

SUNARP PUBLICA PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA EN MATERIA DE RECTIFICACIÓN DE ERROR FORMAL, ACTUALIZACIÓN DE DATOS, Y RECTIFICACIÓN DE ÁREA

Mediante la Resolución del Tribunal Registral N° 127-2020-SUNARP/PT, de fecha 07 de setiembre de 2020, se dispone la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en sesiones extraordinarias del 224°, 229°, 230° y 227° del Pleno del Tribunal Registral. A saber, señalamos los principales precedentes registrales:

1) TEMA: Presentación electrónica de rectificación

“Procede la presentación electrónica de rectificación creada por la Resolución N° 012-2014-SUNARP/SN para solicitar no solo rectificaciones de errores materiales, sino también de errores de concepto cometidos por el registro, siempre que sea rectificable sólo en mérito del título archivado”.

- **Registros:** Vinculante para todos los Registros
- **Antecedentes:**

El administrado solicitó la rectificación de error de concepto en mérito del título archivado, el mismo que fue denegado por el Registrador bajo el sustento que la rogaria excede la finalidad de la rectificación de error material mediante presentación electrónica a que hace referencia la Resolución N° 012-2014-SUNARP/SN, en tal virtud, se formula el recurso de apelación fundamentado principalmente en infracción al debido proceso y al principio de informalismo de la Ley 27444.

Es de precisar que son susceptible de ser rectificado a través del servicio electrónico de rectificación de oficio por error material, cuando:

- Se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado.
 - Se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe contar en el asiento.
 - Se ha extendido el asiento en una partida o rubro diferente al que le corresponde.
 - Se han numerado defectuosamente los asientos o partida.
- **Fundamento del precedente:** Los principales fundamentos del precedente fueron:
 - La solicitud de rectificación de errores de concepto cometido por el registro, no es un supuesto en el que exista una calificación atenuada o una actuación restringida por parte del registrador, así mismo la calificación registral es la misma, sea que la rectificación se pida en físico o vía electrónica.
 - No existe sustento para exigir que la misma solicitud se presente nuevamente, en físico, debido a que únicamente se retrasa sin fundamento la atención de las solicitudes.
 - Si el error denunciado no existe, pues el asiento se ha extendido conforme al título archivado, las instancias registrales deben denegar la rectificación rogada.
 - Encaja en la solicitud electrónica toda solicitud de rectificación en la que el usuario manifieste que el Registro cometió error y que esto es verificable de la comparación entre el título archivado y el asiento extendido. En cambio, si se requiere de presentación de documentación adicional, como en la rectificación amparada en documento fehaciente, no podrá hacerse vía electrónica.
 - De acuerdo a la finalidad del procedimiento y por tanto las instancias registrales deberán pronunciarse sobre el fondo de la solicitud de error material o de concepto, al margen del mecanismo utilizado para su rogatoria, sea vía electrónica o en soporte papel, siempre que para la evaluación solo se requiera acudir al título archivado.

2) TEMA: Actualización de datos

“Es procedente la inscripción de la actualización de los datos relevantes de la identidad de la persona en mérito de documentos fehacientes”.

- **Registros:** Vinculante para el Registro de Propiedad Inmueble y Registro de Bienes Muebles.
- **Antecedentes:**

Los apelantes solicitaron rectificar el documento de identidad de los titulares registrales del predio inscrito en la partida electrónica, dado que la tacha no tomó en cuenta que actualmente el administrado no es militar y tiene DNI, asimismo, su esposa ya no utiliza libreta electoral sino DNI.

- **Fundamento del precedente:**

- El Tribunal Registral ha señalado que por el principio de especialidad registral el contenido general del asiento de inscripción en el registro de predios debe contener el DNI de los titulares registrados, artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Así, los administrados pueden requerir por el procedimiento registral de rectificación la modificación de su documento de identidad (carnet de identidad por DNI) en las partidas registradas. El sustento jurídico deviene en la rectificación de los asientos de inscripción en virtud de documentos fehacientes autorizada por el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.

3) TEMA: Rectificación de área por error de cálculo

“Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo matemático de su área, siempre que en los antecedentes registrales obren las medidas perimétricas y estas se mantengan inalterables.

También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Se requiere de informe del área de catastro que determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna, en base a la información gráfica con la que cuenta. Sin embargo, si el área de catastro no puede determinarlo por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella, procederá la rectificación”.

- **Registros:** Vinculante para el Registro de Predios.
- **Antecedente:**

En el presente se ha analizado si procede la rectificación de área por error de cálculo cuando la Oficina de Catastro no puede determinar que los linderos, las medidas perimétricas y la ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales.

- **Fundamento de Precedente**

Los principales fundamentos para establecer el fundamento del precedente en cuestión son los siguientes:

- La rectificación por error de cálculo resulta aplicable solamente en aquellos casos en que el área del predio determinada en función a las medidas perimétricas del predio es en efecto distinta al área que realmente resulta efectuado el cálculo correcto, esto es, procede ante un error matemático y no de medición.
- Cabe indicar entonces que en dichos supuestos de rectificatoria establecido para predios urbanos y rurales se prescinde de los mecanismos previstos normativamente, por que no se trata de un error por haberse efectuado una remediación física del predio sino que de la información ya existente e inscrita se advierte que el cálculo para determinar el área ha sido erróneo.
- Entonces el saneamiento de áreas, linderos o medidas perimétricos es un mecanismo para eliminar una inexactitud registral. No ocurre que la finca crezca, se modifique o reduzca su extensión, lo que sucede es que registralmente, la realidad física aparece descrita en el Registro de modo diferente, por lo cual es necesario adecuar la información del Registro a la realidad.
- Cabe precisar que el área de catastro también informa 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, en dichos casos, no se le puede cargar al usuario las limitaciones del sistema que por años ha permitido inscripciones sin planos. Corresponde - al área registral- verificar si los datos consignados en el título coinciden con el antecedente registral, habiendo solo diferencia en el área a fin de determinar la procedencia de la rectificación por error de cálculo.
- Por tanto, si se cumple con los requisitos para la inscripción de la rectificación de área por error de cálculo, aun cuando la Oficina 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; en tanto efectuada la verificación - en el área registral- de la documentación técnica presentada se entiende que no se han variado los linderos y medidas perimétricas del predio inscrito.

En caso de requerir mayor información, contactarnos al siguiente correo: alertalegal@sni.org.pe