1093/aristotelian/49.1.171>

- Hernández Sampieri, R. (2014). *Metodología de la Investigación*. Mc Graw Hill Education.
- Jiménez Ottalengo R. y Carreras Zamacona, M. (2002). *Metodología para la investigación en ciencias de lo humano*. Publicaciones Cruz O. S. A.
- Juez Pérez, A. (2015). Principales novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de las Leyes Hipotecarias y del Catastro Inmobiliario, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, (14), 109–129. <https://revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/813>
- Kania, W. (2004). Lo correcto a la luz del intuicionismo ético de W.D. Ross. *Depósito académico digital de la universidad de Navarra*, 14(6), 425-495. <http://dadun.unav.edu/handle/10171/6666>
- Lecaros Sánchez, J. M. (2020, julio). Actualización y Rectificación de Superficies y deslindes de bienes raíces. Observaciones a partir de algunas sentencias. *Actualidad Jurídica*, (42), 351-366.
- Ñaupas Paitán, F., Valdivia Dueñas, M., Palacios Vilela, J. y Romero Delgado, H. (2018), *Metodología de la Investigación Cuantitativa – Cualitativa y Redacción de la Tesis*. Colombia: Ediciones de la U.
- Pazos, M. (2002). Derrotabilidad sin indeterminación. *Doxa Cuadernos de Filosofía del Derecho*, (25), 441-470. <http://www.cervantesvirtual.com/nd/ark:/59851/bmcm04t2>
- Ródenas, A (2001). En la penumbra: indeterminación, derrotabilidad y aplicación judicial de normas. *UA Revistes Científiques*, (24), 63-83. <https://doi.org/10.14198/DOXA2001.24.03>
- Rodríguez Santander, R. (2015). *Una teoría sobre la derrotabilidad jurídica en el Estado Constitucional* [Tesis doctoral, Universidad Carlos III de Madrid]. Repositorio institucional. <http://hdl.handle.net/10016/22404>
- Rodríguez, J.L. y Sucar, G. (1998). Las trampas de la derrotabilidad. Niveles de análisis de la indeterminación del derecho. *Doxa Cuadernos de Filosofía del Derecho*, I(21), 403-420. <http://www.cervantesvirtual.com/nd/ark:/59851/bmcbk215>
- Saldaña Barrera, E. E. (2016, diciembre). El Tribunal Constitucional y la potestad excepcional de declarar la nulidad de sus propias decisiones. *Revista Peruana de Derecho Constitucional*. https://www.tc.gob.pe/wp-content/uploads/2018/10/revista_peruana_der_consti_9-1.pdf
- Sosa Sacio, J. M. (2016, diciembre). La potestad del Tribunal Constitucional para declarar nulas sus resoluciones con incorrecciones graves, dañosas e insubsanables. *Revista Peruana de Derecho Constitucional*.

https://www.tc.gob.pe/wp-content/uploads/2018/10/revista_peruana_der_consti_9-1.pdf

- Torres Vásquez, A. (2014). Propiedad Predial. *Revista Jurídica Docentia et Investigatio*, 16(2), 31-47.
<https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/11155>
- Torres Vásquez, A. (2008, marzo). La jurisprudencia como fuente del derecho, *Revista Institucional de la Academia de la Magistratura*.
<http://repositorio.amag.edu.pe/handle/123456789/266>
- Villavicencio Cárdenas, M. (2009). *Manual de Derecho Notarial*. Jurista Editores.
- Waldron, J. (2012). Hart y los principios de legalidad. En Kramer, M., Grant, C., Colburn, B. y Hatzistavrou, A. (Compiladores), *El legado de H.L.A. Hart Filosofía jurídica, política y moral* (pp.105-125). Marcial Pons.
- Congreso de la República del Perú (2000). *Ley N° 27333, Complementaria a la Ley 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones*. Lima: Congreso de la República del Perú.

ANEXOS

ANEXO N° 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA

LA DERROTABILIDAD DE LAS NORMAS DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL PERUANO	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN: ¿Por qué en algunas resoluciones de la jurisprudencia del Tribunal Registral Peruano sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas aparece el criterio de derrotabilidad y en otras no?			
	CATEGORÍAS DE ESTUDIO		OBJETIVOS	
	GENERAL			
	Analizar por qué en algunas resoluciones de la jurisprudencia del Tribunal Registral Peruano sobre la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas aparece el criterio de derrotabilidad y en otras no.			
	ESPECIFICOS.			
	La Derrotabilidad.	La regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.	Delimitar la derrotabilidad de las normas para comprender su contribución en la aplicación de las normas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.	Describir el tratamiento jurídico de la normatividad aplicable a la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas a efectos de entender sus implicancias en la realidad material.
	Examinar la jurisprudencia más resaltante del Tribunal Registral Peruano emitida durante el periodo 2006 a 2020 en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, a fin de vislumbrar la aplicación del criterio de derrotabilidad.			
	HIPÓTESIS	El Tribunal Registral Peruano desconoce el criterio de derrotabilidad y por ello es que, en algunas de sus resoluciones en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas aparece dicho criterio y en otras no, lo cual contribuye a la falta de uniformidad en sus decisiones.		
METODOLOGÍA	TIPO: Explicativa. MÉTODO: Cualitativo basado en el estudio de caso. DISEÑO: No Experimental.			
<ul style="list-style-type: none"> - POBLACIÓN: 180 resoluciones emitidas por el Tribunal Registral Peruano en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, durante el periodo comprendido entre los años 2006 a 2020, que versan sobre la discusión de si se aplica o no el criterio de derrotabilidad. - MUESTRA: muestra intencionada de 76 resoluciones emitidas por el Tribunal Registral Peruano en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas, durante el periodo comprendido entre los años 2006 a 2020, que versan sobre la discusión de si se aplica o no el criterio de derrotabilidad - TÉCNICA: Observación documental. - INSTRUMENTO: Ficha de observación. 				

ANEXO N° 02: FICHA DE OBSERVACIÓN

ÍTEM 1: RESOLUCIÓN / FECHA / ZONA REGISTRAL:

ÍTEM 2: FUENTE (ENLACE WEB DE DONDE SE OBTIENE LA RESOLUCIÓN):

.....

ÍTEM 3: RESUMEN DEL CASO:

.....

.....

.....

.....

ÍTEM 4: CLASIFICACIÓN QUE CORRESPONDE: La regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas con acuerdo de colindantes / La superposición preexistente en la regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas / Las nuevas formas de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas

ÍTEM 5: CRITERIO DE DERROTABILIDAD: SÍ APLICÓ / NO APLICÓ

ÍTEM 6: COMENTARIO DEL AUTOR: [.....]

ÍTEM 7: DECISIÓN FINAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL: REVOCA OBSERVACIÓN Y DISPONE INSCRIPCIÓN / CONFIRMA OBSERVACIÓN O TACHA

**ANEXO N° 03: LISTA DE RESOLUCIONES MATERIA DE ANÁLISIS
EMITIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL PERUANO Y A LAS
CUALES SE LES APLICÓ EL INSTRUMENTO CONTENIDO EN EL
ANEXO N° 02**

Resolución: 098-2008-SUNARP-TR-T de fecha 23/05/2008

https://drive.google.com/file/d/1vcTiUBziRskKmCjj_ksofDnf8SjigT1P/view?usp=sharing

Resolución: 074-2015-SUNARP-TR-T de fecha 13/02/2015

<https://drive.google.com/file/d/1on68GHkh7XiJhvQUmDpYlQli-YD1rmJ8/view?usp=sharing>

Resolución: 044-2016-SUNARP-TR-A de fecha 26/01/2016

https://drive.google.com/file/d/1zD1WrQgkYuogd3zjEapeW_5EhugkjWko/view?usp=sharing

Resolución: 247-2019-SUNARP-TR-A de fecha 5/04/2019

https://drive.google.com/file/d/1_uWchBi4T35ckwptpMla3mXEKsjybv4r/view?usp=sharing

Resolución: 555-2006-SUNARP-TR-L de fecha 22/09/2006

https://drive.google.com/file/d/1H_V85Bk5FlmyG7ECBHHM6y8dSfSAROnP/viaw?usp=sharing

Resolución: 607-2007-SUNARP-TR-L de fecha 28/08/2007

<https://drive.google.com/file/d/1JiZh-w-LsEvZdabiQIpQKW1WObYWDzcu/view?usp=sharing>

Resolución: 1102-2009-SUNARP-TR-L de fecha 14/07/2009

<https://drive.google.com/file/d/1EH5nU8CrO4xCiuymzYEWv8yVNZKsHoC5/viaw?usp=sharing>

Resolución: 081-2010-SUNARP-TR-L de fecha 15/01/2010

https://drive.google.com/file/d/1YUvx5DMXMLMleU63o5U_hXMvyGfwusUr/viaw?usp=sharing

Resolución: 730-2010-SUNARP-TR-L de fecha 28/05/2010

<https://drive.google.com/file/d/1pN4JKBcogUAIMIYkp3CmZ8w2eV-x4wRm/view?usp=sharing>

Resolución: 045-2011-SUNARP-TR-T de fecha 4/02/2011

https://drive.google.com/file/d/1vb-ls_TGKSg9s-bFQ5t8U4XR9fgYXjGY/view?usp=sharing

Resolución: 110-2011-SUNARP-TR-T de fecha 27/01/2011
<https://drive.google.com/file/d/176zRqyg796rUdSjftsQNE6YxMV1u9snt/view?usp=sharing>

Resolución: 636-2011-SUNARP-TR-T de fecha 6/05/2011
https://drive.google.com/file/d/18zqGHF69FUFLXwc1fpuzYhU07ZrQP_dP/view?usp=sharing

Resolución: 447-2011-SUNARP-TR-T de fecha 15/07/2011
<https://drive.google.com/file/d/1cDTL77c0gV98fqb17cjh57bktoTd4N4Y/view?usp=sharing>

Resolución: 740-2011-SUNARP-TR-L de fecha 3/06/2011
<https://drive.google.com/file/d/1ZrF-fW4fh0Nqvh7uDOzsmV6BHZzpb7jr/view?usp=sharing>

Resolución: 112-2012-SUNARP-TR-L de fecha 20/01/2012
<https://drive.google.com/file/d/1MgFOzvnBCYz8fcMtBeD4QPz0swj9QXbX/view?usp=sharing>

Resolución: 703-2012-SUNARP-TR-L de fecha 11/05/2011
https://drive.google.com/file/d/1SjNWAC_NQNhOceI5e7PW9rTymkvJdfGJ/view?usp=sharing

Resolución: 1407-2013-SUNARP-TR-L de fecha 27/08/2013
<https://drive.google.com/file/d/15b90h7lyd0KESdkQxhIF2QWNtR5py0kY/view?usp=sharing>

Resolución: 025-2015-SUNARP-TR-T de fecha 16/01/2015
https://drive.google.com/file/d/1IuJyNi_YdQrZA7KgAjMQYZXWIkJRZj-M/view?usp=sharing

Resolución: 1230-2017-SUNARP-TR-L de fecha 6/06/2017
https://drive.google.com/file/d/1Tm5Lu-761IVwsGwVc63nj9Uh_xMaARRI/view?usp=sharing

Resolución: 1822-2018-SUNARP-TR-L de fecha 6/08/2018
https://drive.google.com/file/d/12qGhex7sCceS-GVQ_iSO_N1K1rK_DY4-/view?usp=sharing

Resolución: 1885-2018-SUNARP-TR-L de fecha 16/08/2018
<https://drive.google.com/file/d/1v2a4J6odsoX5ING0RRDIVpHXUEvZ0Jjl/view?usp=sharing>

Resolución: 062-2006-SUNARP-TR-L de fecha 31/01/2006

https://drive.google.com/file/d/1bqLJ1bbppC-5ub9hwVtvZeAdd-g_SN29/view?usp=sharing

Resolución: 138-2009-SUNARP-TR-T de fecha 16/04/2009

<https://drive.google.com/file/d/1ZkhfeSAizJThrOFWpSJXGmt8d7Qm6EQW/view?usp=sharing>

Resolución: 106-2009-SUNARP-TR-L de fecha 23/01/2009

<https://drive.google.com/file/d/1agojZ4DgeUTOZ6KOiBmGtida1zZRZc97/view?usp=sharing>

Resolución: 248-2010-SUNARP-TR-T de fecha 09/07/2010

<https://drive.google.com/file/d/1FnI3hRYedwY1GtR-s8DPnq-yOQe8Q8mw/view?usp=sharing>

Resolución: 1859-2010-SUNARP-TR-L de fecha 29/12/2010

https://drive.google.com/file/d/1kAwOdyAsMlxBgfJZnXj8hKrY_EK0vaQ0/view?usp=sharing

Resolución: 2079-2011-SUNARP-TR-L de fecha 18/11/2011

<https://drive.google.com/file/d/1RN73iphne2qJSslHUk0amERw65fI9UTx/view?usp=sharing>

Resolución: 867-2009-SUNARP-TR-L de fecha 19/06/2009

<https://drive.google.com/file/d/1x9iQLCP8pjR4zqM8xjwnkyr2IfooRk9H/view?usp=sharing>

Resolución: 208-2011-SUNARP-TR-L de fecha 10/02/2011

<https://drive.google.com/file/d/1IHUUUBJk4IHXYsSzf9POniuf4YA33kfL/view?usp=sharing>

Resolución: 1188-2010-SUNARP-TR-L de fecha 17/08/2010

https://drive.google.com/file/d/1a1iGicG8a2eHn53nI_zmT3JiddpOuNtJ/view?usp=sharing

Resolución: 001-2011-SUNARP-TR-T de fecha 1/04/2011

https://drive.google.com/file/d/1PzL7SVkDT1NoE2QcfUsT_xdnjfr0HDRH/view?usp=sharing

Resolución: 606-2011-SUNARP-TR-T de fecha 24/11/2011

<https://drive.google.com/file/d/1drxZ0E5GDUXvdoLi6oTUdbrQEp8I3ei2/view?usp=sharing>

Resolución: 895-2011-SUNARP-TR-L de fecha 1/07/2011

<https://drive.google.com/file/d/10t75x2bHh55w2kHmhuagf9PWIf7P5ww/view?usp=sharing>

Resolución: 606-2011-SUNARP-TR-T de fecha 11/04/2011
<https://drive.google.com/file/d/1IVIn26AtqRY06IxtIKFjrhRZ71GFeVRe/view?usp=sharing>

Resolución: 2017-2011-SUNARP-TR-L de fecha 4/11/2011
<https://drive.google.com/file/d/14b9FeKSqIVsA9yAB6K6cY0VNL9Fnqg4E/view?usp=sharing>

Resolución: 505-2012-SUNARP-TR-T de fecha 13/07/2012
https://drive.google.com/file/d/13G_6VEJ5Bfe9o7Ws7569bXylC7xihg4W/view?usp=sharing

Resolución: 1527-2012-SUNARP-TR-L de fecha 18/10/2012
<https://drive.google.com/file/d/1pR0Bl6Lq6ZnCGTkm-PtjQnIZqNK6eRLr/view?usp=sharing>

Resolución: 658-2013-SUNARP-TR-L de fecha 19/04/2013
<https://drive.google.com/file/d/1DK9-268DrDVkj6tmPcY6lb2KymJFblJT/view?usp=sharing>

Resolución: 1110-2013-SUNARP-TR-L de fecha 9/07/2013
https://drive.google.com/file/d/11_sNYqt9CVfkWJMjxlCm8LI9E5LOMJ-1/view?usp=sharing

Resolución: 1102-2013-SUNARP-TR-L de fecha 5/07/2013
<https://drive.google.com/file/d/1gYLCsxfNQfFEhrnpH5oBrjTQGmT1p3N/view?usp=sharing>

Resolución: 502-2013-SUNARP-TR-L de fecha 22/03/2013
https://drive.google.com/file/d/1EBcB_ecnMKnzpm127R0e44CaeC7_YG4i/view?usp=sharing

Resolución: 327-2013-SUNARP-TR-L de fecha 22/02/2013
<https://drive.google.com/file/d/13RatVRT2yvo7aMOmBvmQ73bTaknDeH9d/view?usp=sharing>

Resolución: 1268-2014-SUNARP-TR-L de fecha 10/07/2014
<https://drive.google.com/file/d/1BzbPrPnwcX0NIu9ijS1GRAB6ijytqMh9/view?usp=sharing>

Resolución: 017-2013-SUNARP-TR-L de fecha 9/01/2013
https://drive.google.com/file/d/1Z5iM0Rmp5clOPkM6OV_u3WunMORKT7BT/view?usp=sharing

Resolución: 1839-2013-SUNARP-TR-L de fecha 8/11/2013

<https://drive.google.com/file/d/1bMYdZIBAAzz2NjG3VbD4HXV9qmWHt5GY/view?usp=sharing>

Resolución: 851-2014-SUNARP-TR-L de fecha 2/05/2014

<https://drive.google.com/file/d/1OoBYYz-nDYgiy1FlofqNEBBq35Nqdj-K/view?usp=sharing>

Resolución: 560-2015-SUNARP-TR-L de fecha 20/03/2015

https://drive.google.com/file/d/1_Jh-CXE-Ty1qlNbnw9URdUMaIPLuJjP/view?usp=sharing

Resolución: 1214-2016-SUNARP-TR-L de fecha 16/06/2016

<https://drive.google.com/file/d/1I1N6GccSuaJqqFJwBP56G2pOe-F5liZt/view?usp=sharing>

Resolución: 121-2012-SUNARP-TR-T de fecha 22/03/2012

<https://drive.google.com/file/d/1BYQGB0VvhkRwWm2YwDutGWjJ3q9R-tXi/view?usp=sharing>

Resolución: 433-2017-SUNARP-TR-L de fecha 28/02/2017

<https://drive.google.com/file/d/14qMANrE97Ynaauuk4iuR8XmAOD1zQLQc/view?usp=sharing>

Resolución: 473-2017-SUNARP-TR-L de fecha 3/03/2017

https://drive.google.com/file/d/1fP5t5C-ut_E-0xv0rjNl3_VIFPAyx7Wn/view?usp=sharing

Resolución: 140-2018-SUNARP-TR-T de fecha 23/02/2018

<https://drive.google.com/file/d/1bGGZMEJTXJjRLV2eld2uwDqcHGicVptS/view?usp=sharing>

Resolución: 1528-2018-SUNARP-TR-L de fecha 28/06/2018

<https://drive.google.com/file/d/1JR8VWdL3y68fsFTX9uySUTX0oECIVW5u/view?usp=sharing>

Resolución: 1527-2018-SUNARP-TR-L de fecha 28/06/2018

<https://drive.google.com/file/d/1U1n-ROQEsDIEI1hpnzpfhm-V9uhqlfxO/view?usp=sharing>

Resolución: 1589-2018-SUNARP-TR-L de fecha 06/07/2018

https://drive.google.com/file/d/1iUm_ILf6bS5bgvji_ZWkhSgawkHfTuDE/view?usp=sharing

Resolución: 1789-2018-SUNARP-TR-L de fecha 3/08/2018

https://drive.google.com/file/d/15pz47Kj7i7LM1S_o8v3faQCxldRltPdQ/view?usp=sharing

Resolución: 092-2019-SUNARP-TR-A de fecha 8/02/2019

<https://drive.google.com/file/d/1V28ePVf8tJq5IlwVnf70WLWOUW2SsXS1/view?usp=sharing>

Resolución: 2300-2019-SUNARP-TR-L de fecha 5/09/2019

https://drive.google.com/file/d/12MY93ZN4GF1GxiqJaB4l4kGogZmXOJ0_/view?usp=sharing

Resolución: 183-2006-SUNARP-TR-L de fecha 24/03/2006

https://drive.google.com/file/d/1PbbU8PUkjx_CW4vaIYhcPc7LRsTO5YEj/view?usp=sharing

Resolución: 608-2012-SUNARP-TR-A de fecha 18/12/2012

<https://drive.google.com/file/d/10Q7sluXLVRayBHE8F6d1C8uYbb7UzTAE/view?usp=sharing>

Resolución: 569-2012-SUNARP-TR-T de fecha 28/08/2012

https://drive.google.com/file/d/17bv0gwhOP_aWKUuuMatCkeclj90xReSB/view?usp=sharing

Resolución: 565-2012-SUNARP-TR-T de fecha 24/08/2012

<https://drive.google.com/file/d/1-gkJpNwKn5ahjt2zPjhmRbJzS9VhE8ka/view?usp=sharing>

Resolución: 554-2012-SUNARP-TR-T de fecha 17/08/2012

https://drive.google.com/file/d/1Ggz-RM8V4re-DHNDB58_qEtaXk6KE4gt/view?usp=sharing

Resolución: 398-2012-SUNARP-TR-T de fecha 27/04/2012

<https://drive.google.com/file/d/12-1WH1dqjbjXi9kBs7lZ4QKpl7Xk3Zd/view?usp=sharing>

Resolución: 187-2013-SUNARP-TR-L de fecha 31/01/2013

<https://drive.google.com/file/d/1rQo1tSCXbzwR5nzq1rDskUVhqjFfeMJv/view?usp=sharing>

Resolución: 304-2013-SUNARP-TR-L de fecha 21/02/2013

<https://drive.google.com/file/d/12Bx5IUQV2pk0O1CIEH1nRfQLk-YXx1bB/view?usp=sharing>

Resolución: 2033-2018-SUNARP-TR-L de fecha 29/08/2018

<https://drive.google.com/file/d/1g0msFXaUq8bbEwkG3uhLGwsY22pvPyju/view?usp=sharing>

Resolución: 832-2010-SUNARP-TR-L de fecha 11/06/2010

https://drive.google.com/file/d/1LmCKsc6KYwubjSQmbco6HN_0L83hIjbH/view?usp=sharing

Resolución: 005-2011-SUNARP-TR-T de fecha 1/07/2011

https://drive.google.com/file/d/1cvGm-YpK9AYHVol7LGidov_9dmkW_s0D/view?usp=sharing

Resolución: 288-2011-SUNARP-TR-T de fecha 29/04/2011

https://drive.google.com/file/d/1t0YGFHVuKpkwh38va3VlxTDIKaCE_6Vg/view?usp=sharing

Resolución: 710-2011-SUNARP-TR-L de fecha 27/05/2011

<https://drive.google.com/file/d/12Cr0o2kNdUDkPoiQKTJziHiZwbtfw72y/view?usp=sharing>

Resolución: 442-2016-SUNARP-TR-T de fecha 6/10/2016

<https://drive.google.com/file/d/1ZOtkerddHTc4u4KVBFDqUmVRXkW0Pegg/view?usp=sharing>

Resolución: 574-2012-SUNARP-TR-T de fecha 3/09/2012

<https://drive.google.com/file/d/101pSe0UWQXzsFI9S8yFfUPeBTT4YH7vZ/view?usp=sharing>

Resolución: 304-2013-SUNARP-TR-L de fecha 21/02/2013

<https://drive.google.com/file/d/12Bx5IUQV2pk0O1CIEH1nRfQLk-YXx1bB/view?usp=sharing>

Resolución: 027-2014-SUNARP-TR-A de fecha 20/01/2014

https://drive.google.com/file/d/1bCgVUjgRdly19xeW28r6xd3wKfN_wM8k/view?usp=sharing

Resolución: 2366-2016-SUNARP-TR-L de fecha 22/11/2016

<https://drive.google.com/file/d/1FjH7E4Ae9-FjE2zxm8I4YRpdFXz3gyhv/view?usp=sharing>

**ANEXO N° 04: FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE
INVESTIGACIÓN JUICIO Y EXPERTOS**

**FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
JUICIO Y EXPERTOS**

YO, VERÓNICA LUISA VALVERDE NEYRA identificado con D.N.I.
N° 21465993 de profesión ABOGADA con el
grado de ABOGADA ejerciendo actualmente como
REGISTRADOR PÚBLICO en la Institución
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA.

Por medio de la presente señalo que he revisado con fines de validación el Anexo N° 01 y N° 02 a efectos de su aplicación al análisis de 76 resoluciones emitidas por el Tribunal Registral Peruano en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.

Luego de realizar las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones:

	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
Congruencia de ítems				RRR
Amplitud de contenido				
Redacción de los ítems				
Claridad y precisión				
Pertinencia				

(Ciudad) Lima, 28 del mes de 03 de 2022.


 VALVERDE NEYRA VERÓNICA LUISA
 Registrador Público (e)
 Zona Registral N° IX - Sede Lima
 FIRMA

FORMATO PARA VALIDAR SI ES APLICABLE O NO EL INSTRUMENTO (ANEXO N° 01) EN EL ESTUDIO "LA DERROTABILIDAD DE LAS NORMAS DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL PERUANO"

CLARIDAD EN LA REDACCIÓN DE CADA ÍTEM	COHERENCIA	PERTINENCIA EN RELACIÓN AL PROPOSITO DEL ESTUDIO	OBSERVACIONES
(SI) (NO)	(SI) (NO)	(SI) (NO)	
ASPECTOS GENERALES			
EL INSTRUMENTO ES CLARO Y PRECISO	(SI)	NO	
LOS ÍTEMES PERMITEN EL LOGRO DEL OBJETIVO DE LA INVESTIGACIÓN	(SI)	NO	
EL NÚMERO DE ÍTEMES ES SUFICIENTE PARA RECOPILAR LA INFORMACIÓN	(SI)	NO	

VALIDEZ

APLICABLE: **APLICABLE**

NO APLICABLE:

APLICABLE ATENDIENDO A LAS OBSERVACIONES

VALIDADO POR: **Verónica Luisa VALVERDE NEYRA**

FECHA: **28-03-2022**

TELÉFONO: **960-836090**

CORREO ELECTRÓNICO: **UvaVerde@Sunarp.gob.pe / uvalverde211@gmail.com**


 VALVERDE NEYRA VERÓNICA LUISA
 Registrador Público (e)
 Zona Registral Nº IV - Sede Lima

**FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
JUICIO Y EXPERTOS**

YO, SEGUNDO SANTA CRUZ VERA, identificado con D.N.I. N° 09959581, de profesión ABOGADO, con el grado de Magister En Administración de Negocios ejerciendo actualmente como NOTARIO PÚBLICO DE CHICLAYO en la Institución NOTARÍA SANTA CRUZ.

Por medio de la presente señalo que he revisado con fines de validación el Anexo N° 01 y N° 02 a efectos de su aplicación al análisis de 76 resoluciones emitidas por el Tribunal Registral Peruano en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.

Luego de realizar las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones:

	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
Congruencia de ítems				X
Amplitud de contenido				X
Redacción de los ítems				X
Claridad y precisión				X
Pertinencia				X

Chiclayo, 09 del mes de Abril de 2022.



FIRMA

FORMATO PARA VALIDAR SI ES APLICABLE O NO EL INSTRUMENTO (ANEXO N° 01) EN EL ESTUDIO "LA DERROTABILIDAD DE LAS NORMAS DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL PERUANO"

CLARIDAD EN LA REDACCIÓN DE CADA ÍTEM	COHERENCIA	PERTINENCIA EN RELACIÓN AL PROPOSITO DEL ESTUDIO	OBSERVACIONES
<input checked="" type="checkbox"/> (NO)	<input checked="" type="checkbox"/> (NO)	<input checked="" type="checkbox"/> (NO)	
ASPECTOS GENERALES			
EL INSTRUMENTO ES CLARO Y PRECISO	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	
LOS ÍTEMS PERMITEN EL LOGRO DEL OBJETIVO DE LA INVESTIGACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	
EL NÚMERO DE ÍTEMS ES SUFICIENTE PARA RECOPIRAR LA INFORMACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	

VALIDEZ

APLICABLE:

NO APLICABLE:

APLICABLE ATENDIENDO A LAS OBSERVACIONES.

VALIDADO POR: *Segundo Augusto Saura Cruz Vega*

FECHA: *11/04/2022*

TELÉFONO: *961743568*

CORREO ELECTRÓNICO: *sjmto002@notariassmbreval.com*



FIRMA

**FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
JUICIO Y EXPERTOS**

YO, Divya Yurely Aguinaga Vidarte....., identificado con D.N.I.
N° 73182145....., de profesión abogado....., con el
grado de Maestro..... ejerciendo actualmente como
abogada..... en la Institución
Ministerio Público (Fiscalía Suprema de Control Interno).

Por medio de la presente señalo que he revisado con fines de validación el Anexo N° 01
y N° 02 a efectos de su aplicación al análisis de 76 resoluciones emitidas por el Tribunal
Registral Peruano en materia de regularización de áreas, linderos y medidas perimétricas.

Luego de realizar las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes
apreciaciones:

	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
Congruencia de ítems				X
Amplitud de contenido				X
Redacción de los ítems				X
Claridad y precisión				X
Pertinencia				X

(Ciudad) Lima... 12 del mes de abril de 2022.



FIRMA

FORMATO PARA VALIDAR SI ES APLICABLE O NO EL INSTRUMENTO (ANEXO N° 01) EN EL ESTUDIO "LA DERROTABILIDAD DE LAS NORMAS DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL PERUANO"

CLARIDAD EN LA REDACCIÓN DE CADA ÍTEM	COHERENCIA	PERTINENCIA EN RELACIÓN AL PROPOSITO DEL ESTUDIO	OBSERVACIONES
<input checked="" type="checkbox"/> (SI) <input type="checkbox"/> (NO)	<input checked="" type="checkbox"/> (SI) <input type="checkbox"/> (NO)	<input checked="" type="checkbox"/> (SI) <input type="checkbox"/> (NO)	
ASPECTOS GENERALES			
EL INSTRUMENTO ES CLARO Y PRECISO	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	
LOS ÍTEMS PERMITEN EL LOGRO DEL OBJETIVO DE LA INVESTIGACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	
EL NÚMERO DE ÍTEMES ES SUFICIENTE PARA RECOPIRAR LA INFORMACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	

VALIDEZ

APLICABLE: *Resulta aplicable los instrumentos anexados en la presente.*

NO APLICABLE:

APLICABLE ATENDIENDO A LAS OBSERVACIONES:

VALIDADO POR: *divyn Yurely Aguiraga Vicarte*

FECHA: *12 de abril de 2012*

TELÉFONO: *981 966 335*

CORREO ELECTRÓNICO: *lyurely.02@hotmail.com*

