



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Aplicación del acuerdo Plenario N.º160-2016, que vulnera los  
principios de publicidad y seguridad jurídica registral –  
SUNARP – Huaraz 2020**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

**AUTORA:**

Lliuya Limay, Marilyn (ORCID: 0000-0001-5571-7584)

**ASESOR:**

Dr. Matos Quesada, Julio Cesar (0000-0002-4795-9337)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Registral

HUARAZ – PERÚ

2020

## **DEDICATORIA**

A mis abuelos y padres, por estar conmigo, por enseñarme a crecer y a que a pesar de cada tropiezo debo levantarme, a mis tíos por parte de mi madre por apoyarme y guiarme, por ser la base de mis logros, los cuales me ayudaron a llegar hasta aquí.

Se lo dedico especialmente a mi hijo Jeremy M. y a mi hermana Greyssi R. por ser mi motivo, y la razón de cada esfuerzo, el mismo que han sido parte fundamental para culminar esta meta trazada; puesto que ellos son quienes me dieron grandes enseñanzas y los principales protagonistas de este “sueño”.

A la Virgen Dolorosa; por darme la oportunidad de culminar este objetivo, por guiarme y protegerme espiritualmente, puesto que Dios nos ha dado dos alas para volar: el amor y la razón.

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero expresar mi gratitud a Dios, quien con su bendición llena siempre mi vida y a toda mi familia por estar siempre presentes a mi lado.

De manera especial a mi asesor de tesis, por haberme guiado, no solo en la elaboración de este trabajo de titulación, sino a lo largo de mi carrera universitaria y haberme brindado el apoyo para desarrollarme profesionalmente y seguir cultivando valores.

A la Universidad Cesar Vallejo – filial Huaraz, por haberme brindado tantas oportunidades y enriquecerme en conocimiento; con la plana de docentes calificada que tiene la institución, y gracias a ello poder haber culminado mi carrera profesional.

A mis maestros, quienes compartieron sus conocimientos y experiencias durante los doce ciclos, contribuyendo en mi formación profesional en la carrera de Derecho.

Al doctor Yens C. Cadillo Dextre, especialista en registros públicos quien, me brindo sus conocimientos y contribuyo en parte de este trabajo.

A mis compañeros de clase con quienes compartimos, risas, enojos y preocupaciones; a mis amigos, especialmente a mi amigo Frank M., quien me proporcionó muchas fuerzas para seguir adelante con su espíritu solidario y por mi auto superación.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>Carátula</b> .....	i
<b>Dedicatoria</b> .....	ii
<b>Agradecimiento</b> .....	iii
<b>Índice de contenidos</b> .....	iv
<b>Resumen</b> .....	v
<b>Abstract</b> .....	vi
<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>II. MARCO TEÓRICO</b> .....	4
<b>III. METODOLOGÍA</b> .....	15
<b>3.1. Tipo y Diseño de Investigación</b> .....	16
<b>3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización apriorística</b> .....	16
<b>3.3. Escenario de Estudio</b> .....	17
<b>3.4. Participantes</b> .....	17
<b>3.5. Técnica e Instrumento de recolección de datos</b> .....	17
<b>3.6. Procedimiento</b> .....	18
<b>3.7. Rigor científico</b> .....	19
<b>3.8. Método de análisis de información</b> .....	19
<b>3.9. Aspectos Éticos</b> .....	20
<b>IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN</b> .....	21
<b>V. CONCLUSIONES</b> .....	24
<b>VI. RECOMENDACIONES</b> .....	26
<b>REFERENCIAS</b> .....	27
<b>ANEXOS</b> .....	31



## RESUMEN

El presente trabajo de investigación está abocado a señalar y precisar en cómo la aplicación del Acuerdo Plenario N° 160 – 2016 vulnera directa o indirectamente los principios de publicidad registral y seguridad jurídica registral en respecto a rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, pasando por la fundamentación de casos de la inmatriculación de predios para el cual se ha citado antecedentes de carácter internacional, nacional y local en función a la normativa con respecto a la publicidad registral aplicada en nuestro país por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, la metodología empleada en la investigación es de carácter cualitativa, con información de calidad veraz obtenida del producto de entrevistas a abogados especializados en materia de derecho registral se ha consensuado en una discusión teniendo como resultado de esta investigación, se afirma que la aplicación del acuerdo plenario si vulnera los derechos registrales, ya que no se da la solución ni amparo, por el contrario objeta una serie de trabas para la inscripción del predio, para la cual se describe posibles soluciones para culminar este problema y no se vea afectada el derecho de la persona o titular del predio.

**Palabras clave:** Publicidad registral, seguridad jurídica registral, predio, inmatriculación, rectificación.

## ABSTRACT

This research work is aimed at pointing out and specifying how the application of Plenary Agreement N ° 160 - 2016 directly or indirectly vulnerability to the principles of registry advertising and registry legal security in relation to the rectification of areas, boundaries and / or perimeter measures , going through the justification of cases of the inmatriculation of properties for which an international, national and local background has been cited depending on the regulations regarding registered advertising applied in our country by the National Superintendency of Public Registries, the Employer methodology in the investigation is of a qualitative nature, with truthful quality information obtained from the product of interviews with attorneys specialized in matters of registered law, it has been agreed in a discussion having as a result of this investigation, it is affirmed that the application of the plenary agreement if violates registry rights, since n or the solution is not given nor amparo, on the contrary, it objects to a series of obstacles to the registration of the property, for which possible solutions are described to complete this problem and the right of the person or owner of the property is not affected.

**Keywords:** Registry advertising, registry legal security, property, registration, rectification.

## I. INTRODUCCIÓN

El gran desafío que enfrenta el Derecho Registral en estos tiempos modernos, es encontrar una solución al manejo ilegal de situaciones que perjudican a una persona, cuyos hechos no son debidamente aplicados en la norma. Por lo que a lo largo del tiempo se alega que se han venido generando grandes logros y resultados con soluciones viables; estos vienen a ser, la vigencia de reglamentos, normas, directivas, entre otros, pero sin embargo existen puntos en los que la doctrina registral debería inclinarse y dar una solución a aquellos problemas.

A esto podemos mencionar que la seguridad jurídica y la publicidad registral, están vinculadas a un sistema de circulación dirigidos a determinar condiciones jurídicas, para obtener un amparo de derechos; lo cual durante los últimos años el mundo ha venido evolucionando a gran velocidad; por lo que existe la necesidad de registrar una acción y así poder prevenir un riesgo de cambios o cargas ocultas que podrían afectar a una persona que ha realizado una compra-venta de un predio, por tal, el Derecho Registral otorga la publicidad registral a determinados sucesos o negocios que son necesarios para el orden y desarrollo en función a bienes públicos y/o privados, como la adquisición de un bien inmueble. Es así que se define, registro publicitario como un instrumento que tiene por finalidad garantizar, proteger los bienes y la titularidad de ellos, evitando la mala circulación de patrimonios. Por ende, el Tribunal Registral viene a ser el órgano encargado de resolver la última pretensión administrativa registral, teniendo como función, afirmar antecedentes de cumplimiento obligatorio en los Plenos Registrales. En Aplicación al Acuerdo Plenario N.º 160 – 2016, vinculado al caso de la Resolución N.º 559 – 2017- SUNARP-TR-T, determina que: “con el fin de la modificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, sea por mutuo acuerdo, por error de cálculo, de manera unilateral, por renuncia, por disminución de área, por compensación de áreas, por saneamiento notarial, por saneamiento judicial, por saneamiento catastral y registral; debe contar con el arcaísmo requerido por el artículo N.º 2018 de nuestro código civil”, por lo que esto vulnera los principios registrales, en efecto a la Publicidad Registral y Seguridad Jurídica Registral.

Actualmente, es importante para la sociedad realizar la rectificación de las inexactitudes registrales en relación a un predio, debido a que muchas personas buscan registrar legalmente un predio, como acto jurídico reconocido en la norma, teniendo como finalidad eliminar una inexactitud registral, expresado en su verdadera dimensión, dando importancia a la rectificación, y permitiendo determinar e individualizar los predios sobre el cual recaen los inscritos.

Por ende, se plantea el estudio; como la Aplicación de la norma con el fin de poder observar, percibir y determinar si el Acuerdo Plenario N.º 160 – 2016, en relación a la Resolución N.º 559 – 2017- SUNARP-TR-T, ha **ejecutado adecuadamente** los Principios de Publicidad Registral y Seguridad Jurídica Registral en la Ciudad de Huaraz.

Después de haber revisado los antecedentes internacionales, nacionales, y locales; y teniendo como fundamentado la base teórica se formula: *¿Cómo trasciende la Aplicación del Acuerdo Plenario N.º 160-2016 al vulnerar los Principios de Publicidad y Seguridad Jurídica Registral?*

La presente está justificada en demostrar la vulneración de los Principios de Publicidad y Seguridad Jurídica Registral, del Acuerdo Plenario N.º 160 – 2016 relacionado a la Resolución N.º 559 – 2017- SUNARP-TR-T, siendo estos principios un mecanismo de garantía de los derechos de propiedad, que origina inseguridad y perjudica la seguridad jurídica desprotegiendo al propietario del derecho. Así pues, se ha realizado esta investigación para determinar si el requisito del Acuerdo Plenario N.º 160 – 2016, en relación a la Resolución N.º 559 – 2017- SUNARP-TR-T, va acorde y no vulnera los Principios de Publicidad y Seguridad Jurídica Registral, conforme a lo que establece la SUNARP.

A ello, los resultados obtenidos dan posibles soluciones en función a la publicidad de predios, protegiendo al titular del derecho, al solicitar beneficios, mediante promociones y/o campañas con el propósito que este, pueda exhibir mediante un sistema registral: la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas obteniendo así la publicidad y seguridad jurídica registral; que conlleva a una buena administración pública. Puntualizando a modo de Objetivo General es: Señalar la manera en cómo la aplicación del Acuerdo Plenario N.º 160-2016 vulnera los principios de publicidad y seguridad jurídica

registral. Y Objetivos Específicos: a. Describir de qué formas el artículo 2018 del código civil vulnera los principios de publicidad y seguridad jurídica registral en la rectificación de predios (áreas, linderos y medidas perimétricas). Y b. Precisar la relación entre la publicidad y seguridad jurídica registral en función a la rectificación de predios (áreas, linderos y medidas perimétricas) en la Zona Registral N° VII – SUNARP HUARAZ.

## II. MARCO TEÓRICO

Al considerar antecedentes a nivel internacional, nacional y local, se menciona algunos términos y conceptos los cuáles están relacionados a categorías que se describen en el presente, a fin de conocer la vulnerabilidad de los principios de publicidad registral y seguridad jurídica en los casos de rectificación por inexactitud registral. En tal exponen:

Pilot (2012), en su tesis denominada: “Consideraciones entorno a la falsa razón de registro de propiedad inmueble” - Buenos Aires. Predomina la importancia que tiene la publicidad registral indicando que la forma para registrar acciones y/o derechos debe tenerse en cuenta la modernidad de los estados. La metodología que utilizo fue en base a doctrina, a la jurisprudencia, revistas realizadas por especialistas en la materia, utilizando una técnica de estudio de materiales informativos y trabajos en campo llego a la conclusión que los actos inscritos en registros surten de la necesidad públicas y privadas de un régimen que otorga seguridad jurídica ante situaciones que alteran la buena praxis de los funcionarios registrales.

Quevedo (2017), en su investigación sobre la publicidad registral y la omisiones del registro de Propiedades – España, prevalece la importancia de la aplicación de la norma donde se alega que los principios son instrumentos de protección para el tráfico inmobiliario, resaltando que debe existir un interés reconocido, para obtener una publicidad de un bien inmueble, concluyendo que, para las rectificaciones de un área, debe realizarse en función a descuidos de datos o deficiencia a cargo del Registrador Público, dando fuerza de dictadura por parte de la sociedad.

Méndez (2016), la publicidad registral – Ecuador, para conocer la realidad jurídica registral inscrita o por inscribir, debe ser reconocida por una herramienta eficaz. El autor en su investigación concluye que las nuevas tecnologías influyen para la seguridad jurídica y la publicidad registral convirtiéndose en una exhibición al peligro y a un atentado contra la intimidad de las personas, en función al almacén de información publicada en los registros públicos estableciendo un peligro de licitación de bienes.

Para el autor la publicidad no lo asume el Estado sino las personas que crean efectos jurídicos sociales y son expuestas al mundo. El autor relaciona la

publicidad registral y la responsabilidad subjetiva-objetiva, hallando un conflicto, si bien cierto la norma registral regula la realidad registral, sin embargo, existe una responsabilidad otorgada por la publicidad.

Klingsger (2015), en su teoría nos enseña que el derecho registral es la publicidad, que debe ser determinado bajo una configuración específica donde los procesos, deben de estar sujetos al ejercicio de una prestación territorial, relacionando entre la información registral, con la extra registral. Al explorar el campo del registro, se puede determinar la posibilidad tener soluciones ante los casos de descuidos registrales, involucrando al sistema registral para la aplicación de procesos de carácter registral.

Harold (2018), en su investigación para determinar la vulneración de los derechos registrales y publicidad en temas de inexactitudes, concluye de la manera que la publicidad formal es un mecanismo establecido en documentación requerida por la ley en materia registral a fin que cualquier persona pueda solicitar a una entidad registral el estado del acto inscrito sin presenciar errores registrales que producen situaciones embarazosas perturbando derechos y principios fundamentales constituidos en la ley. El autor pretende estipular una seguridad jurídica a los habitantes, el cual crea, regula, modifica y elimina hechos jurídicos proporcionando un fundamento a la inscripción y/o denegación del mismo de acuerdo a las disposiciones. Utilizando una investigación de carácter científico, logrando obtener información para su calificación respectiva.

Becerra (2017), en su trabajo de investigación, logró como resultados que, la vulneración al derecho de seguridad jurídica, se genera bajo la infracción del derecho de propiedad por la inadecuada seguridad registral, teniendo en cuenta que el derecho de propiedad garantiza y protege constitucionalmente.

Yibing (2017), en su trabajo analítico sobre la escasez de matriculación de acciones, existe la necesidad de regular la inscripción registral de dominio, que va a fomentar el carácter constitutivo, generando incertidumbre y afectando la seguridad jurídica, llevando como consecuencia la desprotección al titular del derecho, desvalorando el mecanismo de garantía del derecho de propiedad.

Prado (2016), estudia el análisis doctrinario, teniendo como finalidad que el bien inmueble no inscrito, no debe afectar el principio de publicidad, por lo que utiliza una investigación teórica, el autor recurre a una técnica de fichaje,

concluyendo que se debe tener en cuenta la afectación a la publicidad registral para tomar la decisión determinada y evitar la afectación a la publicidad registral, por lo que prevalece el derecho no inscrito sobre el derecho inscrito.

Pimentel (2017), su estudio de diseño no Experimental de investigación Dogmática – Normativa denominada la inscripción de dominio frente al principio de seguridad jurídica y publicidad – Ancash, el autor propone como objetivo, cual es la relación que existe entre la primera inscripción de dominio, prescrito en el Art. 2018 de nuestra legislación civil y el principio de seguridad jurídica y publicidad registral. Al finalizar su trabajo concluye que la primera inscripción de dominio prescrito en el Art. 2018 de nuestra legislación civil la cual desprotege al derecho de propiedad, debido a que no se brinda la seguridad jurídica y la debida publicidad registral.

Es necesario expresar las diversas definiciones en el siguiente contexto, estableciéndolo como marco teórico, con el objetivo de proporcionar conocimientos de múltiples conceptos, con las que se intenta establecer una a cercanía al tema en relación al derecho de la publicidad registral, seguridad jurídica, la inexactitud registral, entre otros.

El Derecho Registral, estudia el fenómeno de la publicidad con efectos jurídicos, típicos de los Registros de Seguridad Jurídica, este derecho sirve de instrumento con pretensiones de autonomía. Para Guevara 1996, lo define, como el conglomerado de normas y principios jurídicos registrales que regulan el funcionamiento producto de la organización de los mismos, como derechos inscribibles, en función a terceros. Citado por (Elizabeth 2017, p. 12.)

Según Martínez 1999, son normas que moderan los derechos reales inscribibles, para los bienes inmuebles que adquieren terceros por una primera observación, siendo este regulador, modificador, transmisor y extintor de relaciones jurídicas de un bien inmueble y/o mueble. Citado por (Elizabeth, 2017, p. 12.).

Llevándonos a la conclusión que el Derecho Registral viene a ser la organización de normas jurídicas vigentes y principios, que regulan el funcionamiento de los Registros Públicos, a manera que las anotaciones preventivas van a formar parte de un sistema registral de cada Estado, por determinado tiempo, espacio en relación a terceros.



Sistema Registral: Conocido como el vínculo de elementos y normas enlazados entre sí, en cuanto a una materia determinada. Siendo un mecanismo de búsqueda de respuestas en el sistema de publicidad. Denominados por nombre del país que les dio origen. Existe así sistemas registrales según la doctrina comparada por lo que, Pardo 1996, sostiene que el *Sistema Alemán*: es considerado como una estructura de Registro Inmobiliario, basándose en elementos esenciales como lo son: el Catastro y el Registro Territorial, vinculados estrechamente por exactitud de inscripción, siendo como requisito sine qua-non, la transferencia de propiedad y poder constituir derechos reales. Por lo tanto, “Una transmisión va a ser por consentimiento vinculado a una inscripción de registro de propiedad inmueble”. Citado por (Elizabeth, 2017, p. 46.) El *Sistema Australiano o Torrens*, se caracteriza por la ausencia completa y sus efectos reales de transmisión de inmuebles, estableciendo un proceso ajeno, es decir que basta que los contratantes completen un modelo oficial el cual debe ser impreso y adjuntado al título, siendo este una matrícula conformada, con fuerza legal y autonomía, en los procesos de inmatriculación traducidos como un título real inatacable, puesto que la causa obligacional no puede invalidarse. (Elizabeth, 2017, p.50). El *Sistema Francés*, se inicia con el mandato del 21 de marzo de 1673 de Colbert, que instauro el registro de inoponibilidad de títulos no inscritos. Conocido también como la copia de derechos que involucran una condición o requerimiento necesario para enfrentar el derecho inscrito. Es así que para el sistema francés la propiedad es absoluta por lo que no se puede establecer restricciones al derecho. Siendo reglas que no establecen restricciones a este derecho. (Elizabeth, 2017, p.52). El *Sistema Español*, se inicia España en el año 1861 con la Ley Hipotecaria, teniendo como características el efecto a la inscripción, el derecho inscrito como alteración al derecho real de hipoteca teniendo efecto constitutivo y de carácter obligatorio. (Elizabeth, 2017, p.53). El *Sistema Americano*, no posee un registro uniforme siendo así que cada estado, exhibía sus correspondientes características formales y materiales, considerándose dos distintos sistemas; el Sistema Recording y el Sistema de Torrens; considerándose como la descripción detallada de una identificación de los títulos y de acuerdo con los mapas catastrales. (Elizabeth, 2017, p.54). El *Sistema Registral en el Perú*, se funda en la nacionalidad peruana por medio de la Ley del 2 de enero de 1888,

denominada como un proceso de inscripción, para implementar los Oficios de Hipoteca. En Perú el funcionamiento e implementación era inestable ya que después de más de 100 años de iniciada, seguía marchando con la propia técnica registral de inscripción, siendo así que en el año de 1970 se afirma la aplicación Reglamentaria de Inscripciones, estableciendo el Folio Real, con el cual se podía llevar en tomos o fichas movibles, un sistema mecánico que no brindaba la garantía de seguridad jurídica en los procesos de inscripción ya que estos lograban ser adulterados o desaparecer, en consecuencia sucede que en 1995, comenzaron a utilizarse las fichas registrales que la SUNARP viene desarrollando con mayor intensidad y dedicación, para la modernización del Sistema de Inscripción Registral – SIR, el sistema de registros de la SUNARP, que por medio de una partida electrónica registral se puede codificar el registro a realizar en relación a Registros de un Bien Inmueble, por consiguiente es que después de la primera inmatriculación de un bien, se origina todas las inscripciones ulteriores referente a la partida de un número, esta nueva técnica genera asientos electrónicos para garantizar que no puedan ser alterables al existir una plenitud sistemática. Es ahí donde surge un manejo de discos ópticos para el soporte técnico de inscripciones, al alcance de una determinada tecnología que permite almacenar gran cantidad de información en la implementación de esta nueva era tecnológica. Siendo esta la implementación de un nuevo sistema adoptada por la SUNARP, el cual evita la transformación de los asientos registrales, brindando una seguridad jurídica global en el proceso de inscripción, basado en una firma digitalizada, producto de la huella dactilar, constituyendo un medio eficaz e idóneo para poder reconocer al registrador que autorizo la inscripción. (Elizabeth, 2017, p.57).

Los principios registrales, para García 1994, es la técnica del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada, teniendo como resultado la relación a un conjunto de reglas y normas jurídicas fundamentales, las cuales van a guiar y servir de base para el Sistema Registral. Los principios registrales aplicados según el TUO del reglamento general de los registros públicos, opta por un cuerpo normativo definido.

La Publicidad Registral, para Gunther (2008), lo define como el sistema de circulación enfocado a dar conocimiento a determinados sucesos jurídicos tutelando derechos y seguridad para evitar el comercio propiedades,

definiéndose como una publicidad certera, caracterizándose como: a. *Exteriorización continua y organizada*; cual implica que la difusión, debe ser visible a determinados datos y hechos, por lo que debe ser “continuada”, se debe de producir de manera interrumpida; b. *Cognoscibilidad Legal*; hace referencia que el público puede gozar del conocimiento de posibles datos incorporados a un Registro; c. *Exteriorización de situaciones jurídicas*; debe existir la evidencia de un determinado negocio jurídico respecto a presupuestos de eficacia. (Pág. 36 - 40)

Principio de Publicidad, viene a ser el compuesto de mecanismos que utilizan para difundir y desarrollar conocimientos de situaciones y/o acontecimientos determinados con el fin de hacer llegar a toda la sociedad situaciones que adquieren la calidad de publicas, teniendo como objetivo la circulación, que busca la producción de un acontecimiento efectivo entre las personas. Para ello el Estado satisface las necesidades de la organización de un sistema publicitario. (Elizabeth, 2017, p.289).

Principio de la Publicidad Registral; Son determinadas situaciones jurídicas, que son organizadas por el Estado, mediante un órgano operativo produciendo seguridad en el tráfico de los mismos. Los principios registrales son formas de un sistema de publicidad el cual efectúa con fines de seguridad jurídica. Como antecedentes a la publicidad registral tenemos a las siguientes: *Egipto*: La publicidad registral se encontraba en torno a fiscalización religiosa, donde existían libros o registros para las hipotecas, compra venta, siendo la publicidad necesaria para la estructura del contrato. *Grecia*: Las inscripciones fueron consignadas en registros de arcilla o madera; las compraventas se llevaban a cabo en dos situaciones; se anunciaban durante cinco días y se celebraban ante un magistrado y tres vecinos los cuales recibían constancia una moneda. *Roma*: No existía la publicidad, puesto que la modalidad de adquirir la propiedad era de modo originario y derivativo realizándose en base a, la mancipatio, la in jure cessio, la traditio y la usucapión. *Feudalismo*: Para transmitir la propiedad de los inmuebles intervenían el señor feudal o sus oficiales. *Alemania*: La publicidad inmobiliaria se realizaba a través de tres formas; la auflassung extrajudicial, la auflassung judicial y la inscripción en los registros inmobiliarios. *Francia*: Se estableció la transcripción de las transferencias a título oneroso, otorgando seguridad a las operaciones

inmobiliarias. *España*: Se crea el registro basado en cargas y gravámenes, con la dación de la Ley de 8 de febrero de 1861. *Perú*: En el Imperio Incaico, se utilizaba el *quipu*, el cual era elemento matriz de la sabiduría incaica y del control político y económico, para dicho conteo se apoyaban del uso de la *yupana* o ábaco incaico, siendo así que empleados estatales sabían el uso de los quipus, estos eran llamados *quipucamayoc*, personas ancianas su mayoría varones, encargadas de Registrar acontecimientos y estadísticas. En la época de la conquista lo quipus fueron destruidas en su mayoría por los españoles, ya que estos lo consideraban como “cosas del demonio”; durante la Republica se crearon los registros de cargas. (Elizabeth, 2017, p. 295).

Existen dos Clases de Publicidad: 1. *Publicidad Material*: Consiste en el “in re” nadie puede alegar su desconocimiento, basándose en la presunción absoluta del conocimiento, nuestro sistema peruano registral estipula tres principios registrales: legitimación, legitimar al titular registral y la seguridad estática; surgiendo como efectos de la publicidad material los siguientes: a. *Efecto de cognoscibilidad*: Cuando los terceros son afectados por no tener conocimiento del acontecimiento del registro de la partida.

b. *Efecto de Oponibilidad*: son aquellos actos no inscritos, en registros, por lo que no son afectados ni perjudicados el tercero titular del derecho. c. *Efecto Legitimador*: El titular del derecho, es quien va ser la única persona legal para actuar conforme a la inscripción. 2. *Publicidad Formal*: Es la garantía que toda persona obtiene del conocimiento del contenido de las partidas registrales, obteniendo información del archivo registral, dado de dos maneras; *Directa*: Toda persona puede solicitar que se exhiban los libros, fichas y/o partidas electrónicas. *Indirecta*: Lo solicita el titular del derecho para obtener certificados, gravámenes, copia literal, entre otros. Mediante un anticipo de presentación correspondiente. (Elizabeth, 2017, p.299).

Para Manuel (2012), argumenta que la Publicidad Registral, no es solo una ficción legal, lo que implicaría un problema, referido al hecho de que cualquier persona no puede conocer aquello que la ley presume de su cognoscibilidad; a interpretación de la doctrina, pues la publicidad material, se orienta únicamente al suceso de saber o de conocer. En la publicidad formal, por lo que cualquier persona puede acceder a las partidas registrales de noción segura, obteniendo

averiguación del repertorio registral, salvo prohibiciones normativas expresas (p. 72)

Como otro principio fundamental tenemos a la Seguridad Jurídica, donde Vásquez, señala que es la acción realizada con propio control, excluyendo cualquier riesgo, significativo para el desarrollo de la sociedad, es manifestación, que surge en el estado de derecho con requisitos de certeza y estabilidad, para evitar el tráfico jurídico de la seguridad. Existiendo dos clases registrales: *a. Seguridad Jurídica Estática*: consiste en salvaguardar el derecho o titularidad, frente a disturbios o agresiones de terceros. Este exige que ninguna transformación, ni daño patrimonial se concrete sin aprobación del titular. *b. Seguridad Jurídica Dinámica*: Brinda protección a terceros que se inmiscuyen o desconocen su titularidad proyectándose en situaciones de protección. Protección de los acreedores del enajenante y a la Protección a los adquirentes. Citado por (Elizabeth, 2017, p. 74).

Existe un sinfín de conceptos o Definiciones Técnicas, las cuales son utilizadas en el presente trabajo con la finalidad de tener un mejor alcance del objetivo, que deseamos alcanzar: Según Iván (2014, p.58), puntualiza que el Saneamiento; recae en los casos de los predios, sobre límites verticales y horizontales de un área, linderos y medidas perimétricas en el ámbito urbano referido a inmuebles, representados por el espacio que ocupa, ya sea el suelo, su proyección y subsuelo. Pues saneamientos es la discrepancia entre lo registrado y la realidad física referido al área, linderos y medidas perimétricas, haciendo referencia a una determinación de áreas linderos y medidas perimétricas o la ratificación de ellos mismos. La determinación de áreas y linderos están destinadas establecer las medidas de un inmueble, presentándose muy frecuentemente en las partidas registrales antiguas, donde al no existir los medios técnicos necesarios, los límites de las propiedades se consignaron con referencias geográficas, ejemplo; “por el fondo colinda con un riachuelo”. Para la Calidad Urbana, Iván (2014, p.61), expresa que es el terreno rústico y urbano; por lo que el Reglamento Nacional de Edificaciones lo define como; *a. Terreno Rústico*: Unidad inmobiliaria compuesta por una superficie de terreno no habilitada, para uso urbano, y que no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, desagüe, energía eléctrica redes de iluminación pública, pistas ni veredas. *b. Terreno Urbano*: Unidad inmobiliaria,

por una superficie de terreno habilitado para uso urbano que cuenta con accesibilidad de sistema de abastecimiento de agua, desagüe, energía eléctrica que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición se cuenta con pistas y veredas. Iván (2014, p.59), expresa que la Rectificación; en relación a predios denominado como rectificación de área, linderos y las medidas perimétricas se encuentran prefijadas, pero existe una discrepancia entre lo registrado y la realidad física. Siendo esto que la matriculación de un predio, no se ha realizado a través de la habilitación urbana con la aprobación de proyectos y recepción de obras, el inmueble corre el riesgo de discrepar del catastro municipal. La rectificación siempre supone una discrepancia entre el área registrada y la realidad física. Para realizar un saneamiento o rectificación de un área, linderos y medidas perimétricas existen 08 clases que serán detalladas a continuación: *Rectificación por Mutuo Acuerdo*; se encuentra regulado por la Ley N.º 27333, artículo 13.1, inciso A, en la cual menciona que la escritura pública debe efectuarse mediante, el propietario y propietarios colindantes, manifestando su conformidad con el área medida. Para la rectificación y/o modificación de medidas de los linderos deberá requerirse la firma de todos los colindantes sin excepción para la aprobación de estos por lo que, no serían necesarios que intervenga en la escritura pública el propietario del inmueble colindante del lado izquierdo, porque no se afecta su propiedad. *Rectificación por Error de Cálculo*; el pleno XIX del año 2006 acoge la posibilidad de rectificación, inscribible del área de un predio urbano al plano y memoria descriptiva, visado por a la autoridad municipal correspondiente, posponiendo a los mecanismos rectificatorios, si el error surge del errado, el área del catastro determinara las medidas perimétricas y ubicación especial que el predio no han sufrido alteración alguna. *Rectificación de Manera Unilateral, por renuncia a una parte de la propiedad*; Se interpreta de conformidad con el artículo 923 del código civil, el titular del derecho tiene un poder jurídico el cual le va a permitir usar disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Ejerciendo con armonía e interés social y dentro de los límites legales. Díez Picazo lo coincide como un negocio jurídico unilateral. Para que se produzca el detrimento del derecho de propiedad, basta la voluntad de quién renuncie a su predio. No es necesaria la aceptación por parte de nadie. Se trata además de un negocio no recepticio. Citado por Iván

(2014, p.66). *Rectificación Unilateral, cuando Disminuye Área*; para proceder a la rectificación del área de un predio, como sus medidas perimétricas, solo es suficiente la escritura pública otorgada por el propietario y los planos correspondientes, donde debe de intervenir solo el titular registral, acompañado de los respectivos planos de ubicación y perimétrico, autorizado por la entidad pública, esta forma de rectificación es aceptada en la actualidad de manera pacífica. *Rectificación por compensación de áreas. para el caso de urbanizaciones con áreas residuales que generalmente no son útiles*; La compensación de áreas es una modalidad de rectificación de áreas no está regulado por el derecho sustantivo; la compensación del área se presenta en caso de urbanización donde existen áreas que no constituyen área útil, se podría decir que se trata de aquellos casos en que una parte de un terreno habilitado es un sobrante que no tiene manera de convertirse en área útil, mientras compense por una porción de área de la habilitación urbana. Tomando como elementos de la compensación las siguientes: la existencia de dos urbanizaciones que cuentan con el área residual que no alcanzan las dimensiones, esta urbanización debe de contar con la resolución de aceptación de obras ya emitidas por la entidad pública, la voluntad de transformar esta área sobrante en área útil. El traslado de dominio puede efectuarse bajo cualquier modalidad. Esta compensación de área requiere la emisión de una resolución, municipal que modifica la habilitación urbana e incluya las áreas materia de compensación como área útil. *Saneamiento Notarial*; existen condiciones básicas que deben de tener los inmuebles para acogerse al procedimiento notarial. 1. El área de la realidad física sea inferior al área registrada; no genera mayor inconveniente por que el hecho de ser inferior no requiere una certificación registral. 2. El área de la realidad física mayor se encuentra con una certificación real de área de la realidad física mayor, se encuentra con una certificación registral; si produce serios inconvenientes, para la expedición de la certificación registral. *Saneamiento Judicial*; puede utilizarse para los tipos no convencionales de saneamiento, los casos de oposición de área a los que se refiere la Ley N.º 27333, todos los mecanismos distintos del proceso judicial han sido creados por normas especiales como una excepción que no impide el conocimiento por parte del órgano jurisdiccional. *Saneamiento Catastral y Registral*; Lo que busca la norma es el intercambio permanente

entre registros públicos municipalidades, gobiernos regionales, institutos geográficos nacional entre otros. La Ley N.º 27333, establece que una entidad pública debe asignar el código único catastral del predio y el funcionario que inscribe dicho código con el asiento respectivo. Se define como la identificación de predios, código irrepetible que permite ubicar un bien tomando como base la cartografía oficial. El saneamiento catastral y registral está a cargo de la SUNARP. Teniendo en cuenta la cartografía base oficial, así como la información literal. Este saneamiento catastral tiene como objetivo rectificar las inexactitudes y actualizar la información registral del predio adecuado a la realidad física.

*Inexactitudes Registrales*; viene a ser el desacuerdo entre lo registrado y la realidad, siendo un origen diverso, por lo que los registradores son aquellos que son encargados a rectificar las inexactitudes a solicitud de parte u oficio; existiendo dos ramas: *Error Material*: Se da cuando no existe la intención de causar daño, pero se ha omitido alguna expresión pero que no causa nulidad del acto. *Error de Concepto*: Es donde el funcionario encargado de realizar dicho acto ha cometido un error al momento de calificar otro título, este debe solicitar mediante oficio dicho regulamiento.

La Inmatriculación, se considera como el acto jurídico que ingresa un predio a los Registros siendo este una herramienta que permite sanear un bien, sea inmueble o mueble, acto donde va a ser registrado por primera vez ante Registros Públicos, denominada primera de dominio. Siendo un acto exclusivo y excluyente ya que para cada mueble e inmueble se tiene que registrar con un nuevo número de partida, careciendo de sustento causal, lo cual establece como excepción al principio de tracto sucesivo, puesto que el título suficiente para su inscripción, se encuentra previsto en el Art. 2018 de nuestro Código Civil, títulos que no deben ser interrumpidos por un periodo de 05 años de antigüedad, en su defecto conocidos como títulos supletorios, en merito a la Ley N.º 27333.

El Tercero registral, es la persona que recibe la protección del Estado en lo que respecta al mantenimiento de su derecho, siendo este el titular registral beneficiario, por la aplicación de los principios que recoge el sistema registral.

El registrador público, es el funcionario público, que se le atribuyen derechos como para la calificación de los títulos, mientras que el Tribunal Registral es el



órgano de la SUNARP, con competencia nacional que conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa de apelaciones contra las observaciones, tachas y otras decisiones de los registradores. Teniendo como funciones el de conocer y resolver los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripciones, aprobar precedentes de observancia obligatoria, emitir opiniones sobre asuntos que la superintendencia someta a su consideración, entre otros.

A modo de jurisprudencia, partimos por observar la decisión y análisis brindado por el Tribunal Registral de Trujillo de fecha 23 de noviembre del 2017, en la cual se puede visualizar la decisión que tienen los magistrados sobre la aclaración y/o modificación de un predio, el cual debe contar con una antigüedad requerida por el artículo 2018 de nuestro código civil - primera inscripción de dominio. Resolución N° 559-2017-SUNARP-TR-T. El señor Nicolás Diego Alberto Depaz, interpone un recurso de apelación, mediante escrito autorizado por el Abogado Yens Cristian Cadillo Dextre; contra la decisión de la Registradora Pública de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz. Nancy Tafur Villanueva, quien formula una Tacha sustantiva de título, advirtiendo que con escritura pública de fecha 20 de julio del 2000, se solicita la inmatriculación del predio que se encuentra ubicado en la pista Huaraz – Pativilca, contando con un área de 427.00 m<sup>2</sup>, cuyos linderos y áreas fueron objeto de rectificación a través de escritura pública de fecha 24 de febrero del 2017, contando con un área de 373.84 m<sup>2</sup>, por lo que resultaría improcedente la rectificación unilateral, recurriendo a los procedimientos descritos en el Art. 13 de la Ley N.° 27333, asumiendo el criterio del CLX Pleno del Tribunal Registral (cesión que fue celebrada el 26 y 27 de setiembre del 2016), acuerdo plenario donde adopta; “La inmatriculación en merito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberán contar con la antigüedad requerida por el Art. 2018 de nuestro código civil.(para la inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo interrumpido de 05 años)” Esta decisión fue apelada ante el Tribunal Registral quien determinó que en aplicación al CLX Pleno del Tribunal Registral referente al Art. 2018 de nuestro código civil.

### III. METODOLOGÍA

#### 3.1. Tipo y Diseño de Investigación

Por contraste, Zorrilla (2015, p. 43), planteó que, para una investigación de tipología básica, por lo que se buscó lograr una progresión de carácter científico aumentando la teoría sin implicarse en escenarios exactamente prácticos. Desde otra perspectiva, Alvitres (2014, p.68) fundó que la investigación básica constantemente busca la descripción y explicación acerca de un suceso fenomenológico apto a ser delicado en tiempo y espacio. Es decir, este tipo de investigación logró que se pueda recopilar información precisa y concisa con el objetivo de construir una base en función de nociones que se ha utilizado para ampliar la información que se tiene como base.

Por otra parte, Hernández (2014, p.384) indicó que toda muestra consiste en un proceso colectivo conformado por personas, eventos, sucesos, entre otras cosas; permitiendo recolectar datos que pueden o no pueden ser determinados estadísticamente. De acuerdo a la propiedad de la presente investigación, se ha empleado el muestreo no probabilístico por corresponder a la esencia, es decir, la investigadora de manera intencional y por conveniencia, se ha encontrado sujeta a los principios de obtención de información.

#### 3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización apriorística

**Ámbito temático:** Vulneración de los principios de publicidad y seguridad jurídica registral, en relación al Acuerdo Plenario N.º 160-2016.

**Problema de Investigación:** ¿Cómo trasciende la aplicación del Acuerdo Plenario N.º 160-2016 al vulnerar los principios de publicidad y seguridad jurídica registral?

**Objetivo General:** Señalar la manera en como la aplicación del Acuerdo Plenario N.º 160-2016 vulnera los principios de publicidad y seguridad jurídica registral.

**Objetivo Específicos:**

**O.E.1.:** Describir de qué formas el artículo 2018 del código civil vulnera los principios de publicidad y seguridad jurídica registral en la rectificación de predios (áreas, linderos y medidas perimétricas).

**O.E.2.:** Precisar la relación entre la publicidad y seguridad jurídica registral en función a la rectificación de predios (áreas, linderos y medidas perimétricas) en la zona registral N° VII – SUNARP Huaraz.

**Categorías:**

Acuerdo Plenario N.° 160 -2016.

Rectificación.

Publicidad Registral.

Seguridad Jurídica Registral.

**Sub – categorías:**

Artículo 2018, del Código Civil.

Resolución N.°559-2017- SUNARP-TR-T.

Rectificación por Mutuo Acuerdo. Ley N.° 27333.

Rectificación por error de cálculo.

Rectificación de manera Unilateral.

Rectificación por disminución de área.

Rectificación por compensación de área.

Publicidad Material.

Publicidad Formal.

Seguridad Jurídica Estática.

Seguridad Jurídica Dinámica.

**3.3. Escenario de Estudio**

La presente investigación ha sido realizada en la Oficina Zonal N.° VII – Huaraz, y en las oficinas de los Abogados especialistas en temas de Registros Públicos.

**3.4. Participantes**

Por la situación mundial de la pandemia COVID-19 que hoy en día aqueja a la sociedad, la investigación ha sido elaborada mediante la entrevista a 05 personas especializadas en derecho registral.

**3.5. Técnica e Instrumento de recolección de datos**

**1. Técnica de recolección de datos:** En este proyecto de investigación se ha empleado la siguiente técnica: Entrevista; ya que toda entrevista jugó un rol determinante en la búsqueda de soluciones y apreciaciones, con un filtro de preguntas hechas por la entrevistadora al entrevistado(a) quien respondió a las interrogantes según el

conocimiento y las experiencias que ha tenido en este campo a lo largo de su carrera.

**2. Recolección de datos:** En este proyecto de investigación se desarrolló el siguiente instrumento:

**Guía de entrevista:** Bajo este instrumento, la recaudación de datos se ha llevado a cabo en función a la formulación de 10 preguntas abiertas teniendo como parámetro la posible solución al problema general y problemas específicos establecidos anteriormente en la investigación.

### **3.6. Procedimiento**

El procedimiento, ha permitido la extracción de datos importantes logrando interpretar y analizar la investigación siendo entendida de acuerdo al tema planteado al inicio. Para Hernández 2014, indicó que todo análisis planteado bajo el enfoque cualitativo logra que toda información se estudie y que tenga relación con los demás datos obtenidos. A raíz de la emergencia sanitaria que tenemos en nuestro país, producto de la pandemia del COVID-19 y todos los protocolos dados por el Estado respecto a la cuarentena obligatoria y distanciamiento social dando como consecuencia la paralización de toda actividad laboral a nivel nacional, afectando el número de entrevistados que se tenía como meta al principio ya que por todas las medidas de sanidad, algunos habían partido a hacer la cuarentena a su ciudad natal perdiendo toda comunicación y otros decidieron guardar total hermetismo en su hogar respetando el distanciamiento social y contacto con las personas eso que previamente se había programado las entrevistas. Por estos motivos al buscar métodos de solución, sólo pudieron ser entrevistadas 05 personas especializadas en derecho registral, unas de forma presencial teniendo las debidas medidas de protección y distanciamiento y otras mediante vía telefónica. Superados estos impases el presente proyecto de investigación se sometió al debido proceso de aplicación del método científico, es decir, tuvo su inicio en la identificación del problema, la redacción de los objetivos, con la finalidad que se lleve a cabo un buen proceso de investigación siendo con la elaboración de los instrumentos de evaluación con el objetivo de recabar información y obtener resultados concretos.

El análisis del documento es considerado como una técnica importante de toda investigación porque ha permitido recabar informaciones conceptuales en función a la vivencia, experiencia y apreciaciones de distintas fuentes con la finalidad de ampliar y enriquecer el trabajo.

### **3.7. Rigor científico**

El rigor nace como concepto fundamental de la investigación basado en el paradigma newtoniano que, según Ratcliffe y González-del- Valle, se basa en las doctrinas del reduccionismo y la universalidad y pone énfasis en el modo analítico de pensamiento. Una de las críticas a la investigación cualitativa –IC– está relacionada con el rigor, hasta el punto de afirmar que “el rigor no es el sello del naturalismo,” por lo que se hizo énfasis en este trabajo sobre el rigor en el paradigma naturalista, en el que se sitúan varias tradiciones de la investigación cualitativa que brinda validez al trabajo de investigación. Con lo que afirmamos que esto vino a ser un proceso de validación y confiabilidad del trabajo elaborado guardando la absoluta credibilidad y seriedad, contando también con posturas como la imparcialidad y neutralidad; por lo que en este caso la validación de los instrumentos de trabajo de investigación estuvo sometida a juicio de expertos; cabe decir por especialistas de la rama de derecho registral y un metodólogo.

### **3.8. Método de análisis de información**

Se ha calificado la información en base a la aplicación de técnicas y/o herramientas que se basaron en la calidad necesaria para establecer los objetivos trazados en el presente proyecto de investigación teniendo en cuenta la recolección de datos obtenidos productos de la entrevista y el estudio documentado, que se realizó, por lo que esta información seleccionada e importante basado en los objetivos generales y los objetivos específicos, ha logrado un resultado eficaz. Al haber sido recolectada esta información que se vuelve fundamental para toda la investigación, obtuvimos muchas apreciaciones porque a través de ello, se pudo analizar y comprender de manera compacta todo lo relacionado a nuestra investigación logrando generar mayor crítica y nociones conceptuales, este proyecto de investigación empleó los siguientes métodos: *Análisis Sistemático*: Bajo la aplicación de este análisis, el

presente proyecto de investigación ha estudiado la realidad en toda su amplitud sin distorsión alguna, así mismo, ha sido necesaria la utilización de un esquema y/o sistema según las normas establecidas actualmente. *Análisis Hermenéutico*: Es la base donde se ha interpretado los artículos legales, con la finalidad de aclarar la significación de las normativas jurídicas expuestas en este proyecto de investigación. *Análisis Analítico*: Es la observación y/o examen efectuado sobre este suceso tan particular que se ha vuelto latente en la sociedad jurídica logrando así conocer sus principales causas y consecuencias. *Análisis Comparativo*: Con este tipo de análisis, los resultados que se obtuvieron mediante los instrumentos de recaudación de datos se compararon con otros resultados a fin de establecer una discusión y conclusión. *Análisis Inductivo*: Lo relevante de toda investigación cualitativa es su base en el proceso inductivo, la idea parte de lo particular a lo general. Por lo que se ha estudiado el caso para obtener una perspectiva de carácter general. *Análisis Sintético*: La síntesis planteada en este proyecto de investigación ha tendido a establecer una reconstrucción de datos.

### **3.9. Aspectos Éticos**

La realización de esta investigación se basó en los preceptos y normas legales, morales, sociales y éticas vigentes, con finalidad de no perjudicar, los resultados de los participantes y terceros de formas distintas. La aplicación de los instrumentos presentados en esta investigación se ha realizado bajo la aceptación circunstancial de los sujetos participantes procurando el aspecto privado como protección de todo derecho que pueda interferir en el proyecto de investigación. Los datos e información obtenidos para este proyecto de investigación se plasmaron bajo las citas correspondientes según normas de estandarización APA sin vulnerar los derechos del autor y en el caso de las entrevistas guardando la privacidad de los entrevistados a solicitud propia de estos.

#### **IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

Con el paso del tiempo ha habido plenos en el que se ha buscado posibles soluciones para estos temas de vulneración del Acuerdo Plenario N°160 – 2016, dentro de esta materia cuando se quiere realizar por ejemplo las reivindicaciones o la nulidad de un acto jurídico como en un caso expreso de partición de predios para lo cual se acude a Registros Públicos para realizar la inscripción y el titular al buscar proceder con este tracto jurídico no lo puede efectuar por lo antes expuesto ya que debe estar sujeto al Art. 2018. Por tal caso no se toma en cuenta la primera inscripción de dominio dentro de los derechos reales en el que una persona tiene supremacía sobre un bien u objeto y que al momento que la persona quiere inscribir este dominio que le corresponde, podemos relacionar el Art. 1950 que refiere requisitos específicos como el que se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de 05 años en conformidad al Art. 2018, o títulos supletorios. Debido a esto con respecto a la aclaración o modificación de un predio teniendo ya una escritura pública esperar a los 05 años que nos pide el Art. 2018 al haber tenido una observación por defectos durante este tiempo el titular está sujeto a ser afectado por terceros que pretendan atentar contra su propiedad ya que esté al no poder registrar su bien inmueble está siendo vulnerado por la aplicación del Acuerdo Plenario N° 160 – 2016, los trabajadores de la SUNARP hacen referencia que para poder aclarar o rectificar un predio mencionan que se tiene que tener la antigüedad de los 05 años desde que el nuevo titular tiene en su poder este predio, sin tomar en cuenta de contabilizar los títulos anteriores que pueda haber desde la primera inscripción que se haya dado anteriormente del predio, sino que pasen 05 años con el nuevo titular, en definitiva es erróneo por parte de los Registros Públicos solicitar este requisito. Visto de este punto no guardaría concordancia con el Art. 1950 ya que en este caso se debe a una primera inmatriculación de un predio, y no a una aclaración o modificación que es lo que se busca con este trabajo de investigación.

Dentro del derecho civil se tienen los principios y el propio registro de la SUNARP y todo en materia del libro de Registros Públicos que tiene sus propios principios, nuestro código civil muchas veces ha sido una copia fiel de muchos otros códigos de tal manera que no se ha tomado en cuenta las

desventajas y el vacío que muchas veces existe que da lugar a conflicto para los individuos o personas lo que debería ser una garantía para la persona o individuo por el contrario se convierte en una situación de conflicto o litigio ya que no lo ampara o muestra algún tipo de garantía.

Cuando Registros Públicos al imponer ciertas condiciones a la persona para la inscripción de su predio lamentablemente en nuestra sociedad genera la informalidad ya que si bien es cierto la persona cuenta con un título pero no con la inscripción debido a que existe la situación de que cuando acuden a la SUNARP encuentran este obstáculo generando en la persona incomodidad y pierda el interés en registrar su bien o predio por todo el trámite que esto implica siendo vulnerable a perder su bien o predio si se encuentra en litigio.

Ante esto una de las medidas que la persona puede adoptar son las anotaciones preventivas dadas a través de una medida cautelar de tal manera que esta resguarde por un tiempo en específico el bien o predio mientras se cumple el periodo de los 05 años, pero en su defecto también tiene un periodo corto de tiempo y en definitiva muchas veces mientras se está en proceso, también se puede realizar de una forma administrativa.

Con referencia al magistrado Guthemberg Gonzales, aporta que para los instrumentos aclaratorios sean más precisos deberían realizarse en función a la Ley 27333 según el Art. 13.1 que está interpretado por la unidad catastral urbana que pueda dar un apoyo para que el polígono del predio original sea envuelto como tal y no transcurra los 05 que el Art. 2018 pide.

Entonces podemos decir que, si ya la persona tiene documentos fehacientes de que una persona ya no tiene problemas en que ser observada en relación a su predio no deberían transcurrir los 05 años, más bien todo lo contrario debería ser reducido para ser reconocido como tal por la persona y cuando se inscriba exista la situación de publicidad y nadie entorpezca el trámite.

En la administración pública también tenemos la vulneración de la simplificación administrativa en el caso del que podría darse por la inscripción de un predio por transferencia de propiedad por sucesión que debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador, en esta situación no se podría efectuar por no contar con el periodo de 05 años que pide el Art. 2018 si



es que no se toma en cuenta el título del anterior propietario a quién sucederá el predio.

Con relación a la rectificación de áreas, linderos o medidas perimétricas el Acuerdo Plenario N° 160-2016 se impide el ejercicio de los derechos registrales como la inmatriculación en muchos de estos casos.

El Principio de Seguridad Jurídica indica que en el tráfico jurídico ocurran actos jurídicos de tal forma que no se vulneren los derechos, para tal efecto basándose en la fe pública en virtud que los datos contemplados en el acto jurídico se consideren ciertos y veraces los hechos que reflejan, produciendo los efectos privilegiados que el derecho otorga.

En nuestro sistema, los tráficos que se realizan en el acto jurídico son dos tipos de declaraciones: La Fe Pública Registral y la Fe Pública Notarial.

A veces los registradores observan y/o tachan los títulos en efecto del artículo 2018 del código civil y el código 17 del registro de inscripciones, sin tomar en cuenta el tracto sucesivo de la suma de los títulos antecedentes para poder llegar a los 5 años siempre y cuando se respete la debida concatenación.

Con respecto al Acuerdo Plenario donde abarca la Rectificación de Predios y la Inmatriculación no vulnera el Principio de Publicidad y Seguridad Registral sólo si se ha procedido de la forma antes expuesta en el que se hace el tráfico jurídico teniendo como base la Fe Pública Registral.

Por muchos casos administrativos vistos en relación a querer acceder a la formalización de un inmueble y querer obtener una seguridad jurídica registral y legalidad en el sistema registral peruano, hoy en día Tribunal Registral en vez de dar facilidades o ver la solución a una inscripción para la publicidad registral, indirectamente también a través de acuerdos o plenos no toman en cuenta que estos vulneran los principios, incluso hasta la propia constitución política del Perú, en específico el Acuerdo Plenario N° 160-2016.

En los 05 años que se solicitan para la inscripción del predio no se toma en cuenta que todo puede partir desde una escritura pública luego que un notario facultado por el Estado mediante un proceso no contencioso verifica el predio cotejando con los planos, memoria descriptiva, etc. y emite un instrumento público aclaratorio si es que se ha hecho una rectificación de medidas o linderos en el predio, todo este procedimiento siendo efectuado en una base notarial que establece que dicha Escritura Pública entregada por el ente

notarial debe dar certeza de la realidad física de un predio para estar en vías de proceder al registro, pero los Registradores piden al no tomar en cuenta esto, piden que sean 5 años desde que se haya hecho la nueva Escritura Pública, al darse esto si se puede asegurar que el Acuerdo Plenario vulnera los principios ya que los Registradores a pesar de ser un órgano autónomo con sus decisiones adoptan criterios que vulneran muchas veces los principios constitucionales de las personas como un ejemplo el derecho a la propiedad, a la publicidad y seguridad jurídica registral, ya que al no solucionar por el contrario crean más problemas dando lugar a conflictos sociales ya que una persona esta susceptible a perder parte del área de su predio durante esos 5 años que se necesita para la inscripción.

Desde la emisión de la escritura pública de aclaración, rectificación o modificación se pueden presentar títulos ya sea una escritura de compra – venta, escritura pública de donación, escritura pública de anticipo de legítima que acredite la forma de adquisición del predio se requiere los cinco años para que se proceda a la inmatriculación en mérito a esta escritura pública del inmueble, para tal efecto también se necesita que se identifique plenamente el predio en la escritura pública para que se pueda tener certeza de que el predio que se va a inmatricular, en ese caso acompañado de un plano y memoria descriptiva sea el mismo que fue objeto de transferencia en la escritura pública ya que podría ser que por la descripción sea otro predio, un ejemplo que en la escritura un área pueda tener 200 m<sup>2</sup>, pero una vez hecha la medición llegue a pasar los 225 m<sup>2</sup> y los linderos y medidas perimétricas son diferentes, incluso la colindancia y pasajes son diferentes, y se presenta el caso que la persona ha comprado el predio y quiere inmatricular el predio que discrepa totalmente del predio del colindante, de ahí parte la decisión del Tribunal Registral que sean los cinco años que se estableció para el título de dominio no surge por un capricho, es un plazo de prescripción corta que establece el código civil cuando se trata con título justo y de buena fe pública para que en base a eso se convalide el derecho de propiedad. Un predio se identifica por una descripción precisa y correcta, hay casos que una descripción de una escritura pública por un solo error de un dato diferente se puede inmatricular un predio diferente colindante o de la misma manzana, por esta justificación se atribuye la decisión al Tribunal Constitucional.

## V. CONCLUSIONES

El caso que estudia esta tesis, al no contar con una antigüedad de 05 años para la inmatriculación del predio en materia de la rectificación de; áreas, linderos o medidas perimétricas, ya sea por modificación del polígono de la propiedad inmobiliaria sin haber tenido en cuenta la veracidad de la Fe Pública Registral o por una falla en el sistema de registros por parte de los registradores por alguna inexactitud registral, se considera que en este caso la Aplicación del Acuerdo Plenario N.º160-2016 si vulnera los Principios de Publicidad y Seguridad Jurídica Registral por no dejar se efectúe la rectificación de este por no tener los 5 años de antigüedad.

El precedente se debe tener en cuenta por presentar diversos casos, para tener mayores precisiones para determinar las discrepancias que deben tratarse para que las escrituras aclaratorias, modificatorias o rectificatorias deban tener cinco años, ha sido un tema muy discutido por los Registradores Públicos y los Vocales del Tribunal Registral ya que el Acuerdo Plenario N° 160 de algunas formas entorpecía las inmatriculaciones por cómo estaba redactado, ya que había situaciones en las que la diferencia de área era mínima, o realmente se podía determinar que se trataba del mismo predio y por ende no era necesario que las escrituras públicas en su conjunto se consideren los cinco años a partir de esta nueva escritura. Surge otro precedente de la inmatriculación de un predio que se inscriba por primera vez se tiene que hacer sin presentar inconsistencias, y se determina que los linderos y medidas perimétricas que discordar son mínimas los cuales son observados por la oficina de catastro que es una oficina especializada en aspectos técnicos de medición e ingeniería por características físicas del predio con planos y precisan que si el predio que esta graficado en los planos y memorias descriptivas sea el mismo predio que está consignado en la escritura pública. Sea cual sea el caso por muchas formas no hay alternativas de solución, y la afectación es tanto para la persona dueña del predio y sus colindantes. En la inmatriculación de predios, que es nuestro tema de estudio ya que el Acuerdo Plenario vulnera los Principios de Publicidad y Seguridad Jurídica Registral, tomamos en cuenta el precedente de observancia obligatoria respecto a aplicación de tolerancias catastrales en inmatriculaciones.

## **VI. RECOMENDACIONES**

Hoy en día existe la gran problemática que es la rectificación de un área, lindero o medida perimétrica el mismo que se debe unificar, relacionado en los artículos referente a los derechos reales puesto que no solamente la persona va a obtener la titularidad de un predio o bien mediante una compra-venta sino que también mediante un proceso judicial como lo es “la prescripción adquisitiva”, de estas dos maneras es como se va unificar los criterios con este libro de Registros Públicos y tratar de ver la mejor alternativa con la finalidad que no se venga a un perjuicio para los titulares del derecho que quieren inscribir, su propiedad bajo registros públicos, por lo que sería una obstaculización, por no contar con los requisitos necesarios que pide Registros Públicos mediante su TUPA y en vez de eso dar una protección en este caso dar una seguridad jurídica que universalmente es reconocida.

En el lapso de 05 años que pide la normativa, realizar anotaciones preventivas para poder proceder a la inmatriculación del predio realizando la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, para garantizar los Principios de Seguridad Jurídica y Publicidad Registral, para así evitar se vulnere indirectamente los Principios y que haya tráfico jurídico para en el futuro hacer la debida inmatriculación del predio.

Se debería adoptar un proceso constitucional o amparo judicial que proteja a la persona para que pueda realizar su inscripción, en diferencia a las anotaciones preventivas ya que en este caso sólo proceden a predios previamente inscritos. El Acuerdo Plenario N° 160 si vulnera indirectamente los principios de acuerdo a la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, dependiendo en casos en concreto en que se aplica una norma o precedente de observancia obligatoria para poder buscar la inscripción del predio en aplicación del principio de pre inscripción. Por tanto, se pediría una nueva normativa que abarque estos casos que se puedan presentar y contemplan ciertas inexactitudes para así no perjudicar a terceros.

## REFERENCIAS

- Álvarez, Jose. (2010). Derecho Inmobiliario Registral. Lima, Perú. Jurista Editores E.I.R.L.
- Alvitres, V. (2014). Metodología e investigación científica. Santiago de Chile, Chile. Editorial la Habana.
- Amado, E. (2017). El Derecho Registral y Notarial en la Era Digital. Lima, Perú. Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.
- Amado, E. (2017). La publicidad registral moderno. Lima, Perú. Editorial Gaceta Jurídica.
- Amado, E. (2017). La perfección del registro a través de la Publicidad Registral. Lima, Perú. Revista jurídica del Perú, pp 275 al 281.
- Ariño, O. (2012). Public and private law at the registry office. Bogotá, Colombia. Natoli Publishing House.
- Becerra, S. (2012). Legitimidad registral en la publicidad del registro. Lima, Perú. Ediciones Legales.
- Casciaro, U. (2014). Vulneración del derecho de propiedad. Chiclayo, Perú. Universidad Santa María Gálvez.
- Castillo, A. (2015). Elementos configuradores “El principio del tracto sucesivo y la seguridad jurídica en el tráfico mercantil del derecho registral”. Lima, Perú. Universidad de Piura.
- Castillo, W. (2015). Seguridad jurídica registral. San Salvador, El Salvador. Editorial Buenavista.
- Cervantes, L. (2017). Afectación del principio de publicidad registral por la prevalencia del derecho no inscrito. (Tesis de posgrado). Universidad Privada Antenor Orrego. Repositorio <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/2254>
- Chico, O. (2012,). State self-regulation of registry advertising. México, México. General Editions Freedom.
- Cobas, C. (2014). Real estate registration law. Caracas, Venezuela. Peterson Publishing.

- Cortés, I. (2015). *Confiabilidad y Validez cualitativa*. Santiago, Chile. Editorial Nuevo Sol.
- Delgado, S. (2000). *El registro de propiedad Vehicular, Estudio Preliminar y Legalidad*. Lima, Perú. Editorial Palestra.
- Diez, P. (2014). *Propiedad Horizontal*. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Mosquera.
- Echegaray, C. (2015). *Tratado de Derecho Registral*. Santa Cruz, Bolivia: Editorial Sucre.
- García, R. (2014). *Calificación registral atípicamente*. La Plata, Argentina. Librería Jurídica.
- García, Q. (2017). *La publicidad registrales y omisiones del Registro de Propiedad-Bienes Muebles (Tesis para obtener el grado de bachiller)*. Universidad de Valencia. Valencia. España. Recuperado de <https://www.uv.es/uvweb/universidad/es/ficha-personanull-1285950309813/Persona.html?id=1286007799525&idA=true>
- Gonzales, B. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú. Jurista Editores.
- Guerra, M. (2012). *Régimen registral peruano*. Lima, Perú. Ediciones San Marcos
- Guevara, M. (1996). *Derecho Registral*. Lima, Perú. Ediciones FECAT
- Gunter, G. (2007). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú. Jurista Editores E.I.R.L.
- Gunter, G. (2011). *El nuevo Derecho Registral Jurisprudencia*. Lima, Perú. Ediciones Caballero Bustamante S.A.C.
- Gunter, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú. Jurista Editores E.I.R.L.
- Gunter, G. (2014). *Los Principios Registrales en el Conflicto Judicial*. Lima, Perú. Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.
- Gunter, G. (2015). *Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú. Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.

Gonzales, J. (2014). Manual de Derecho Registral y Notarial. Lima, Perú. Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.

Gonzales, J. (2012). Régimen Registral y Notarial Peruano. Lima, Perú. Editorial San Marcos.

Huerta, A. (2013). La problemática de la Buena Fe del Tercero Registral. Lima, Perú. Editorial Gaceta Jurídica.

Klingsger, I. (2015). Libre acceso del registro en torno a la publicidad registral y los errores registrales. (Tesis para bachiller). Universidad de Sao Paulo.

recuperado de <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/84/84131/tde-14102015-110300/es.php>

Ley N.º 27333. Diario el Peruano, Ley complementaria de la Ley N.º 26662, Ley de Asuntos no contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de Edificaciones, Lima, Perú, 30 de julio del 2000.

López, I. (2012). The registration of real property from a registry perspective. Madrid: Center for Registry Studies Manuel F. (2012).

Marguez, G. (2016). Omisiones Registrales y su implicancia en el ámbito registral de transferencias de propiedad inmueble. (Tesis para licenciatura). Universidad San Carlos, Guatemala. Recuperado de [http://www.repositorio.usac.edu.gt/cgi/search/archive/simple?exp=0%7C1%7Cc reators\\_name%2F-date%2Ftitle%7Carchive%7C-%7Cq%3A%3AALL%3AIN](http://www.repositorio.usac.edu.gt/cgi/search/archive/simple?exp=0%7C1%7Cc reators_name%2F-date%2Ftitle%7Carchive%7C-%7Cq%3A%3AALL%3AIN)

Méndez, T. (2016). Publicidad Registral y los efectos generados en el derecho positivo. (Tesis para doctorado). Universidad San Francisco de Quito. Recuperado de <http://repositorio.usfq.edu.ec/handle/23000/3080>

Ortiz, Y. (2014). Comments to the institutions of registry law. Asunción, Paraguay. Helas Editorial

Ojeda, Y. (2016). La publicidad registral y derechos fundamentales según los Registradores Públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima. Año 2016” (Tesis para maestría). Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Recuperado de <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/1238>

Pardo, M. (1996). Derecho Registral Inmobiliario en el Perú. Lima, Perú. Editorial alfa.

Peña, B. (1999) Derecho Reales, Derecho Hipotecario. Madrid, España. Centro de Altos estudios Registrales Editores.

Pilot, K. (2012). Consideraciones entorno a la falsa razón del registro de propiedad inmueble” (Tesis para grado de Magíster). Universidad Abierta Interamericana, Buenos Aires. Recuperado de <http://repositorio.uai.edu.ar:8080/simple-search?location=1>

Roca, S. (1995). Derecho Hipotecario. Barcelona, España. Casa Editorial S.A.

Soria, A. (2001). El principio del tracto sucesivo y la seguridad jurídica en el tráfico mercantil. Lima, Perú. Palestra Editores S.R.L.

Soria, A. (2012). Registros Públicos los contratos con la publicidad. Lima, Perú. Jurista Editores E.I.R.L.

Tabra, L. (2017). Registered entries registered for incorrect grades. (Thesis for lawyer). Universidad Privada Antenor Orrego. Recuperado de <https://registrar.illinois.edu/faculty-staff/staff-grades/final-grade-entry-tips/>

Tarrillo, D. (2015). La intimidación en el registro. (Tesis para magíster). Pontificia Universidad Católica del Perú. Recuperado de [http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/5003/TARRILLO\\_MONTEZA\\_DANIEL\\_PUBLICIDAD\\_REGISTRAL..pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/5003/TARRILLO_MONTEZA_DANIEL_PUBLICIDAD_REGISTRAL..pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Torres, V. (2008). Introducción al Derecho(3° edición). Teoría General del Derecho. Lima, Perú. Editorial IDEMSA.

Torres, M. (2008). La publicidad jurídica y el principio registral de la publicidad. Lima, Perú. Editorial IDEMSA

Ulmer, E. (2011). El Notario y el Registrador Público. Catalunya, España. Editorial Civitas.

Vargas, A. (2015). Responsabilidad en inexactitudes registrales. Córdoba, Argentina. Editorial Lloveras.

Wolf, A. (2016). Real rights efficiency. Buenos Aires, Argentina. Bosch Casas.

Zegel, S. (2019). Derecho Registral. Lima, Perú A&C Ediciones Jurídicas S.A.C.



## **ANEXOS**

Anexo. Matriz de Operacionalización de las Variables

TÍTULO	OBJETIVOS	VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADORES	METODOLOGÍA
"APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020".	<p><b>OBJETIVO GENERAL:</b> SEÑALAR LA MANERA EN COMO LA APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N° 160-2016 VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL.</p> <p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS:</b> O.E.1.: DESCRIBIR DE QUÉ FORMAS EL ARTÍCULO 2018 DEL CÓDIGO CIVIL VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL EN LA RECTIFICACIÓN DE PREDIOS (ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS). O.E.2. : PRECISAR LA RELACIÓN ENTRE LA PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL EN FUNCIÓN A LA RECTIFICACIÓN DE PREDIOS (ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS) EN LA ZONA REGISTRAL N° VII – SUNARP HUARAZ.</p>	ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016	ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016	ARTÍCULO 2018, DEL CÓDIGO CIVIL	ENFOQUE: CUALITATIVO
				RECTIFICACIÓN	RESOLUCIÓN. °559-2017- SUNARP-TR-T  RECTIFICACIÓN POR MUTUO ACUERDO. LEY N.º 27333  RECTIFICACIÓN POR ERROR DE CÁLCULO.  RECTIFICACIÓN DE MANERA UNILATERAL.  RECTIFICACIÓN POR DISMINUCIÓN DE ÁREA  RECTIFICACIÓN POR COMPENSACIÓN DE ÁREA
			PUBLICIDAD REGISTRAL	PUBLICIDAD MATERIAL	MUESTRA: NOTARIOS
			SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL	PUBLICIDAD FORMAL SEGURIDAD JURÍDICA ESTÁTICA SEGURIDAD JURÍDICA DINÁMICA	ESPECIALISTAS EN REGISTROS. ABOGADOS ESPECIALIZADOS EN MATERIA REGISTRAL. ASISTENTE REGISTRAL

Anexo. Instrumento de Recolección de Datos



**DOCUMENTOS PARA VALIDAR LOS  
INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN A TRAVÉS DE  
JUICIO DE EXPERTOS**





**CARTA DE PRESENTACIÓN**

Magister: ..... *Jul Alexander Neire Robles* .....

**Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.**

Me es grato dirigirme a usted para expresarle mis saludos cordiales y así mismo, hacerle de su conocimiento que siendo estudiante de la carrera profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, en la sede Huaraz, pido a usted validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar el proyecto investigación y con el mismo obtener el grado de Abogada.

El título de este proyecto de investigación es: **“APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020”.**

Por lo que he considerado conveniente recurrir a usted, siendo especialista en tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigación; pueda aprobar dicha validación, ya que es imprescindible contar con la aprobación del mismo, por especialistas en el tema y así poder aplicar dichos instrumentos en mención.

El expediente de validación, que se le hace llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Matriz de operalización de las variables.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole mi cordial respeto y consideración me despido de usted, sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente, quedo de usted.

Atentamente,

Lliuya Limay, Marilyn

DNI: 70188737



**MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES**

TITULO	OBJETIVOS	VARIAB	DIMENSIÓN	INDICADORES	METODOLOGIA	
"APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020"	<b>OBJETIVO GENERAL:</b> Señalar la manera en como la aplicación del Acuerdo Plenario N° 160-2016 vulnera los principios de publicidad y seguridad jurídica registral. <b>OJETIVOS ESPECIFICOS:</b> <b>O.E.1.:</b> Describir de qué formas el artículo 2018 del código civil vulnera los principios de publicidad y seguridad jurídica registral en la rectificación de predios (áreas, linderos y medidas perimétricas). <b>O.E.2. :</b> Precisar la relación entre la publicidad y seguridad jurídica registral en función a la rectificación de predios (áreas, linderos y medidas perimétricas) en la zona registral N° VII – SUNARP Huaraz.	Acuerdo plenario N.º 160 -2016. Publicidad y Seguridad Jurídica Registral	<b>ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016</b>	Artículo 2018, del Código Civil Resolución N.º 559-2017- SUNARP-TR-T	<b>Enfoque:</b> Cualitativo  <b>Diseño de Investigación:</b> Teoría Fundamentada  <b>Tipo:</b> Descriptiva  <b>Muestra:</b> Notarios especialistas en registros. Abogados especializados en materia registral. Asistente Registrales	
			<b>RECTIFICACIÓN</b>	Rectificación por Mutuo Acuerdo. Ley N.º 27333		<b>Diseño de Investigación:</b> Teoría Fundamentada  <b>Tipo:</b> Descriptiva
				Rectificación por error de cálculo.		
				Rectificación de manera Unilateral.		
				Rectificación por disminución de área Rectificación por compensación de área		
			<b>PUBLICIDAD REGISTRAL</b>	Publicidad Material		<b>Muestra:</b> Notarios especialistas en registros. Abogados especializados en materia registral. Asistente Registrales
				Publicidad Formal		
			<b>SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL</b>	Seguridad Jurídica Estática		<b>Muestra:</b> Notarios especialistas en registros. Abogados especializados en materia registral. Asistente Registrales
				Seguridad Jurídica Dinámica		



**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VULNERACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.**  
**Título: "APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020".**

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencias
		si	No	si	no	si	no	
<b>Variable Acuerdo Plenario N.º 160 -2016 - Publicidad y Seguridad Jurídica Registral</b>								
<b>DIMENSIÓN 1 Acuerdo Plenario N.º 160 -2016</b>								
1	Vulnera los principios registrales regidos por el Artículo 2018 del código civil	X		X		X		
2	Influye en el caso de la Resolución N.º559-2017- SUNARP-TR-T, donde para la modificación o rectificación de área lindero y medidas perimétricas vulnera a los principio de Publicidad y Seguridad Jurídica Registral	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 2 Rectificación</b>								
3	Por Mutuo Acuerdo, Interpretado por el Art. 13.1 de la Ley 27333, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
4	Por error de cálculo, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
5	De manera Unilateral, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
6	Por disminución de área, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
7	Por compensación de área, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 3 Publicidad Registral</b>								
8	En función a la Publicidad Material no se puede efectuar, por consecuencia del Artículo 2018 del código civil.	X		X		X		
9	En función a la Publicidad Formal no se puede efectuar, por consecuencia del Artículo 2018 del código civil.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 4 Seguridad Jurídica Registral</b>								
10	Sujeta a la SJR Estática, es improcedente en efecto al Artículo 2018 del código civil	X		X		X		
11	Sujeta a la SJR Dinámica, es improcedente en efecto al Artículo 2018 del código civil	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:    **Aplicable** [  ]        **Aplicable después de corregir** [  ]        **No aplicable** [  ]



**Apellidos y nombres del juez validador: NEIRE ROBLES YUL ALEXANDER**

**DNI N.º 41127687**

**Especialidad del validador: Magíster en Derecho Civil y Comercial.**


**29 de Mayo del 2020.**

**<sup>1</sup>Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

**<sup>2</sup>Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

**<sup>3</sup>Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

  
YUL ALEXANDER NEIRE ROBLES  
ABOGADO  
REG. N.º 1743

-----  
**Firma del Experto Informante.**





### CARTA DE PRESENTACIÓN

Magister: URSUA ROSALIA ANICETO NORBUENS.

**Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.**

Me es grato dirigirme a usted para expresarle mis saludos cordiales y así mismo, hacerle de su conocimiento que siendo estudiante de la carrera profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, en la sede Huaraz, pido a usted validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar el proyecto investigación y con el mismo obtener el grado de Abogada.

El título de este proyecto de investigación es: **“APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020”.**

Por lo que he considerado conveniente recurrir a usted, siendo especialista en tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigación; pueda aprobar dicha validación, ya que es imprescindible contar con la aprobación del mismo, por especialistas en el tema y así poder aplicar dichos instrumentos en mención.

El expediente de validación, que se le hace llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Matriz de operalización de las variables.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole mi cordial respeto y consideración me despido de usted, sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente, quedo de usted.

Atentamente,

Lliuya Limay, Marilyn

DNI: 70188737



**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VULNERACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.**  
**Título: "APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020".**

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencias
		si	No	si	no	si	no	
<b>Variable Acuerdo Plenario N.º 160 -2016 - Publicidad y Seguridad Jurídica Registral</b>								
<b>DIMENSIÓN 1 Acuerdo Plenario N.º 160 -2016</b>								
1	Vulnera los principios registrales regidos por el Artículo 2018 del código civil	X		X		X		
2	Influye en el caso de la Resolución N.º559-2017- SUNARP-TR-T, donde para la modificación o rectificación de área lindero y medidas perimétricas vulnera a los principio de Publicidad y Seguridad Jurídica Registral	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 2 Rectificación</b>								
3	Por Mutuo Acuerdo, interpretado por el Art. 13.1 de la Ley 27333, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
4	Por error de cálculo, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
5	De manera Unilateral, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
6	Por disminución de área, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
7	Por compensación de área, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 3 Publicidad Registral</b>								
8	En función a la Publicidad Material no se puede efectuar, por consecuencia del Artículo 2018 del código civil.	X		X		X		
9	En función a la Publicidad Formal no se puede efectuar, por consecuencia del Artículo 2018 del código civil.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 4 Seguridad Jurídica Registral</b>								
10	Sujeta a la SJR Estática, es improcedente en efecto al Artículo 2018 del código civil	X		X		X		
11	Sujeta a la SJR Dinámica, es improcedente en efecto al Artículo 2018 del código civil	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:    **Aplicable** [  ]        **Aplicable después de corregir** [  ]        **No aplicable** [  ]



Apellidos y nombres del juez validador: Amiceto Norabuena Urrula Rosalía DNI: 40055999

Especialidad del validador: Magister en Derecho Civil y Comercial.

27 de Mayo del 2020

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

  
-----  
**Firma del Experto Informante.**



## CARTA DE PRESENTACIÓN

Magister: .....CESAR ANTONIO DEXTRE PADILLA.....

**Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.**

Me es grato dirigirme a usted para expresarle mis saludos cordiales y así mismo, hacerle de su conocimiento que siendo estudiante de la carrera profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, en la sede Huaraz, pido a usted validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar el proyecto investigación y con el mismo obtener el grado de Abogada.

El título de este proyecto de investigación es: **“APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020”**.

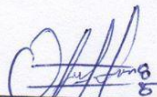
Por lo que he considerado conveniente recurrir a usted, siendo especialista en tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigación; pueda aprobar dicha validación, ya que es imprescindible contar con la aprobación del mismo, por especialistas en el tema y así poder aplicar dichos instrumentos en mención.

El expediente de validación, que se le hace llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Matriz de operalización de las variables.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole mi cordial respeto y consideración me despido de usted, sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente, quedo de usted.

Atentamente,



Lliuya Limay, Marilyn

DNI: 70188737



**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VULNERACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.**  
**Título: "APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020".**

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencias
		si	No	si	no	si	no	
<b>Variable Acuerdo Plenario N.º 160 -2016 - Publicidad y Seguridad Jurídica Registral</b>								
<b>DIMENSIÓN 1 Acuerdo Plenario N.º 160 -2016</b>								
1	Vulnera los principios registrales regidos por el Artículo 2018 del código civil	X		X		X		
2	Influye en el caso de la Resolución N.º559-2017- SUNARP-TR-T, donde para la modificación o rectificación de área linderos y medidas perimétricas vulnera a los principio de Publicidad y Seguridad Jurídica Registral	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 2 Rectificación</b>								
3	Por Mutuo Acuerdo, interpretado por el Art. 13.1 de la Ley 27333, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
4	Por error de cálculo, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
5	De manera Unilateral, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
6	Por disminución de área, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
7	Por compensación de área, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 3 Publicidad Registral</b>								
8	En función a la Publicidad Material no se puede efectuar, por consecuencia del Artículo 2018 del código civil.	X		X		X		
9	En función a la Publicidad Formal no se puede efectuar, por consecuencia del Artículo 2018 del código civil.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 4 Seguridad Jurídica Registral</b>								
10	Sujeta a la SJR Estática, es improcedente en efecto al Artículo 2018 del código civil	X		X		X		
11	Sujeta a la SJR Dinámica, es improcedente en efecto al Artículo 2018 del código civil	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:    **Aplicable** [  ]    **Aplicable después de corregir** [  ]    **No aplicable** [  ]



Apellidos y nombres del juez validador: CESAR ANTONIO DEXTRE PADILLA. DNI N.º 41401675

Especialidad del validador: Magister en Derecho, con mención en Derecho Civil y Comercial.

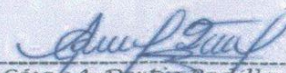
29 de Mayo del 2020

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

  
César A. Dextre Padilla  
ABOGADO  
Reg. C.A.A. N° 7657

Firma del Experto Informante.



**CARTA DE PRESENTACIÓN**

Magister: ...GIUVANI AZAÑA SAL Y ROSAS.....

**Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.**

Me es grato dirigirme a usted para expresarle mis saludos cordiales y así mismo, hacerle de su conocimiento que siendo estudiante de la carrera profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, en la sede Huaraz, pido a usted validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar el proyecto investigación y con el mismo obtener el grado de Abogada.

El título de este proyecto de investigación es: **“APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020”**.

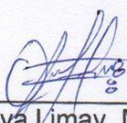
Por lo que he considerado conveniente recurrir a usted, siendo especialista en tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigación; pueda aprobar dicha validación, ya que es imprescindible contar con la aprobación del mismo, por especialistas en el tema y así poder aplicar dichos instrumentos en mención.

El expediente de validación, que se le hace llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Matriz de operacionalización de las variables.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole mi cordial respeto y consideración me despido de usted, sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente, quedo de usted.

Atentamente,

  
\_\_\_\_\_  
Lliuya Limay, Marilyn  
DNI: 70188737



**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VULNERACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.**  
**Título: "APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020".**

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencias
		si	No	si	no	si	no	
<b>Variable Acuerdo Plenario N.º 160 -2016 - Publicidad y Seguridad Jurídica Registral</b>								
<b>DIMENSIÓN 1 Acuerdo Plenario N.º 160 -2016</b>								
1	Vulnera los principios registrales regidos por el Artículo 2018 del código civil	X		X		X		
2	Influye en el caso de la Resolución N.º559-2017- SUNARP-TR-T, donde para la modificación o rectificación de área lindero y medidas perimétricas vulnera a los principio de Publicidad y Seguridad Jurídica Registral	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 2 Rectificación</b>								
3	Por Mutuo Acuerdo, interpretado por el Art. 13.1 de la Ley 27333, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
4	Por error de cálculo, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
5	De manera Unilateral, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
6	Por disminución de área, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
7	Por compensación de área, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 3 Publicidad Registral</b>								
8	En función a la Publicidad Material no se puede efectuar, por consecuencia del Artículo 2018 del código civil.	X		X		X		
9	En función a la Publicidad Formal no se puede efectuar, por consecuencia del Artículo 2018 del código civil.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 4 Seguridad Jurídica Registral</b>								
10	Sujeta a la SJR Estática, es improcedente en efecto al Artículo 2018 del código civil	X		X		X		
11	Sujeta a la SJR Dinámica, es improcedente en efecto al Artículo 2018 del código civil	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:    Aplicable [  ]            Aplicable después de corregir [  ]            No aplicable [  ]



Apellidos y nombres del juez validador: Azaña Salazar y Rosar Giovanni

DNI. 07752784

Especialidad del validador: Derecho Civil y Comercial (Insolencia)

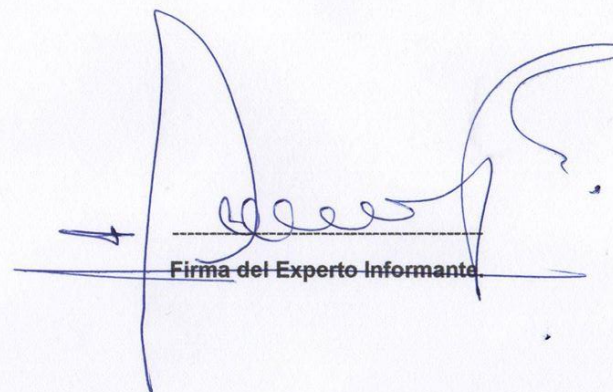
27 de 05 del 2020

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

  
Firma del Experto Informante



**CARTA DE PRESENTACIÓN**

Magister: ..... YENS CRISTIAN CADILLO DEXTRE .....

**Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.**

Me es grato dirigirme a usted para expresarle mis saludos cordiales y así mismo, hacerle de su conocimiento que siendo estudiante de la carrera profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, en la sede Huaraz, pido a usted validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar el proyecto investigación y con el mismo obtener el grado de Abogada.

El título de este proyecto de investigación es: **“APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020”**.

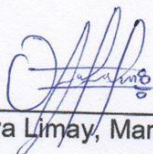
Por lo que he considerado conveniente recurrir a usted, siendo especialista en tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigación; pueda aprobar dicha validación, ya que es imprescindible contar con la aprobación del mismo, por especialistas en el tema y así poder aplicar dichos instrumentos en mención.

El expediente de validación, que se le hace llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Matriz de operalización de las variables.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole mi cordial respeto y consideración me despido de usted, sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente, quedo de usted.

Atentamente,



Lliuya Limay, Marilyn

DNI: 70188737



**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VULNERACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.**  
**Título: "APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020".**

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencias
		si	No	si	no	si	no	
<b>Variable Acuerdo Plenario N.º 160 -2016 - Publicidad y Seguridad Jurídica Registral</b>								
<b>DIMENSIÓN 1 Acuerdo Plenario N.º 160 -2016</b>								
1	Vulnera los principios registrales regidos por el Artículo 2018 del código civil	X		X		X		
2	Influye en el caso de la Resolución N.º559-2017- SUNARP-TR-T, donde para la modificación o rectificación de área lindero y medidas perimétricas vulnera a los principio de Publicidad y Seguridad Jurídica Registral	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 2 Rectificación</b>								
3	Por Mutuo Acuerdo, interpretado por el Art. 13.1 de la Ley 27333, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
4	Por error de cálculo, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
5	De manera Unilateral, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
6	Por disminución de área, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
7	Por compensación de área, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 3 Publicidad Registral</b>								
8	En función a la Publicidad Material no se puede efectuar, por consecuencia del Artículo 2018 del código civil.	X		X		X		
9	En función a la Publicidad Formal no se puede efectuar, por consecuencia del Artículo 2018 del código civil.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 4 Seguridad Jurídica Registral</b>								
10	Sujeta a la SJR Estática, es improcedente en efecto al Artículo 2018 del código civil	X		X		X		
11	Sujeta a la SJR Dinámica, es improcedente en efecto al Artículo 2018 del código civil	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:    Aplicable [ ]    Aplicable después de corregir [ ]    No aplicable [ ]



Apellidos y nombres del juez validador: Yens Cristian Cadillo Dextre DNI.....  
Especialidad del validador: Magister de Derecho Civil y Comercial - Registros Públicos.

20 de 05 del 2020

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

  
Yens Cristian Cadillo Dextre  
ABOGADO  
C.A.A. 1980  
CIV N° 005987VLZRVI

Firma del Experto Informante.





## CARTA DE PRESENTACIÓN

Magister: .....ROLANDO COLONJA SILVA.....

### **Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.**

Me es grato dirigirme a usted para expresarle mis saludos cordiales y así mismo, hacerle de su conocimiento que siendo estudiante de la carrera profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, en la sede Huaraz, pido a usted validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar el proyecto investigación y con el mismo obtener el grado de Abogada.

El título de este proyecto de investigación es: **“APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020”**.

Por lo que he considerado conveniente recurrir a usted, siendo especialista en tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigación; pueda aprobar dicha validación, ya que es imprescindible contar con la aprobación del mismo, por especialistas en el tema y así poder aplicar dichos instrumentos en mención.

El expediente de validación, que se le hace llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Matriz de operalización de las variables.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole mi cordial respeto y consideración me despido de usted, sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente, quedo de usted.

Atentamente,

Liuya Limay, Marilyn

DNI: 70188737



**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VULNERACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.**  
**Título: "APLICACIÓN DEL ACUERDO PLENARIO N.º 160 -2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020".**

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencias
		si	No	si	no	si	no	
<b>Variable Acuerdo Plenario N.º 160 -2016 - Publicidad y Seguridad Jurídica Registral</b>								
<b>DIMENSIÓN 1 Acuerdo Plenario N.º 160 -2016</b>								
1	Vulnera los principios registrales regidos por el Artículo 2018 del código civil	X		X		X		
2	Influye en el caso de la Resolución N.º559-2017- SUNARP-TR-T, donde para la modificación o rectificación de área lindero y medidas perimétricas vulnera a los principio de Publicidad y Seguridad Jurídica Registral	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 2 Rectificación</b>								
3	Por Mutuo Acuerdo, interpretado por el Art. 13.1 de la Ley 27333, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
4	Por error de cálculo, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
5	De manera Unilateral, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
6	Por disminución de área, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
7	Por compensación de área, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 3 Publicidad Registral</b>								
8	En función a la Publicidad Material no se puede efectuar, por consecuencia del Artículo 2018 del código civil.	X		X		X		
9	En función a la Publicidad Formal no se puede efectuar, por consecuencia del Artículo 2018 del código civil.	X		X		X		
<b>DIMENSIÓN 4 Seguridad Jurídica Registral</b>								
10	Sujeta a la SJR Estática, es improcedente en efecto al Artículo 2018 del código civil	X		X		X		
11	Sujeta a la SJR Dinámica, es improcedente en efecto al Artículo 2018 del código civil	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:    Aplicable [    ]            Aplicable después de corregir [    ]            No aplicable [    ]



Apellidos y nombres del juez validador:

Rolando Colonia Silva.

DNI.....

Especialidad del validador:

Mg. Derecho Civil y Comercial - Registros Públicos.

20 de 05 del 2020

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Rolando A. Colonia Silva  
ABOGADO  
C.A.T. 2743

Firma del Experto Informante.



## Anexo. Aplicación del Instrumento – Entrevista.

### ENTREVISTA

#### **“APLICACION DEL ACUERDO PLENARIO N.º160-2016, QUE VULNERA LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL – SUNARP – HUARAZ 2020”**

Nombres y apellidos:

Grado de Instrucción:

#### **OBJETIVO GENERAL:**

Señalar la manera en cómo la aplicación del Acuerdo Plenario N° 160-2016 vulnera los principios de publicidad y seguridad jurídica registral.

#### **OBJETIVOS ESPECIFICOS:**

**O.E.1.:** Describir de qué formas el artículo 2018 del código civil vulnera los principios de publicidad y seguridad jurídica registral en la rectificación de predios (áreas, linderos y medidas perimétricas).

**O.E.2. :** Precisar la relación entre la publicidad y seguridad jurídica registral en función a la rectificación de predios (áreas, linderos y medidas perimétricas) en la zona registral N° VII – SUNARP Huaraz.

Preguntas Abiertas:

#### **Primera ronda:**

1. ¿A lo largo de su carrera, usted ha estado involucrado en uno de estos casos, asesorando o defendiendo los derechos de una o más personas con respecto a este tema?
2. ¿Qué opinión tiene usted acerca de la aplicación del Acuerdo Plenario N° 160-2016 en función de los principios de publicidad o seguridad jurídica registral en nuestra realidad?
3. ¿Conoce usted de qué formas el artículo 2018 del código civil vulnera los principios de publicidad y seguridad jurídica registral en la rectificación de predios (áreas, linderos y medidas perimétricas)?



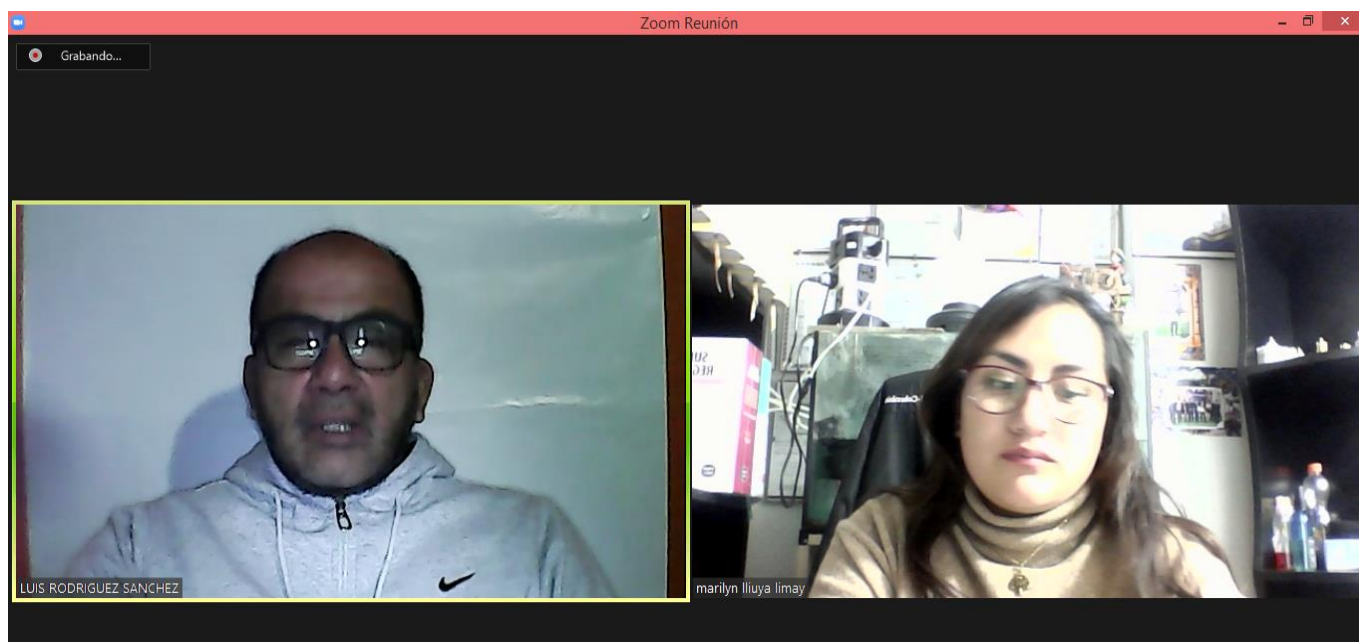
4. ¿Cómo evalúa usted el desempeño de los funcionarios de la SUNARP a nivel nacional y local en la zona registral N° VII – SUNARP Huaraz, en materia de publicidad y seguridad jurídica registral?
5. ¿Qué soluciones podría proponer usted para pedir un amparo aplicado a la publicidad y seguridad jurídica registral en materia de la publicidad y seguridad jurídica registral en la rectificación de predios (áreas, linderos y medidas perimétricas)?

**Segunda ronda:**

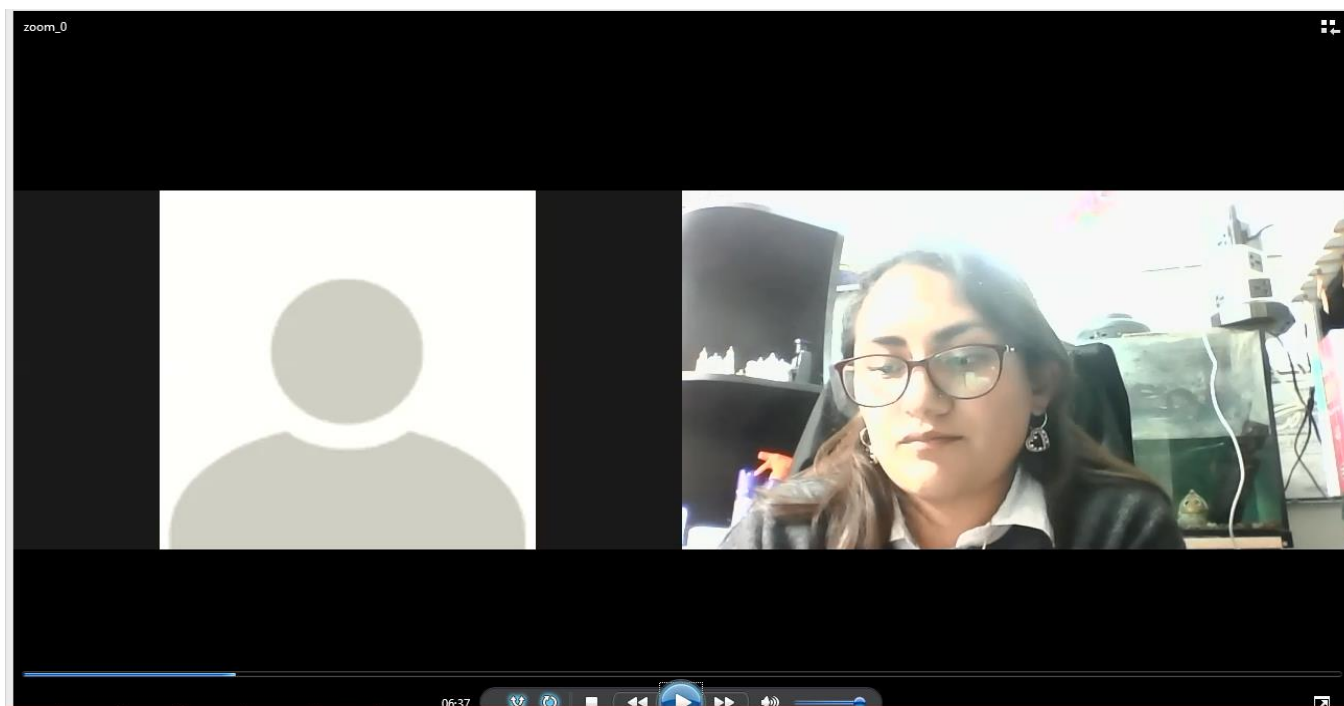
1. ¿Cree usted que la aplicación del Acuerdo Plenario N.º 160 -2016 vulnera los principios registrales regidos por el artículo 2018 del código civil y por qué?
2. ¿Cree usted que la rectificación por disminución de área, no procede en obediencia al Art. 2018 del código civil y por qué?
3. Para finalizar en base a todo lo antes tratado, ¿Podría aseverar usted que la aplicación del Acuerdo Plenario N° 160-2016 vulnera los principios de publicidad y seguridad jurídica registral en función a la rectificación de predios (áreas, linderos y medidas perimétricas)?



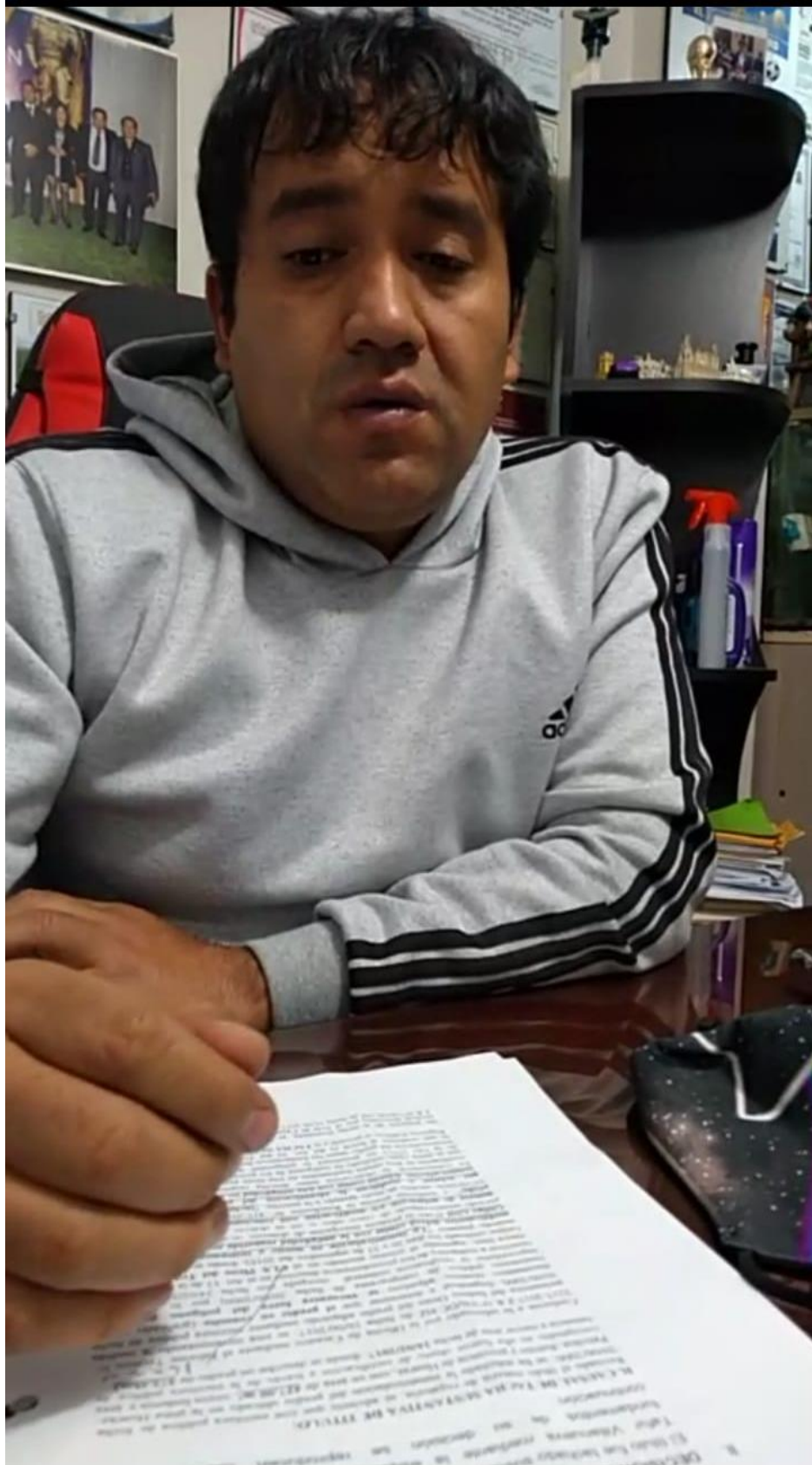
Anexo. Instrumento de Recolección de Datos – Evidencias.



Entrevista vía Zoom con el Abogado Luis Rodríguez Sánchez.



Entrevista vía Zoom con la Abogada Zoila M. Cano Pérez.



Entrevista personal con el Abogado Yens C. Cadillo Dextre.



Entrevista personal con el Abogado Rolando O. Colonia Silva.





PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 559-2017-SUNARP-TR-T

Trujillo, 23 de noviembre de dos mil diecisiete.

APELANTE : NICOLÁS DIEGO ALBERTO DEPAZ  
TÍTULO : 1172160-2017 del 5.6.2017  
INGRESO : 335-2017  
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º VII – SEDE HUARAZ  
REGISTRO : DE PREDIOS DE HUARAZ  
ACTO(S) : INMATRICULACIÓN

**SUMILLA(S):**

***Título de propiedad e instrumentos aclaratorios y/o modificatorios***

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



**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

El señor Alberto solicitó la inmatriculación de un predio de 373.48 m<sup>2</sup>, ubicado en el paraje de Taclán, distrito y provincia de Huaraz, departamento de Ancash, a favor de los esposos Nicolás Diego Alberto Depaz y Manuela Jesús Villarreal Carranza.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Testimonio de la escritura pública de compraventa n.º 1505 de fecha 20.6.2000 extendida por el exnotario de Huaraz Máximo Jácome González y expedido por el Archivo Regional de Ancash.
- Parte de la escritura pública de renuncia de área n.º 274 de fecha 24.2.2017 extendida y expedido por el notario de Independencia Didi Hugo Gómez Villar.
- Constancia negativa de catastro – 017 – 2017 de fecha 7.2.2017 expedida por la Municipalidad Provincial de Huaraz.

## RESOLUCIÓN N.º 559-2017-SUNARP-TR-T

- Memoria descriptiva, planos de ubicación, localización y perimétrico visados por la Municipalidad Provincial de Huaraz y suscritos por el ingeniero civil Zarzosa Cadillo Francisco.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado sustantivamente por la registradora pública Nancy Tafur Villanueva mediante la esquila de fecha 27.6.2017. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

#### II. CAUSAL DE TACHA SUSTANTIVA DE TÍTULO:

Revisado el título materia de rogatoria, se advierte que con escritura pública de fecha 20/06/2000, se ha solicitado la inmatriculación del predio ubicado en la pista Huaraz-Pativilca, distrito y provincia de Huaraz, con un área de **427.00 m<sup>2</sup>**, cuyos linderos y área consignadas en ella fueron objeto de rectificación a través de la escritura pública de renuncia a mayor área de fecha 24/02/2017, donde se describe un predio de **373.48m<sup>2</sup>**.

Conforme a lo informado por la Oficina de Catastro mediante el Informe Técnico N° 2237-2017-Z.R.N°VII/OC-HZ de fecha 16/06/2017, se está incrementando la medida perimétrica del lindero Oeste del predio adquirido mediante escritura pública de fecha 20/06/2000, llegándose a determinar que **el predio en consulta** (graficado en los documentos técnicos adjuntos) **se encuentra fuera del polígono primigenio** (testimonio público de compraventa de fecha 20/06/2000) por lo que resulta improcedente la rectificación unilateral otorgada con fecha 24/02/2017, debiendo recurrirse a cualquiera de los procedimientos descritos en el Art. 13 de la Ley 27333.

Ahora bien, siguiendo el criterio asumido en el **CLX Pleno del Tribunal Registral** (sesión celebrada los días 26 y 27 de septiembre del 2016), donde se adoptó el siguiente acuerdo plenario **"La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018° del Código Civil (Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios), si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la identificación del predio"**; y conforme precisa la Resolución N° 437-2016-SUNARP-TR-T de fecha 05/10/2016, recaído en título apelado a la suscrita, **"incluso los instrumentos públicos que aclaren o modifican la identificación del predio que es materia de inmatriculación, deberán contar con una antigüedad no menor de cinco años"**.

En consecuencia, la observación antes descrita respecto a la procedencia de la rectificación de área resulta insubsanable en este título por cuanto el instrumento público que se emita como resultado de cualquiera de los procedimientos descritos en el Art. 13 de la Ley 27333 no presentará la antigüedad de cinco años requerida para la inmatriculación del predio según los fundamentos descritos en el párrafo precedente, por lo que conforme al literal a) del Art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos se procede a la **TACHA** del título.

Sin perjuicio de la tacha formulada, se pone en su conocimiento las observaciones técnicas detectadas por el Área de Catastro mediante Informe Técnico N° 2237-2017-Z.R.N°VII/OC-HZ de fecha 16.06.2017:

## RESOLUCIÓN N.º 559-2017-SUNARP-TR-T

1) El documento presentado **NO CUMPLE** con todos los requisitos establecidos en la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN, en el pleno se deberá graficar respecto a las calles adyacentes la distancia del predio a la esquina transversal más cercana. Deberá presentar plano de localización donde se grafique en forma clara las referencias físicas que existieran en el lugar.

2) Se está incrementando la medida perimétrica del lindero Oeste del Testimonio Público de Compraventa de fecha 20 de Junio de 2000, respecto al Parte Notarial de Escritura Pública de Renuncia a Mayor Área de fecha 24 de Febrero de 2017 y documentos técnicos adjuntos: según el siguiente detalle:

Lindero:	Testimonio 20/06/2000 (ml):	Renuncia a mayor área (ml):
Oeste	10.00	10.17

Por lo descrito anteriormente se llegó a determinar que el predio en consulta (graficado en los documentos técnicos adjuntos) se encuentra FUERA del polígono primigenio (Testimonio Público de Compraventa de fecha 20 de junio de 2000).

3) El predio en consulta se encuentra superpuesta parcialmente con un área aproximada de 38.09 m<sup>2</sup> sobre el predio inscrito en la Partida Electrónica N° 07112153 (ficha 50061). Se adjunta gráfico ilustrativo de superposición parcial.

Se Advierte:

En los documentos técnicos adjuntos (Plano y Memoria Descriptiva), se consigna un área de 51.95 m<sup>2</sup> como aporte para la vía; después de la reconstrucción del predio en consulta con las Coordenadas UTM adjuntas se obtuvo un área de 373.48 m<sup>2</sup>, realizada la sumatoria se obtuvo un área de 425.43 m<sup>2</sup>, que discrepa de lo consignado en el Testimonio Público de Compraventa de fecha 20 de Junio de 2000, de 427.00 m<sup>2</sup>.



### III. BASE LEGAL

- Art. 42, literal a) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
  - Art. 2018 del Código Civil
  - Acuerdo Plenario adoptado por el Tribunal Registral en el CLX Pleno, en la sesión celebrada los días 26 y 27 de septiembre del 2016.
  - Resolución N° 437-2016-SUNARP-TR-T del 05/10/2016
- INSTRUMENTOS ACLARATORIOS Y/O MODIFICATORIOS EN LA INMATRICULACIÓN:** La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018º del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la identificación del predio.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Alberto interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Yens Cristian Cadillo Dextre. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- El argumento vertido por el Área de Catastro, mediante informe técnico n.º 2237-2017-Z.R.NºVII/OC-HZ, que el predio en consulta se encuentra fuera del polígono primigenio es incorrecto, por lo que se puede advertir que se trata de un mismo predio con iguales colindantes, similares linderos y el frontis del terreno también colinda con la pista Huaraz – Lima.
- Respecto al acuerdo plenario invocado por la registradora, podemos decir que cuando el acto aclaratorio conlleva a la

## RESOLUCIÓN N.º 559-2017-SUNARP-TR-T

modificación del bien –tal como el cambio de ubicación del predio transferido– se requiere que la escritura pública aclaratoria cuente con los 5 años de antigüedad previstos en el artículo 2018 del Código Civil, puesto que no se trataría de una aclaración del acto jurídico, sino de una total modificación del predio que implica la celebración de una distinta transferencia. En el presente caso no se requiere que el instrumento aclaratorio cuente con los 5 años de antigüedad previstos en la ley, máxime si se tiene en cuenta que la escritura pública de compraventa del 20.6.2000 y la escritura pública de renuncia a mayor área del 24.2.2017 señalan coincidentemente que el predio a inmatricular se encuentra ubicado en el paraje de Taclán del distrito y provincia de Huaraz del departamento de Ancash, advirtiéndose por lo tanto que el acto aclaratorio no incide en la identificación del predio, sino que únicamente se aclara el área y se precisan los linderos y medidas perimétricas correspondientes.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

De acuerdo con el informe técnico n.º 2237-2017-Z.R.NºVII/OC-HZ de fecha 16.6.2017, la Oficina de Catastro determinó que «el predio en consulta se encuentra fuera del polígono primigenio (testimonio de la escritura pública de compraventa del 20.6.2000)». Asimismo, reveló que «el predio en consulta se encuentra superpuesto parcialmente con un área aproximada de 38.09 m<sup>2</sup> sobre el predio inscrito en la partida electrónica n.º 07112153 (ficha 50061)».

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

De acuerdo con el escrito de apelación, el recurrente solo ha cuestionado el reparo de la registradora orientado a la tacha sustantiva del título por no tener los cinco años de antigüedad que se requiere para la inmatriculación. Por otro lado, los demás defectos del título no han sido impugnados, de ahí que esta situación de reserva transmita de manera implícita un atisbo de conformidad del apelante con tales aspectos de la denegatoria. En ese sentido, únicamente se analizará la decisión de la primera instancia que fue discutida por el señor Alberto.

Consecuentemente, estando a lo expuesto por el apelante y la primera instancia, corresponde determinar lo siguiente:

## RESOLUCIÓN N.º 559-2017-SUNARP-TR-T

¿Los instrumentos públicos que aclaran o rectifican las características físicas del predio a inmatricular también deberán tener una antigüedad mínima de 5 años?

### VI. ANÁLISIS:

1. El artículo 2018 del Código Civil dispone que quien solicite la primera inscripción de dominio de un inmueble «debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios». El concepto de título debe entenderse en este caso en dos sentidos: i) título como acto jurídico o contrato traslativo de dominio de un predio (compraventa, permuta, donación, etc.); y ii) título en su acepción de instrumento público, en virtud del artículo 2010 del Código Civil<sup>1</sup>. En este orden, para inmatricular un predio se debe exhibir actos jurídicos traslativos de dominio contenidos en instrumentos públicos que tengan una antigüedad no menor de cinco años. En el presente caso, para lograr la inmatriculación del predio en cuestión se presentaron —entre otros documentos— la escritura pública de compraventa del 20.6.2000 y la escritura pública de renuncia de área del 24.2.2017; como vemos, de estos dos instrumentos adjuntados, solo uno sobrepasa los cinco años de antigüedad, el otro ni siquiera llega al año de su emisión.
2. Siendo esto así, la repercusión de dicho escenario en la inscripción del título alzado radica en que la poligonal del predio a inmatricular ha sido aclarada y/o rectificada mediante un instrumento público que no alcanza los cinco años de antigüedad como mínimo. Veamos, en la escritura de compraventa del año 2000 se manifestó que el predio tenía un área de 427.00 m<sup>2</sup>, siendo sus linderos y medidas perimétricas: por el norte con 42.70 ml, el resto de las propiedades de la «vendedora»; por el sur con 42.70 ml, la propiedad de don Alejandro Correa; por el este con 10.00 ml, el resto de las propiedades de la «vendedora»; y por el oeste con 10.00 ml, la pista central Huaraz-Lima; sin embargo, a través de la escritura pública de renuncia de área del 24.2.2017 se terminó de precisar la extensión superficial y la demarcación del predio a inmatricular, estableciéndose un área de 373.48 m<sup>2</sup> y siendo sus linderos y medidas perimétricas: por el frente (oeste) colinda con la pista



<sup>1</sup> Artículo 2010.- Título que da mérito a la inscripción.  
La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.



## RESOLUCIÓN N.º 559-2017-SUNARP-TR-T

Huaraz – Lima con 10.17 ml; por la derecha (sur) colinda con la propiedad de Alejandro Correa con 36.89 ml; por la izquierda (norte) colinda con la propiedad de Modesta Romero Huamán con 38.08 ml; y por el fondo (este) colinda con la propiedad de Modesta Romero Villacaque y Olga Alejandra Correa Vargas con 10.00 ml.

3. De esta forma, el último instrumento público procura aclarar y/o rectificar la cabida del predio y sus características físicas en relación con la escritura primigenia de compraventa, por lo que la identificación del inmueble se produjo a lo largo de los años 2000 y 2017. En otros términos, si bien el predio se adquirió mediante instrumento público de fecha 2000 es recién con la escritura pública del año 2017 que se lo individualiza para su inmatriculación. Cabe resaltar que incluso esta circunstancia fue apreciada por la Oficina de Catastro en su informe técnico n.º 2237-2017-Z.R.NºVII/OC-HZ del 16.6.2017, pues literalmente señaló lo siguiente: «... el predio en consulta se encuentra fuera del polígono primigenio (testimonio de la escritura pública de compraventa del 20.6.2000)». A propósito, en el CLX Pleno del Tribunal Registral<sup>2</sup> se adoptó el siguiente acuerdo plenario: «La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil<sup>3</sup>, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la identificación del predio». Luego, este criterio registral fue precisado en el CLXXVII Pleno del Tribunal Registral<sup>4</sup>, al existir resoluciones contradictorias que sostenían la inaplicabilidad del antedicho acuerdo cuando se trataban de temas referidos al área, los linderos y las medidas perimétricas del predio a inmatricular: «La inmatriculación en mérito a instrumentos aclaratorios y/o modificatorios deberá contar con la antigüedad requerida por el artículo 2018 del Código Civil, si la materia de aclaración y/o modificación está relacionada a la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas».
4. Siendo esto así, no debemos entender que la inmatriculación procede solamente en virtud del instrumento aclaratorio (tal como han entendido erradamente algunos operadores jurídicos), dejando de

<sup>2</sup> Sesión extraordinaria (modalidad no presencial) celebrada los días 26 y 27 de septiembre del año 2016.

<sup>3</sup> Primera inscripción de dominio.

Artículo 2018.- Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

<sup>4</sup> Realizado los días 31 de agosto y 1 de septiembre del presente año.

## RESOLUCIÓN N.º 559-2017-SUNARP-TR-T

lado al título objeto de aclaración o rectificación, pues siempre es exigible el título que contiene el dominio, por el contrario, el título inmatriculante está conformado tanto por el documento de propiedad como por el documento rectificatorio o aclaratorio (principal y complemento). En ese sentido, la aclaración, modificación o rectificación que se haga del título de propiedad con relación a la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas del predio requerirá siempre de una antigüedad quinquenal, toda vez que a partir de ello recién se determinan las características físicas y espaciales del predio para su incorporación en el Registro. Por lo tanto, en el presente caso, resulta que el título inmatriculante (conformado por la escritura pública de compraventa del 20.6.2000 y la escritura pública de renuncia de área del 24.2.2017) carece de la antigüedad demandada legalmente, de ahí que se deba confirmar la tacha sustantiva dictada por la registradora Tafur.

5. Sin perjuicio de lo antes señalado, restá decir que la renuncia unilateral de área que otorgan los compradores Nicolás Diego Alberto Depaz y Manuela Jesús Villarreal Carranza es inviable, por cuanto en el CLV Pleno del Tribunal Registral<sup>5</sup> se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### **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 documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que la oficina de catastro determine indubitablemente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.*

*Dicha rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación.*

En este orden de ideas, aun cuando se renuncie a una parte del área del predio a efectos de facilitar su inmatriculación (rectificación a área menor), el predio resultante deberá quedar situado dentro de los



<sup>5</sup> Realizado el día 26 de agosto de 2016 y publicado en el diario oficial «El Peruano» el 7.10.2016.

## RESOLUCIÓN N.º 559-2017-SUNARP-TR-T

límites iniciales del polígono primigenio. Sin embargo, esta situación ha sido descartada expresamente con el informe técnico n.º 2237-2017-Z.R.NºVII/OC-HZ del 16.6.2017 cuando se concluye lo siguiente: «... el predio en consulta se encuentra fuera del polígono primigenio (testimonio de la escritura pública de compraventa del 20.6.2000)». En suma, se reitera la denegatoria de inscripción del presente título.

Intervienen como vocales (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Daniel Fernando Montoya López, autorizados mediante la resolución n.º 359-2016-SUNARP/SN del 30.12.2016.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

### VII. RESOLUCIÓN:

**PRIMERO:** CONFIRMAR la tacha sustantiva dictada por la primera instancia, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

**SEGUNDO:** DEJAR SUBSISTENTES los demás defectos del título alzado, por cuanto no fueron materia de impugnación.

Firmado:

ROSA I. BAUTISTA IBÁÑEZ – Presidente

WALTER E. MORGAN PLAZA – Vocal

DANIEL F. MONTOYA LÓPEZ – Vocal (s)

Lo que notifico a usted para los fines de ley.

Trujillo, veintitrés de noviembre del año dos mil diecisiete.

ROSA I. BAUTISTA IBÁÑEZ  
Presidenta de la Cuarta Sala  
del Tribunal Registral

## 5. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD<sup>192</sup>

### 5.1. DEFINICIÓN DE PUBLICIDAD

Dar publicidad a un hecho significa ponerlo en conocimiento de una comunidad. Ello no significa que todos los miembros de esa comunidad, por ejemplo, deban necesariamente llegar al conocimiento de ese hecho por haberle dado publicidad. Entonces dar publicidad a un hecho, no es tanto ponerlo en conocimiento de una comunidad, como proporcionar a esta los medios para conocerlo con mayor o menor facilidad.

La publicidad admite diversas graduaciones según la cuantía y la eficiencia de los medios utilizados para dar publicidad a un hecho: éste será más público cuanto mayor sea la difusión que se le dé, y así será conocido por el máximo número posible de miembros de la comunidad.<sup>193</sup>

Partiendo de dicha premisa: *¿cuál es la definición de la publicidad?*

Es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos, de modo que tales situaciones, en cuanto objeto de publicidad, adquirirán la calidad de públicas (notorias, manifiestas y patentes). Ejemplo: para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza; si se va a comprar, se requiere que el vendedor sea el dueño y que las cargas del inmueble sean las que manifiesta el vendedor.

## 12.2. DEFINICIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA

La palabra seguridad, según VÁSQUEZ BOTE, deriva etimológicamente del vocablo latino "securus", significando sin cuidado, sin temor, indiferente; adjetivo compuesto del prefijo "se" y del sustantivo "cura" (ae) en su acepción de cuidado, manejo; esto es como autocuidado, automanejo. Seguridad es equivalente a la actividad realizada con propio control, hecha la exclusión de sucesos imponderables estimados casi como inexistentes. Presupone, por lo tanto una certeza acerca de lo que se considera excluido a cualquier riesgo.<sup>73</sup>

La seguridad constituye uno de los fines generales del Derecho. DE ANGEL YAGUES refiriéndose a ella, sostiene: *Al hablar de seguridad nos referimos, en un sentido amplio a la garantía de paz social, expresión que desde el punto de vista de los miembros de la comunidad puede entenderse como su conciencia o certeza de que la solución de los conflictos no puede producirse a través del empleo de la violencia y de que el derecho no puede desconocer la existencia de situaciones de hechos revestidos de una tal apariencia de solidez y rectitud, que su*



# NORMAS LEGALES

Editor: Manuel Jesús Orbezo

<http://www.editoraperu.com.pe>

"AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA VIOLENCIA FAMILIAR"

domingo 30 de julio de 2000

AÑO XVIII - N° 7342

Pág. 191067

## CONGRESO DE LA REPUBLICA

### LEY N° 27333

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

DECRETO N° 00000

Por el cual se aprueba el texto de la Ley N° 27333, Ley que regula las edificaciones, dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

dado la Ley siguiente:

### LEY COMPLEMENTARIA A LA LEY N° 26662, LA LEY DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL, PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

**Artículo 1°.- De los alcances de la presente Ley**  
La función notarial prevista en la Ley N° 27157, Ley de Función Notarial para la Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Regularización de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, se rige por las disposiciones de dicha Ley, por lo establecido en la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en las Leyes N° 2002, Ley del Notariado y N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos y sus modificatorias, en lo que resulte aplicable y no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157, su reglamento y la presente Ley.

**Artículo 2°.- De la función Notarial en la Ley N° 27157**

Se precisase que la certificación y verificación de la documentación que se adjunta al formulario registral a que se refiere el párrafo 5.1 del Artículo 5° de la Ley N° 27157 es la certificación efectuada por el notario respecto de la existencia y veracidad de dicha documentación. El Notario no incurrirá en responsabilidad si es inducido a error debido a la actuación abusiva de los interesados, siempre y cuando haya tomado las medidas necesarias en el proceso de verificación respecto a la legalidad de los documentos. Asimismo, en los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

El Notario, para los efectos de constatar la existencia de un acuerdo a que se refiere el Artículo 6° de la Ley N° 27157, certificará haber tenido a la vista el acta simple respectivo acompañada de las cartas notariales cursadas y la publicación del correspondiente aviso, de ser el caso; así como que la intervención de los propietarios se realizó dentro del plazo de 10 días hábiles, contados a partir de la convocatoria, previsto en el numeral 6.1 del Artículo 6° de la Ley N° 27157. Consecuentemente son los interesados quienes asumen la responsabilidad respecto a la veracidad de lo manifestado y la autenticidad de la documentación presentada. Para su inscripción en el formulario correspondiente se adjuntará el acta simple.

El acuerdo adoptado debe constar en acta simple firmada por los concurrentes. Si el acuerdo se adoptó sin la intervención de todos los propietarios, una copia del acta simple deberá exhibirse por lo menos durante 3 (tres) días consecuti-

vos en los lugares más visibles de la edificación. Si el acuerdo se adoptó con la asistencia de todos los propietarios, no requerirá de publicación alguna. En los casos en que se haya acordado la modificación del porcentaje de participación en las áreas comunes, si no asistieron a la reunión todos los propietarios, además de la exhibición antes referida, se deberá publicar, por una vez, un extracto del acuerdo en el Diario Oficial El Peruano y en otro de los de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble.

**Artículo 3°.- De la alternativa de regularización mediante instrumento público notarial**

3.1 El procedimiento de regularización de edificaciones que realice, al amparo del Título I de la Ley N° 27157, un propietario que cuenta con título de propiedad registrado o que conste por escritura pública y que no requiera de saneamiento, se tramita, sin necesidad de intervención notarial, con la intervención de un ingeniero civil o arquitecto colegiado, debidamente inscrito como verificador responsable. Efectuada la inscripción, el registro público remite a la municipalidad respectiva una de las copias completas del expediente para los efectos tributarios y catastrales correspondientes. La otra copia podrá ser recabada por el interesado directamente del registro.

3.2 La regularización de edificación que realice, al amparo del Título I de la Ley N° 27157, un propietario que cuenta con título de propiedad que conste en documento de fecha cierta, resolución administrativa o que requiera de saneamiento por prescripción adquisitiva de dominio, formación de título supletorio o rectificación de área o linderos, necesariamente se tramita ante notario público; salvo los procedimientos de regularización que tramite la COFOPRI en los procesos de formalización a su cargo, los que se sujetarán a sus propias normas.

**Artículo 4°.- De la acumulación o subdivisión**

La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N° 27157 pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el Artículo 2010° del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase.

**Artículo 5°.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio**

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21° de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950° del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se registrará por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley.

b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505° del Código Procesal Civil, para los efectos del presente trámite. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.

c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales y en uno de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se hace el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.



d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados y colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del pedido de prescripción adquisitiva de dominio.

e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extendiendo un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicha acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.

f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber optado el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se inscribirán a la misma los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso.

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara a la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.

j) Los términos se contarán por días hábiles, conforme con lo dispuesto por el Artículo 141° del Código Procesal Civil.

k) El presente trámite comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones.

#### **Artículo 6°.- Del trámite para la primera inscripción de dominio**

6.1 La declaración notarial de formación de títulos superiores para solicitar la primera inscripción de dominio a que se refiere el Artículo 22° de la Ley N° 27157 se sujetará al mismo procedimiento establecido en el artículo precedente, en cuanto sea aplicable.

6.2 Cuando se haya solicitado la declaración notarial para la primera inscripción de dominio a que se refiere el Artículo 22° de la Ley N° 27157, sobre la base de títulos con por lo menos 5 (cinco) años de antigüedad, el Notario verificará que se trate de documentos de fecha cierta que contengan actos jurídicos de enajenación, salvo en los casos en que la ley establezca una formalidad solemne para dicho acto. El Notario también verificará el cumplimiento del tracto sucesivo archivando los documentos presentados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

6.3 En cualesquiera de los supuestos a los que se refieren los 2 (dos) numerales anteriores, el solicitante debe presentar ante el Notario la certificación del Registro de Propiedad Inmueble respectivo y del Registro Predial Urbano, de ser el caso, en el sentido de que el inmueble materia del asunto no contencioso no se encuentra inmatriculado.

6.4 Para la inmatriculación del inmueble no será exigible la documentación catastral establecida por el Decreto Supremo N° 002-89-JUS.

#### **Artículo 7°.- De la inscripción en los Registros Públicos**

7.1 En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno.

7.2 El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización.

#### **Artículo 8°.- De los efectos de la regularización de edificaciones previstas en el Artículo 36° de la Ley N° 27157**

8.1 Las edificaciones que se construyan a partir de la vigencia de la Ley N° 27157 sin cumplir con los procedimientos que ésta establece, serán sancionadas con una

multa equivalente al 10% (diez por ciento) del valor declarado de la obra, que constituye renta propia de la municipalidad respectiva.

8.2 La aplicación de la multa establecida en el Artículo 36° de la Ley N° 27157 no exime del cumplimiento de los requisitos técnicos y urbanos establecidos en la normatividad correspondiente. Por tanto, para la inscripción de la declaratoria de fábrica el interesado debe obtener de la Municipalidad respectiva una resolución que certifique el cumplimiento de las normas técnicas contenidas en el Reglamento Nacional de Construcciones, la zonificación vigente y demás normas municipales aplicables.

8.3 La resolución se expedirá en un plazo no mayor a 20 (veinte) días útiles contados a partir de la presentación de la solicitud y del pago de la multa a que se refiere el párrafo precedente. De no expedirse la resolución en el plazo previsto se aplica el silencio administrativo positivo.

8.4 Las Municipalidades, de acuerdo a su Ley Orgánica tienen la facultad de imponer las sanciones correspondientes, inclusive la demolición, cuando la edificación no haya cumplido con las normas a que se refiere el presente artículo.

#### **Artículo 9°.- De la regularización de declaratorias de fábrica**

Los propietarios de las unidades inmobiliarias que se acojan al procedimiento de regularización de la declaratoria de fábrica, al amparo del Título I de la Ley N° 27157, tendrán derecho a la condonación de las multas, recargos, moras, intereses u otras sanciones, por aportaciones al Sistema de Seguridad Social y derechos municipales por licencia de construcción, no abonados oportunamente.

#### **Artículo 10°.- De la comunicación a la municipalidad**

La comunicación a que se refiere la primera disposición final de la Ley N° 27157 será efectuada por el registro público correspondiente, una vez efectuada la inscripción respectiva.

#### **Artículo 11°.- De la partición**

Las acciones para pedir la partición al amparo de los Artículos 984° y 985° del Código Civil quedan suspendidas en tanto las unidades inmobiliarias se encuentren sometidas a un régimen de independización y copropiedad.

#### **Artículo 12°.- De las entidades rectoras**

12.1 Son entidades rectoras del Instituto Nacional de Cultura (INC), para la preservación y conservación del patrimonio monumental y arqueológico; el Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA), para la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; la Dirección General de Medio Ambiente del Viceministerio de Vivienda y Construcción, para la preservación y conservación del medio ambiente urbano; el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP) y el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI), para cautelar la seguridad de edificaciones de más de 5 (cinco) pisos, los centros y galerías comerciales, los campos feriales, los establecimientos de hospedaje, los edificios de concentración masiva de público; y el Ministerio de Defensa, en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley.

12.2 Estas entidades rectoras ejercerán sus funciones previstas por ley, a través de representantes ad hoc, para los procedimientos de Licencia de Obra o regularización de edificaciones, y no podrán exigir trámites previos distintos a los normados por la Ley N° 27157 y su Reglamento, debiendo adecuar sus procedimientos a lo dispuesto en estas normas, bajo responsabilidad de sus titulares.

#### **Artículo 13°.- Del saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas del terreno**

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

a) Por mutuo acuerdo:

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

b) Procedimiento Notarial:

Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los Artículos 504° y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida.



Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

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

**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.

13.2 Si, durante la tramitación de cualquiera de los procesos indicados en los incisos b) y c) precedentes, se produjese acuerdo entre los propietarios podrá otorgarse la escritura pública a la que se refiere el inciso a), dándose por concluido el proceso iniciado.

**Artículo 14°.- De la autoconstrucción**

La autoconstrucción destinada a la edificación de vivienda propia y sus usos compatibles goza de autorización dentro de los límites y condiciones que establece el Reglamento de la Ley N° 27157, y está sujeta, obligatoriamente, a supervisión de obra.

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**Primera.-** Los terrenos eriazos de la República que conforme a las Leyes Especiales N°s. 11061, 14197, 17716, 18460, 19462, 19955, 19959 y demás disposiciones conexas y complementarias revertieron al dominio del Estado, serán inscritos a nombre de éste en el Registro de la Propiedad Inmueble o, en su caso, en el Registro Predial Urbano, por el solo mérito de lo dispuesto en esta disposición complementaria. Para esto último, se autoriza expresamente a la Superintendencia de Bienes Nacionales a expedir una resolución indicando los inmuebles revertidos. Igualmente, por el solo mérito de dicha resolución y sin necesidad de una declaración específica, se procederá a cancelar los asientos, si los hubiera, extendidos a nombre de terceros, salvo en los casos en que ya exista resolución suprema declarando la reversión, en cuyo caso el dominio del Estado se inscribirá a mérito de esta última.

**Segunda.-** Los terrenos rústicos de la República que conforme a las disposiciones del Decreto Ley N° 17716, Decreto Legislativo N° 653 y demás disposiciones conexas y complementarias fueron declarados en abandono e incorporados al dominio del Estado, serán inscritos a nombre de éste en el Registro de la Propiedad Inmueble o, en su caso, en el Registro Predial, por el solo mérito de la resolución suprema que se hubiere expedido, procediéndose igualmente a cancelar los asientos extendidos a nombre de terceros.

Igual mérito inscribible tendrán las resoluciones administrativas que declaren el abandono de tierras de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del Artículo 88° de la Constitución Política del Perú, así como las que declaren la caducidad de una adjudicación y la consiguiente reversión de un predio al dominio estatal.

**Tercera.-** En el caso de haberse detectado la existencia de superposición entre partidas registrales correspondientes a predios eriazos o rústicos comprendidos en los alcances de las disposiciones precedentes con respecto a partidas registrales de predios adjudicados en su oportunidad por el Gobierno Central, los gobiernos regionales o locales, las Oficinas Registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y, en su caso, en el Registro Predial, se abstendrán de disponer el cierre de partidas hasta en tanto no se haya presentado la resolución que ordena cancelar la partida del predio revertido, anotándose este hecho en ambas partidas.

**Cuarta.-** Los trámites municipales de otorgamiento de Licencia de Obra y declaratoria de fábrica, que comprenden varias etapas, son unitarios y, en su conjunto, sólo pueden generar un solo derecho de trámite, cuyo monto se determinará sin exceder el costo real que su tramitación demande, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 757, Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada, y en los Artículos 30° y 31° del Reglamento de las Disposiciones sobre Seguridad Jurídica, aprobado por Decreto Supremo N° 094-92-PCM.

Las municipalidades deberán adecuar sus Textos Únicos de Procedimientos Administrativos (TUPA) a lo establecido en la presente disposición.

**Quinta.-** Las entidades del Estado podrán regularizar la declaratoria de fábrica de las edificaciones de su propiedad, acogiéndose al procedimiento previsto por la Ley N° 27157 y su Reglamento, con la sola obligación adicional de hacerlo de conocimiento de la Superintendencia de Bienes Nacionales, una vez concluido el trámite, para su inscripción en el Margesí.

**DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.-** Entiéndase que el inicio del proceso de saneamiento a que se refiere el Artículo 6° de la Ley N° 27157 es aplicable también a los tipos de edificación regulados en los capítulos III y IV del Título I de la referida Ley.

**Segunda.-** Los procedimientos administrativos contenidos en la Ley N° 27157, en su Reglamento y en la presente Ley, son de aplicación obligatoria a nivel nacional, salvo para el Registro Predial Urbano (RPU), en cuyo caso se aplican en todo lo que no se oponga a su propia legislación.

Las municipalidades deberán adecuar sus procedimientos a lo dispuesto en esta norma, bajo responsabilidad de sus titulares.

**Tercera.-** Derógase el Artículo 26° de la Ley N° 27157.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los diecisiete días del mes de julio del dos mil, MARTHA HILDEBRANDT PÉREZ TREVIÑO  
Presidenta del Congreso de la República

RICARDO MARCENARO FREIRS  
Primer Vicepresidente del Congreso de la República  
AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL  
DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintisiete días del mes de julio del año dos mil.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI  
Presidente Constitucional de la República

ALBERTO BUSTAMANTE BELAUNDE  
Presidente del Consejo de Ministros y  
Ministro de Justicia

ALBERTO PANDOLFI ARBULU  
Ministro de Transportes, Comunicaciones,  
Vivienda y Construcción

8669

**LEY N° 27334**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República  
ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA:

Ha dado la Ley siguiente:

**LEY QUE AMPLÍA LAS FUNCIONES DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**

**Artículo 1°.- Incorpora segundo y tercer párrafos al Artículo 5° del Decreto Legislativo N° 501**

Incorpórase, como segundo y tercer párrafos del Artículo 5° del Decreto Legislativo N° 501, los siguientes:

**"Artículo 5°.- Funciones de la SUNAT**

(...)

La Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) ejercerá las funciones antes señaladas respecto de las aportaciones al Seguro Social de Salud (ESSALUD) y a la Oficina de Normalización Previsional (ONP), a las que hace referencia la Norma II del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado por el Decreto Supremo N° 135-99-EF. La SUNAT también podrá ejercer facultades de administración respecto de otras obligaciones no tributarias de ESSALUD y de la ONP, de acuerdo a lo que se establezca en los convenios interinstitucionales correspondientes."

**Artículo 2°.- Incorpora inciso g) al Artículo 12° del Decreto Legislativo N° 501**

Incorpórase, como inciso g) del Artículo 12° del Decreto Legislativo N° 501, el siguiente:

**"Artículo 12°.- Recursos de la SUNAT**

(...)



## **Registro de la Propiedad Inmueble**

### **Primera inscripción de dominio**

**Artículo 2018.-** Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

CONCORDANCIAS: D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, Art.16 (Calificación individual de lotes)  
D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, Art. 86, num. 3 y Art. 87

### **Actos y derechos inscribibles**