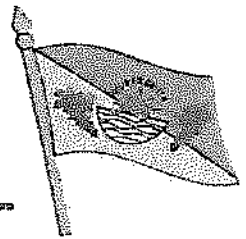




MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ACUERDO DE CONCEJO N° 175-2023-MPI.

ICA, 14 DE DICIEMBRE DEL 2023.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ICA:

VISTOS: El Oficio N° 1258-2023-GA-MPI, de la Gerencia de Administración, sobre Rectificación de Área de los Predios inscritos en la Partida Registral N° 11008428, Aporte 1) de la Urb. El Carmen y el predio inscrito en la Partida Registral N° 11008429 Aporte 2) de la Urb. El Carmen y el Informe Legal N° 059-2023-GAJ-JBR-MPI emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica de fecha 12 de octubre de 2023, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Gerente de Administración con Oficio N° 1258-2023-GA-MPI, de fecha 27 de setiembre de 2023, remite el Expediente sobre el Saneamiento Físico Legal del aporte de la Urb. El Carmen de Ica, ante la SUNARP.

Que, mediante Informe N° 686-2023-SGCPM-GA-MPI, de fecha 26 de setiembre de 2023, el Sub Gerente de Control Patrimonial y Equipo Mecánico, indica que en atención al Informe N° 98-2023-AL-HMCHM-SGCPM-GA-MPI, informa que todos los actuados se deriven a la Gerencia de Asesoría Jurídica para continuar con el Saneamiento Físico Legal de los aportes 1 y 2, de la Urbanización el Carmen de propiedad de esta entidad edil, ante la SUNARP, en la cual se requiere el Acuerdo de Concejo.

Que, a través de la Esquela de Observación N° 2021-02738814, de fecha 29 de diciembre del 2021, emita por los Registros Públicos de Ica, señala: "En el presente caso se solicita la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio inscrito en la Partida N° 11008429 del Registro de Predios de Ica con titularidad registral a favor de la Municipalidad Provincial de Ica, y deberá acompañarse copia del Acta de Acuerdo de Concejo respectivo en el que conste la aprobación del acto de saneamiento que se invoca, ello por cuanto únicamente se acompaña la Resolución de Gerencia N° 434-2021-GDU-MPI, con la que se aprueba la visación de los planos para rectificación de área.

Que, posteriormente, se emite el Informe Técnico N° 021-2023-SGCPM-GA-MPI/AMBN, de fecha 19 de junio del 2023, emitido por el Ing. Augusto Martín Ballarta Nogami, del Área Técnica de la Subgerencia de Control Patrimonial y Equipo Mecánico, quien luego de hacer un análisis de los hechos, llega a las siguientes conclusiones y recomendaciones: "Que la Partida Registral N° 11008428, del Registro de propiedad inmueble de Ica consta inscrito el aporte N° 01 con un área de 616.78 m², el cual está área técnica inspeccionó in situ y verificó que el área ocupada es de 400.40 m², existiendo una diferencia de área, aproximadamente de 216.38 m², área que se encontraría inmersa en lo que actualmente es una calle y predios de terceros de material noble, por lo que se sugiere realizar la rectificación de área del predio indicado, ya que actualmente es el área ocupada y consolidada por la compañía de Bomberos del Perú".

Que, las municipalidades son órganos de gobierno con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificada por Ley N° 30305, Ley de Reforma de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo II del Título Preliminar y artículo 4° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, el Artículo 55° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de las Municipalidades, dispone que el patrimonio municipal está constituido por los bienes, rentas y derechos de cada municipalidad, el que debe ser concordado con el inciso 2) del Artículo 56° de la misma norma que señala "Son bienes de las Municipalidades los adquiridos, construidos, y/o sostenidos por la Municipalidad", el Artículo 589 de la misma norma señala que los bienes inmuebles de las municipalidades, se inscriben en los Registros Públicos a petición del Alcalde y en mérito al Acuerdo de Concejo correspondiente.

Que, el Artículo 9° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece que "Los actos que realizan los gobiernos locales, respecto a los bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se ejecutan conforme a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades".



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, nuestra legislación nacional ha emitido una serie de disposiciones a fin de facilitar a las instituciones públicas y los gobiernos locales el saneamiento físico legal de los bienes inmuebles de su propiedad y respecto a la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas del predio denominado como "Aporte 1" y "Aporte 2" ambos predios ubicado en la Urbanización el Carmen, y con la finalidad de cautelar que terceros no sean perjudicados, se deberá efectuar la publicación en la Página Web Institucional y se debe efectuar la publicación en el Diario Oficial "El Peruano" y otro de mayor circulación en la región de Ica.

Que, mediante la Ley N° 27493, se hace extensivo a los gobiernos locales e instituciones del sector público a lo dispuesto por la Ley N° 26512 sobre Saneamiento Físico Legal de bienes inmuebles de las entidades del sector público.

Que, las disposiciones complementarias para cumplir con el saneamiento físico legal de bienes de propiedad estatal, se encuentran contenidas en el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, en el que se dispone expresamente la facultad de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, modificar la lotización de sus predios en los incisos e) y f) respectivamente de su artículo 7°; extendiéndose estas facultades a las municipalidades en mérito a lo normado por el Decreto Supremo N° 136-2011-EF, los Decretos Supremos antes mencionados son complementados con las disposiciones del Decreto Supremo N° 154-2001-EF, del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal.

Que, el artículo 923° del Código Civil *"La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley"*.

Que, la función social del Derecho de Propiedad, es que el derecho de propiedad no es ilimitado, pues la función social de la propiedad y el rol que cumple dentro de la sociedad han superado el antiguo concepto romano, que señala que el derecho de propiedad no tenía límites.

RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

Que, 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, de los 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.

Que, 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.

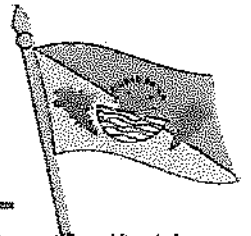
Que, siendo esto así, el mecanismo registral de rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas exige cuatro requisitos para acceder a su finalidad: i) La solicitud del propietario con derecho inscrito a través de escritura pública; ii) La documentación prevista en el artículo 20° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; iii) El informe técnico de la Oficina de Catastro que establezca indubitablemente que el predio resultante se ubica dentro de su polígono primigenio; y iv) Si el predio está afectado con gravámenes convencionales inscritos o medidas cautelares, la autorización de los acreedores, del órgano jurisdiccional o del órgano administrativo. No está de más decir que los precedentes de observancia obligatoria son: *"Acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior"* (el énfasis es nuestro).

Que, no obstante, 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.

Que, criterio sustentado en la Resolución N° 1622-2016-SUNARP-TR-L, del 16 de agosto del 2016. Como puede apreciarse, en el acuerdo plenario se ha precisado que dicha rectificación unilateral procede si se rectifica el área a mayor o menor, debiendo contar con informe favorable del Área de Catastro, que determine que el polígono propuesto se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, de acuerdo al citado precedente, el propietario puede solicitar la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas de su predio cuando la realidad física discrepa con la información que proporciona el Registro. Para ello no requiere acudir a alguno de los mecanismos previstos legalmente, es suficiente su manifestación de voluntad expresada en escritura pública. Pero, para acogerse a dicho mecanismo extraordinario o excepcional es preciso satisfacer sus requisitos. Uno de ellos es que el Área de Catastro determine de modo indubitable que el polígono del predio rectificado se emplace dentro de los linderos del inscrito.

Que, es fundamental, por lo tanto, que el predio rectificado se sitúe dentro del polígono primigenio, de esta manera no habrá afectación de los colindantes porque el predio resultante de la rectificación siempre estará dentro de los linderos o polígono inscrito. De ahí que el pronunciamiento de la Oficina de Catastro sea crucial para la procedencia o el rechazo del pedido del usuario.

DEFINICIÓN DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA Y LINDEROS:

Que, la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho, así se ha establecido en el artículo 954° de nuestro código sustantivo. Esta definición de la extensión de la propiedad sustentada en el principio de utilidad nos da también la idea de la existencia de un límite al que llamamos perímetro o linderos que separan un predio de otro. Por eso es importante que el área, linderos y medidas perimétricas de los predios inscritos reflejen la realidad material.

Que, dentro de la utilidad comprendida entre el subsuelo y sobresuelo de un predio el propietario podrá usar, disfrutar, disponer y hasta reivindicar el bien de su pertenencia. Más allá de esos límites no podrá hacerlo ya que el subsuelo, suelo, sobresuelo (útiles) podrán tener por propietario a una persona distinta, ya sea de derecho privado o público, o simplemente no pertenecer a nadie. Es allí donde cobran relevancia los linderos y medidas perimétricas, los cuales tienen como finalidad delimitar un área respecto de otra.

Que, por tal motivo, en muchos casos la realidad física del predio no es congruente con lo publicitado en el registro de predios, ya que este puede mostrar un área mayor a la real o un área menor a la que físicamente existe, por lo que, a fin de que exista una sola información, el propietario tendrá que seguir cualquiera de los procedimientos vigentes a la fecha para la rectificación de áreas, linderos o medidas perimétricas, siendo que la rectificación a un área mayor representa un mayor grado de complejidad.

Que, en ese razonamiento, la rectificación o delimitación de áreas o linderos surge con el objetivo de corregir la información registral errónea que discrepe con la realidad física del predio, ya sea porque este cuenta con una mayor o menor área de aquella publicitada en los registros públicos.

DEFINICIÓN DE ÁREA O CABIDA:

Que, el área viene a ser el espacio de tierra o superficie comprendido dentro de un perímetro y entre ciertos límites. Por su parte, el término cabida significa, con mayor propiedad, la extensión superficial de una finca o terreno. En la práctica jurídica no se utiliza la palabra cabida y más bien es de uso generalizado el término área. Sobre este elemento de descripción es importante indicar que puede ser expresado en metros cuadrados o hectáreas (este último, por lo general, utilizado para los predios rurales).

DEFINICIÓN DE LINDEROS:

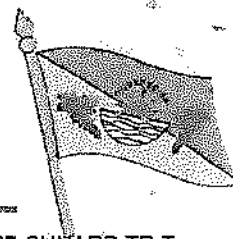
Que, según Gunther González, son los confines o límites colindantes de una finca con otra, cuya descripción en el título hace precisamente que se delimite la línea poligonal que encierra la superficie del terreno. En buena cuenta, son los linderos que permiten determinar el área o cabida de un predio.

DEFINICIÓN DE RECTIFICACIÓN:

Que, es importante tener en claro que rectificar no implica modificar, ni tampoco ampliar las dimensiones reales de un predio, sino supone únicamente corregir formalmente los datos erróneos de planos o títulos formales que dieron sustento a una inscripción registral.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, así lo ha señalado el Tribunal Registral en la Resolución 324-2007-SUNARP-TR-T, bajo el siguiente tenor: *"Ningún mecanismo o procedimiento destinado a rectificar o determinar el área, medidas u otros aspectos de la realidad predial física busca hacer constar en el registro la variación o modificación efectiva que ha sufrido en la realidad objetiva ya sea por accesión, apropiación o prescripción adquisitiva. El predio siempre ha sido el mismo, lo que sucede es que el registro venía publicando una información física equivocada"*.

Que, por medio de estos mecanismos o procedimientos rectificatorios jamás debe admitirse un aumento de área bajo pretexto de adecuar la realidad de la partida, incorporando secciones contiguas que nunca formaron parte del predio. González Barrón, sobre este punto señala que *"la rectificación de áreas no tiene por finalidad aumentar o disminuir la extensión de un inmueble, sino adecuar las verdaderas dimensiones físicas a su correlato en el registro; pero en todos los casos se debe evitar que, a través de este mecanismo se pretenda legalizar invasiones a la propiedad de los colindantes"*. Por su parte, La Cruz Berdejo y Sancho Rebullida señalan que *"Cuando se rectifica la medida superficial que manifiesta el asiento, no se pretende ampliar la finca, que ni crece ni mengua, sino eliminar una exactitud"*. El procedimiento de rectificación de datos físicos de un predio tiene como objetivo eliminar una inexactitud registral, y no puede servir para incrementar efectivamente el área, o encubrir actos traslativos de dominio con los colindantes, o preparar una invasión de fincas.

Que, por último, la jurisprudencia judicial ha sostenido que *"La pretensión de rectificación o delimitación de áreas o de linderos procede a favor del propietario o poseedor para que se rectifiquen el área o los linderos de un predio cuando dichos datos han sido registrados en forma equivocada o para que se limiten estos mediante deslinde cuando su delimitación no es precisa"*.

Que, en buena cuenta, rectificar no es alterar, modificar o cambiar (mediante aumento o reducción) el área o cabida del predio para que se adecúe al registro sino todo lo contrario, implica que lo expresado en el registro se adecúe al área o cabida real del predio. Para el caso de aumento existen otro tipo de procesos, como el de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o de declaración de propiedad por accesión.

EL PROCESO DE RECTIFICACIÓN O DELIMITACIÓN DE ÁREAS O LINDEROS EN LA LEGISLACIÓN PERUANA (LEY N° 27333):

Que, en nuestro ordenamiento nacional, de conformidad con el artículo 13° de la Ley N° 27333 (Ley complementaria de la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones), contamos con tres tipos de procesos de rectificación de áreas o linderos. Veamos, a continuación, el proceso de acuerdo al caso que nos ocupa:

LA RECTIFICACIÓN POR MUTUO ACUERDO (ART. 13.1.A):

Que, 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.

Que, la rectificación de área y medidas perimétricas por mutuo acuerdo no es ningún procedimiento dirigido por funcionario público, como sí lo son las rectificaciones de área por procedimiento notarial y judicial señalado en los numerales b y c del artículo 13.1., de la ley, que son de responsabilidad del notario público y del Juez respectivamente.

Que, en este tipo de rectificación de área, si bien es cierto se formaliza a través de escritura pública, ello no implica que sea un procedimiento dirigido por el notario, ya que este tipo de rectificación tiene como sustento el acuerdo o convenio de los intervinientes; que en este caso vienen a ser el propietario del predio a rectificar y todos los propietarios de los predios colindantes.

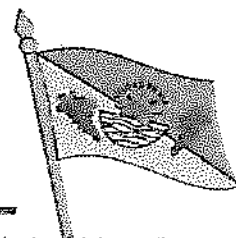
Que, queda claro, entonces que el notario público que eleva a escritura pública el convenio de las partes intervinientes no está en la obligación de realizar actividades conducentes a fin de acreditar la manifestación de las partes, ni de realizar verificaciones in situ a fin de verificar la realidad material del terreno; a lo mucho realizará una verificación documental de la información que el interesado le pondrá sobre el escritorio.

Que, en suma, el proceso de rectificación por mutuo acuerdo, es el único en el que las propias partes (propietario del predio y propietarios de los predios colindantes), mediante escritura pública, se ponen de





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



acuerdo respecto al área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda. Siendo tarea, única y exclusiva, del notario elevar aquel acuerdo a escritura pública.

Que, el artículo 41º concordante con el artículo 17º de la mencionada Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los acuerdos son decisiones que toma el Concejo referidos a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional.

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas en el numeral 8) del Artículo 9º y 40º de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; el Pleno del Concejo Municipal de Ica, en Sesión Ordinaria de fecha 14 de diciembre del 2023, aprobó por **UNANIMIDAD**, y con el trámite de dispensa de la lectura aprobación del acta, el siguiente:

ACUERDO:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la rectificación de área del predio inscrito en la Partida Registral N° 11008428 designado como Aporte 1 de la Urb. El Carmen y el predio inscrito en la Partida Registral N° 11008429, nominado como Aporte 2 de la Urb. El Carmen, del distrito, provincia y departamento de Ica.

ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR para tal efecto, al Señor Alcalde de la Municipalidad Provincial de Ica, la suscripción de la Escritura Pública de rectificación de área, la misma que deberá ser elevada a SUNARP para su inscripción correspondiente.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que la Subgerencia de Control Patrimonial y Equipo Mecánico y la Subgerencia de Obras Públicas elaboren el expediente técnico de rectificación de área de los predios indicados.

ARTÍCULO CUARTO.- ENCARGAR a la Secretaría General, **NOTIFICAR** el presente Acuerdo, a la Gerencia de Administración, a la Subgerencia de Control Patrimonial y Equipo Mecánico; a la Gerencia de Desarrollo Urbano, a la Subgerencia de Obras Públicas con las formalidades previstas en la ley, para que se responsabilicen del estricto cumplimiento de lo acordado.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que la Gerencia de Administración por intermedio de la Subgerencia de Logística e Informática, se sirva **PUBLICAR** el presente Acuerdo de Concejo en el Portal Web Institucional: www.muniica.gob.pe

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

Ing. Carlos Humberto Reyes Roque
ALCALDE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SECRETARIA GENERAL
TRANSCRIPCIÓN: ACN° 175 FECHA: 14 DIC 2023
ENTIDAD: SG. Informática

es grato remitirlo para su conocimiento y fines
consiguientes la presente Transcripción final de
a Resolución N° 175 de Fecha 14 DIC 2023

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
Abog. Wilfredo Isaac Aquije Uchuya
C.A.I. N° 4259
SECRETARIO GENERAL

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUBGERENCIA DE LOGISTICA E INFORMATICA
RECEPCION
10 ENE. 2024
HORA: 9:30 am FIRMA: [Firma]
N° REG. _____
ANEXO FOLIO: 216

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUB GERENCIA DE LOGISTICA E INFORMATICA
PROVEIDO
10 ENE. 2024
PASEA Informática
PARA _____

