

UNIVERSIDAD SAN PEDRO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**“CONTROVERSIA JURISDICCIONAL RESPECTO A LA
COMPETENCIA EN IMPUGNACIÓN DE LOS ASIENTOS
REGISTRALES SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y
LINDEROS”**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA
OBTENER EL TÍTULO DE ABOGADA**

AUTORA:

Daniela Anahí Leiva Alvarez

ASESOR:

Dr. José Luis Tejada Ruiz

Trujillo - Perú

2017

PALABRA CLAVE

Tema:	“Jurisdicción, competencia, asientos registrales y rectificación”
Especialidad:	Derecho Civil

Theme:	"Jurisdiction, competition, registry entries and rectification"
Specialty:	Civil law

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

5. Ciencias sociales

5.5. Derecho

Derecho

DEDICATORIA

A Rumalda Álvarez C. y Humberto Leiva G. mis padres por darme la vida y el valor para seguir cumpliendo con mis objetivos y metas a seguir.

A mi familia; Pedro G. Castillo D., mi amado esposo, a Corina. Anahí y Rubí mis tres grandes amores, quienes son el motor de mi vida y mi apoyo incondicional.

A Pedro Castillo V. y Corina L. Domínguez C. a mis suegros por sus valiosos consejos y alentarme a seguir siempre adelante.

AGRADECIMIENTO

Un agradecimiento especial a todos los docentes de la Universidad San Pedro en especial a los de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas por su enseñanza y paciencia en sus diferentes cátedras de Laboral, Civil, Procesal Civil, Procesal Penal y Constitucional.

PRESENTACIÓN

El presente informe versa sobre la controversia jurisdiccional en impugnación de los asientos registrales en rectificación de área y linderos, partiendo de la premisa que en la actualidad cuando se trata de impugnar un asiento registral, no existe uniformidad para los recurrentes o justiciables, si se puede optar ante la misma pretensión, por la vía contenciosa administrativa o si optamos por en la vía civil a través del juez especializado.

En tal sentido, dicha situación genera falta de predictibilidad en los justiciables, pues se podría estar ventilando todo un proceso judicial, ante un juez que no corresponde, lo que se traduce en evidente pérdida de tiempo y dinero en un proceso judicial, sumado a la ya conocida carga procesal del poder judicial. Por ello, se busca analizar la controversia jurisdiccional en impugnación de los asientos registrales en rectificaciones de áreas y linderos originadas por los registradores públicos; a fin de determinar la vía procesal idónea, es decir, si la vía contenciosa o la civil, pues existe la base legal correspondiente para ambas situaciones.

En efecto, si optamos por hacerlo ante el Juez Especializado **en lo Contencioso Administrativo** nuestra base legal está contenida en la nueva **Ley de Proceso Contencioso Administrativo - Ley N.º 27584**. Muy por el contrario, si la impugnación es a través del **“Juzgado Especializado Civil” competente**, la base legal se encuentra regulado en la Ley N.º 27333 complementaria con la Ley N.º 26662 que regula la competencia de asuntos no contenciosos notarial y el Precedente Vinculante del Tribunal Registral resolución N.º.182-2005-TR.

ÍNDICE GENERAL

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
PRESENTACIÓN	iv
ÍNDICE GENERAL	v
RESUMEN	1
ABSTRACT	3
INTRODUCCIÓN	5
CAPÍTULO I	7
INVESTIGACIÓN DEL PROBLEMA	7
1.1.- DESCRIPCION DEL PROBLEMA	7
CAPITULO II	9
MARCO TEÓRICO	9
ANTECEDENTES	9
2.1. ANTECEDENTE DE LA NORMA LEGAL	9
CAPITULO III	13
PARTE SUSTANTIVA DEL DERECHO CIVIL	13
3.1. CONCEPTO DERECHO CIVIL	13
3.2. LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL.	14
3.2.1. LA PROPIEDAD EN EL PERÚ EN LA ECONOMÍA COLONIAL	14
3.2.2. CONCEPTO DE LA PROPIEDAD	14
3.2.3. LA PROPIEDAD ES INVOLABLE	15
3.2.4. DIFERENCIA ENTRE LÍMITES Y LIMITACIONES DE PROPIEDAD	16
3.3. CONCEPTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE LA PROPIEDAD	16
3.4. LA PROPIEDAD INMUEBLES DE ZONA URBANA Y RURAL	16
3.5. CONCEPTO DE ACTO JURÍDICO	17
3.6. RECTIFICACIÓN DE ÁREA	18
3.6.1. NATURALEZA JURÍDICA	18
3.6.2. DEFINICIÓN DE ÁREA	19
3.6.3. DEFINICIÓN DE LINDEROS	20

3.6.4. MEDIDAS PERIMÉTRICAS	20
3.6.5. RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS	21
3.6.6. PROCEDIMIENTOS PARA RECTIFICAR LA PROPIEDAD INMUEBLE DE ACUERDO CON LA LEY 27333	21
a. POR MUTUO ACUERDO	21
b. PROCEDIMIENTO NOTARIAL:	22
c. PROCEDIMIENTO JUDICIAL:	22
CAPITULO IV	23
PARTE ESPECIAL DERECHO REGISTRAL	23
4.1. CONCEPTOS DE DERECHO REGISTRAL:	23
4.2. DEFINICIÓN DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL:	23
4.3. NATURALEZA DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL	23
4.4. EI PRINCIPIOS DE LEGITIMACIÓN	24
4.5. CONCEPTO DE ASIENTO REGISTRAL	25
4.6. PARTIDA REGISTRAL	25
4.7. CONCEPTO DE NULIDAD	26
4.8. NULIDAD DE ASIENTOS REGISTRALES	26
4.9. CANCELACIÓN POR DECLARACIÓN JUDICIAL DE INVALIDEZ	26
4.10. LA INEXACTITUD REGISTRAL Y SU RECTIFICACIÓN	26
4.10.1. DEFINICIÓN DE INEXACTITUD REGISTRAL:	26
4.10.2. RECTIFICACIÓN DE ERROR MATERIAL	27
4.10.3. RECTIFICACIÓN DE ERROR DE CONCEPTO	27
4.11. COMPETENCIA DEL ÓRGANO JURISDICCIONAL	28
4.12. CANCELACIÓN POR NULIDAD DEL TÍTULO	29
4.13. TITULO ARCHIVADO	29
4.14. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO REGISTRAL	30
4.14.1. PROCEDIMIENTO POR MUTUO ACUERDO	30
4.14.2. PASOS PARA EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN RECTIFICACIÓN DE ÁREA:	32
DISPOSITIVOS LEGALES EN MATERIA CIVIL Y REGISTRAL	34
FRENTE AL PROCEDIMIENTO REGISTRAL ESPECIAL	34
CAPITULO V	39

PARTE ADJETIVA PROCESAL CIVIL	39
5.1. CONCEPTO DE DERECHO PROCESAL	39
5.1.1. DEFINICIÓN DE PROCESO CIVIL	39
5.2. DEFINICIÓN DEL PROCESO:	40
5.3. CONCEPTO DE PROCEDIMIENTO	41
5.4. LOS ACTOS PROCESALES	42
5.5. CLASIFICACIÓN DE LOS PROCESOS CIVILES CONTENCIOSOS	43
5.5.1. DEFINICIONES DEL PROCESO DE CONOCIMIENTO:	43
5.5.2. PROCESO ABREVIADO:	44
5.6. FINALIDAD DEL PROCESO	44
5.7. OBJETO DEL PROCESO	45
5.8. CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO	45
5.9. FUNCIÓN DEL PROCESO	45
5.10. CONTENIDO DEL PROCESO	46
5.10.1. CONCEPTO DE JURISDICCIÓN	46
5.10.2. JURISDICCIÓN EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL DEL PERÚ	47
5.11. LA COMPETENCIA	47
5.12. CONCEPTO DE NULIDAD PROCESAL	49
5.13. IMPUGNACIÓN	49
5.13.1. MEDIOS IMPUGNATORIOS	50
5.13.2. CAUSALES DE IMPUGNACIÓN	50
5.14.- NOCIÓN DEL DEBIDO PROCESO	51
5.15. DERECHO FUNDAMENTAL A LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA	51
CAPITULO VI	53
PROCEDIMIENTO JUDICIAL	53
DISPOSICIONES LEGALES EN MATERIA PROCESAL CIVIL	53
PRINCIPIOS QUE RIGEN EN LA PARTE ADJETIVA PROCESAL CIVIL	56
CAPÍTULO VII	58
PROCEDIMIENTO ESPECIAL EN EL PROCESO CONTENCIOSO	58
ADMINISTRATIVO	58
7.1. PROCESO CONTENCIOSO	58
7.2. EL PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO	58

7.4. COMPETENCIA	59
7.5. ACTOS ADMINISTRATIVOS	60
7.6. ACCIÓN, PRETENSÓN Y DEMANDA	60
7.7. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA, PLAZO Y VÍA PROCEDIMENTAL	61
7.8. OBJETO DEL PROCESO	62
7.9. ACTUACIONES IMPUGNABLES	62
7.10. MEDIOS DE IMPUGNACIÓN	63
PROCEDIMIENTO DEL PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO	64
PRINCIPIOS RECTORES DEL PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO	66
CAPÍTULO VIII	67
ANÁLISIS DEL PROBLEMA	67
8.1. PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES	67
8.2. LEGISLACIÓN NACIONAL	71
8.2.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1993	71
CÓDIGO CIVIL POR DECRETO LEGISLATIVO N° 295 DEL 25 DE JULIO DE 1984	71
LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL	73
LEY 27333 COMPLEMENTARIA LEY 26662	73
LEY SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS LEY 26366	73
LEY 27584 DE PROCEDIMIENTOS CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO	73
8.3. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DEL CASO	74
8.3.1. ANÁLISIS DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA EN SEGUNDO JUZGADO CIVIL EXPEDIENTE N° 02668-2009.	74
8.3.2. ANÁLISIS DE SEGUNDA INSTANCIA DE RECURSO DE APELACIÓN EXPEDIENTE N° 02668-2009 SOBRE NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL	78
8.3.3 ANÁLISIS DEL RECURSO DE CASACIÓN CORTE SUPREMA SALA CIVIL HUAURA N.º 949-2014- NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL	82
CAPITULO IX	86
DERECHO COMPARADO	86
9.1. FUENTE DEL DERECHO COMPARADO	86
• MÉXICO	86

• ESPAÑA	86
• GUATEMALA	86
• COLOMBIA	87
• VENEZUELA	87
CAPITULO X	88
CONCLUSIONES	88
BIBLIOGRAFÍA	94
ANEXOS	98

RESUMEN

En el presente trabajo de suficiencia profesional titulado “Controversia jurisdiccional respecto a la competencia en impugnación de asientos registrales sobre rectificación de áreas y linderos”, parte de la premisa del problema que presenta el justiciable en rectificación de áreas y linderos de la propiedad inmueble urbana, aplicando para ello la Ley N°. 27333 en su artículo 13 prescribe los procedimientos a seguir concordante con la Ley N°. 26662 de asuntos no contenciosos, esta Ley se dio bajo el Precedente Vinculante del Tribunal Registral con Resolución N°.182-2005 SUNARP-TR. El antecedente principal de la casuística propuesta se encuentra en el expediente N.º 2668-2009, llevado en el Segundo Juzgado Especializado Civil de la Corte de Justicia de Huaura sobre Nulidad de Asiento Registral; siendo la pretensión del justiciable la impugnación de los asientos registrales sobre rectificación de áreas y linderos.

La Constitución Política del Perú, es la matriz principal que protege a la propiedad como un derecho fundamental de las partes procesales; así mismo también el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva que cause agravio al impugnante; con el fin dar solución a la controversia jurisdiccional en impugnación de asientos los registrales y determinando su competencia en el juzgado correspondiente y por otro lado vía idónea sea al contencioso o civil.

La naturaleza jurídica sobre la rectificación de área no determina el incremento o reducción de la extensión de un predio, sino el reconocimiento del área real. Así mismo se establece en el artículo 70 de la Constitución que la propiedad es inviolable.

Los únicos Procedimientos legalmente aplicables a dicha pretensión mencionada son: Rectificación por Mutuo Acuerdo; Procedimiento Judicial; Procedimiento Notarial, es por ello, que elegir un procedimiento distinto a los mencionados, traería como consecuencia legal la nulidad de los actuados.

Con este trabajo se pretende clarificar algunos aspectos relacionados con la controversia suscitada entre los órganos jurisdiccionales en impugnación de asientos registrales en rectificación de áreas y linderos con el fin de resolver dicha problemática conforme las reglas del derecho, y según la autorizada doctrina como jurisprudencia relevante.

Por otro lado, el Proceso Contencioso Administrativo tiene por finalidad el control jurídico por el Poder Judicial de las actuaciones de la Administración Pública. TÚO (art.1) de la Ley N.º 27584, es por ello, que la competencia de este proceso es el juzgado contencioso administrativo.

Se concluye consecuentemente [que en estos casos], debe ser impugnado a través procesos contencioso administrativo Ley N° 27584, pero ***sin embargo; existe una ley especial que prima y se impone frente a la señalada anteriormente, como es la Ley 27333*** concordante con la Ley N.º 26662 que regula la competencia de asuntos no contenciosos notarial y el Precedente Vinculante del Tribunal Registral Resolución 182-2005-SUNARP-TR ; lo cual debe ser impugnado **dentro del Proceso de Derecho Civil; con competencia exclusiva del Juez Especializado**, finalmente se dan recomendaciones a fin de revisar este tipo de controversias a nivel **de Pleno Jurisdiccional**, a efectos de que se uniformice criterios sobre impugnación de asientos registral para determinar, los requisitos de procedencia, se designe la competencia a seguir.

ABSTRACT

In the present work of professional proficiency entitled "jurisdictional controversy regarding competition in contesting registration entries on rectification of areas and boundaries", part of the premise of the problem presented by the justiciable in rectification of areas and boundaries of urban real estate, applying for this the Law N °. 27333 in its article 13 prescribes the procedures to follow according to Law N °. 26662 of non-contentious matters, this Act was given under the binding precedent of the Registry Court with Resolution No. 182-2005 SUNARP-TR. The main antecedent of the proposed casuistry is in the file No. 2668-2009, taken in the Second Specialized Civil Court of the Court of Justice of Huaura on Annulment of Registration Seat; being the claim of the litigant the impugnation of the registry entries on rectification of areas and boundaries.

The Political Constitution of Peru, is the main matrix that protects property as a fundamental right of the procedural parties; likewise also the right to due process and the effective jurisdictional protection that causes harm to the impugnant; in order to solve the jurisdictional controversy in contesting the registrations and determining their jurisdiction in the corresponding court and on the other hand, whether it is suitable for litigation or civil law.

The legal nature of the area rectification does not determine the increase or reduction of the extension of a property, but the recognition of the real area. It is also established in Article 70 of the Constitution that property is inviolable.

The only Procedures legally applicable to said claim are: Rectification by Mutual Agreement; Judicial procedement; Notarial Procedure, it is for that reason, that choosing a procedure different from the mentioned ones, would bring as a legal consequence the nullity of the acted ones.

This work aims to clarify some aspects related to the controversy raised between the jurisdictional bodies in contesting registration entries in rectification of areas and boundaries in order to resolve this problem according to the rules of law, and according to the doctrine as relevant jurisprudence.

On the other hand, the Contentious Administrative Process has as its purpose the legal control by the Judicial Power of the actions of the Public Administration. TÚO (art.1) of Law No. 27584, that is why, the competence of this process is the contentious-administrative court.

It is consequently concluded [that in these cases], it must be challenged through contentious administrative proceedings Law No. 27584, but nevertheless; there is a special law that prevails and is imposed against that indicated above, as is Law 27333 in accordance with Law No. 26662 that regulates the competence of non-contentious matters notary and the binding precedent of the Registry Court Resolution 182-2005-SUNARP -TR; which must be challenged within the Civil Law Process; with exclusive competence of the Specialized Judge, recommendations are finally given in order to review this type of controversies at the level of the Jurisdictional Plenary, in order to standardize criteria on the objection of registry entries to determine, the requirements of origin, the follow.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de suficiencia profesional tiene por nombre “controversia jurisdiccional respecto a la competencia en impugnación de los asientos registrales sobre rectificación de áreas y linderos” son casos comunes que se presentan en nuestra sociedad, de la problemática que tiene que afrontar el justiciable en la pretensión de rectificación de área y linderos de la propiedad inmueble urbana; para el presente se aplicó expediente N°. 02668-2009-01308-JR-CI-02 en el Segundo Juzgado Civil de Huaura del departamento de Lima. Siendo la base legal ubicada en la Ley N°. 27333 en su art. 13 establece claramente cuáles son los procedimientos aplicables en estos tipos de procesos, así se podrán rectificar en vía (notarial, judicial y mutuo acuerdo); donde se va a resolver los problemas sobre impugnación de rectificación de área en el caso de nulidad de asientos registrales. La Constitución protege a la propiedad como un derecho fundamental; así como el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva que cause agravio en relación con la propiedad. Determinar por ello, la competencia de la materia al juzgado es un tema de inevitable estudio para la presente propuesta. También se busca analizar la controversia jurisdiccional en impugnación de los asientos registrales en rectificaciones de área y linderos originadas por los registradores públicos; a fin de determinar la vía procesal idónea, es decir, si la vía contenciosa o la civil, pues existe la base legal correspondiente para ambas situaciones. Ley N° 27584. Procesos contenciosos administrativo ante el Juzgado Especializado en lo Contencioso. Muy por el contrario, si la impugnación es a través del “Juzgado Especializado Civil” competente, la base legal se encuentra regulado en la Ley

N.º 27333 complementaria con la Ley N.º 26662 de la SUNARP, donde existe un precedente vinculante de Registros Públicos resolución N.º. 182-2005-TR. En el mismo sentido; teniendo en cuenta los principios jerárquicos que la constitución señala claramente en el artículo 51, el artículo 138 circunscribe la jurisdicción correspondiente, así como el artículo 139 incisos 3 concordante con el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil que establece el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, así mismo el artículo 2 de la constitución inciso 16 y 70 que se funde en los derechos fundamentales de la propiedad inmueble es inviolable.

Por ello, que nuestra realidad denota serias deficiencias jurisdiccionales en relación con el tema del análisis, en primer lugar, ante que órgano jurisdiccional es competente para poder realizar la impugnación de nulidad de asientos registrales, y, por otro lado, la eficacia de elegir una u otra vía, generando predictibilidad en las futuras pretensiones similares.

CAPÍTULO I

INVESTIGACIÓN DEL PROBLEMA

1.1.- DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

En el Perú existen muchos casos sobre la problemática que tiene que afrontar el justiciable en la presente investigación en la pretensión de rectificación de área y linderos de la propiedad inmueble, esto debido a que el lugar donde se ha ejecutado específicamente en la localidad de Huaura del Departamento de Lima, suscitado en el Segundo Juzgado Civil sobre impugnación de los asientos registrales en rectificación de áreas y linderos; a menudo los justiciables se encuentra en una situación que genera falta de predictibilidad en los justiciables, pues se podría estar ventilando todo un proceso judicial, ante un juez que no corresponde, lo que se traduce en evidente pérdida de tiempo y dinero en un proceso judicial, sumado a la ya conocida carga procesal del poder judicial. Por ello, se busca analizar la complejidad de la controversia jurisdiccional en la impugnación de los asientos registrales en rectificaciones de área y linderos originadas por los registradores públicos administrativos y por los juzgados civiles, al no determinar la competencia y la vía idónea en estos tipos de procesos rigurosos.

En realidad, se denota serias deficiencias jurisdiccionales en relación con el tema del análisis su necesidad de solución es que si optamos por hacerlo ante el **Juez**

Especializado en lo Contencioso Administrativo nuestra base legal está contenida en la nueva Ley de Proceso Contencioso Administrativo - **Ley N° 27584**. Muy por el contrario, si la impugnación es a través del “**Juzgado Especializado Civil**” **competente**, la base legal se encuentra regulado en la Ley N.º 27333 complementaria con la Ley N.º 26662 que regula la competencia de asuntos no contenciosos notarial y el Precedente Vinculante del Tribunal Registral resolución N° 182-2005-TR.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

ANTECEDENTES

2.1. ANTECEDENTE DE LA NORMA LEGAL

La Ley número 27333 artículo 13 establece las formas de procedimientos para tramitar rectificaciones de áreas, linderos y medidas perimétricas complementarias con la Ley N° 26662 procedimiento no contencioso. Mediante el Décimo Noveno Plenario del Tribunal Registral emitido por Resolución N.º 182-2005 – SUNARP.TR.

Los Procesos Contenciosos Administrativos en el Perú, los constituyentes del Siglo XIX no tuvieron entre sus preocupaciones la creación de una magistratura especializada en resolver controversias sobre materias administrativas ni tampoco consagraron o hicieron alusión a un proceso especial para tal efecto. Las veces que las Constituciones de esa centuria hacían referencia a las controversias que podían suscitarse derivadas de los contratos que suscribía el Estado o de lo que denominaban “**Contenciosos De Hacienda Pública**” e incluso de minería y “comisos” asignaban la resolución de estas a los Tribunales Ordinarios que conformaban el Poder Judicial. En el Perú hasta antes de la entrada en vigencia de la reciente Ley N° 27584 reguladora del Proceso Contencioso Administrativo, las reglas de dicho proceso estaban contenidas en el Código Procesal Civil de 1993, no obstante lo inapropiado de regular el proceso administrativo en un cuerpo legal que regula procesos de naturaleza civil y a

diferencia de otros países que tienen una ley procesal específica que regula el proceso contencioso – administrativo, aunque no es posible negar que ello se debe a que en la mayoría de tales ordenamientos existe una jurisdicción especializada en la materia administrativa de la cual carece el ordenamiento peruano. Asimismo, se creó una Comisión a la que se encargó de elaborar un proyecto de Ley que regule el Proceso Contencioso Administrativo. Este Proyecto fue finalmente aprobado por el Congreso con algunas modificaciones, dando lugar a la **Ley del Proceso Contencioso Administrativo (Ley N° 27584**, en adelante, la Ley), publicada en el diario Oficial “El Peruano” el 7 de diciembre de 2001, inspirada fundamentalmente en las experiencias española y Argentina y otros. Este proceso contencioso administrativo regula los **principios especiales** que rigen en este proceso. (ORDOÑEZ, 2011)

Posteriormente el 16 de marzo de 2002 se publicó la ley N° 27684 cuyo artículo 4 deroga el D.U N°136-2001. En consecuencia, la ley N° 27584 entro en vigor el 16 de abril de 2002. (MARCO ANTONIO & ROSA, 2011). El artículo 148° de la Constitución Política Perú establece que “Las resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contenciosa – administrativa”.

El antecedente principal que se puede relacionar con el trabajo propuesto se trata del **expediente N°. 2668-2009 del Segundo Juzgado Civil de la Corte de Justicia de Huaura seguida por la** empresa “Oleaginosa Huacho SAC” demandaron sobre Nulidad de Asiento Registral a los demandados Héctor Manrique Miranda y otros, con expediente N° 02668-2009 de fecha 24 de setiembre 2009. La demandante es la propietaria del inmueble ubicado Urb. Unisal Mz. H - Lote 05 distrito de Santa María, provincia de Huaura, Departamento de Lima inscrito en el asiento C0003 de la partida N.º50003184 de la Oficina de Registral Huacho. Los titulares del predio colindante han logrado

inscribir de manera indebida; a través de un trámite en el Registro de Huacho, la rectificación de área que viene poseyendo a título de propietario afecto la propiedad del demandante. Cabe señalar que, no fue notificado debidamente, no siguió el procedimiento de acuerdo con la Ley N.º 27333 del artículo 13 del precedente vinculante registral. El 31 de octubre del 2005 solicitó la inscripción del título ante la Oficina Registral de Huacho consignando un área de 1498.57 metros cuadrados a un área de 1539.40 metros cuadrados es decir más del área consignada en su Escritura Pública. El Juzgado Especializado Civil declaró fundada la parte principal e infundada la parte accesoria. La Sala Superior en el proceso de impugnación de asientos registrales en rectificación de área declaró NULA la sentencia que declara fundada en parte la demanda y en consecuencia **nulo todo lo actuado** sobre nulidad de asiento registral a partir de la resolución dos abril del 2013 e incluso por lo seguido de la empresa Oleginosa S.A.C y se ordena se disponga su remisión al juzgado contencioso administrativo correspondiente **o al juzgado que haya asumido su competencia**, exonerando el pago de costas y costos.¹

Así mismo, en la Casación N.º 949-2014, la Sala Suprema en el caso en concreto; argumenta que nada impide que sea llevado ante la Juzgado Civil para demandar la nulidad de asiento registral. Asimismo, la Sala señaló que se vulnero los principios constitucionales y procesales en virtud del artículo 51, que establece, que “la constitución prevalece sobre toda la norma legal de inferior jerarquía”. Cabe señalar que **existió una indebida motivación** conforme lo prevén las normas, se incurre en **infracción del artículo 139 incisos 3** de la constitución correspondiente el debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva concordante con el artículo I Título Preliminar CPC., el artículo 12 de Ley Orgánica Poder

¹Jurisprudencia de la Sala Superior de Justicia de Huaura _ Expediente N°. 02668-2009 - Nulidad de Asiento Registral _ accionante Oleaginosa Huacho SAC. Contra Héctor Manrique Miranda declararon fundada en parte-Recurso de Apelación

Judicial y el artículo 122 inciso 3 y 4 Código Procesal Civil., declaro fundada el recurso de casación interpuesta por Oleaginosa S.A.C de fojas 550 casaron la sentencia de fojas 530 en consecuencia NULA la misma; ORDENA que el colegiado superior EXPIDA un nuevo FALLO con arreglo a ley.²

² Jurisprudencia del Recursos de Casación N° 949-2014 de la Corte Superior de Justicia de Huaura sobre Nulidad de Asiento Registral interpuesta por la empresa Oleaginosa Huacho SAC.

CAPITULO III

PARTE SUSTANTIVA DEL DERECHO CIVIL

3.1. CONCEPTO DERECHO CIVIL

En sentido amplio, en el derecho civil es sinónimo de derecho privado. En strictu sensu el derecho civil constituye la parte fundamental del derecho privado que comprende las normas relativas al estado y capacidad de las personas, a la familia, al patrimonio, a las obligaciones, contratos y reales, regulando las relaciones privadas de los individuos entre sí. De forma que el derecho civil forma parte del derecho adjetivo, positivo y sustantivo.

Del análisis del contenido material del de derecho civil, se pueden extraer las siguientes ramas:

- ✓ El derecho de las personas-derecho de la personalidad.
- ✓ **El derecho de las cosas, bienes o derechos reales.**

Es importante este punto sobre derechos reales porque concierne a los bienes inmuebles de la propiedad regulada en el Código Civil concordante con los Registros Públicos conforme lo estipula el artículo 923 que prescribe a la propiedad y el principio de legitimación artículo 2013, de Registros Públicos que se ubica dentro del Código Civil libro IX.

- ✓ El derecho de las obligaciones y otros. (COLEGIO DE ABOGADOS, 2013)

3.2. LA PROPIEDAD EN EL 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. Artículo 923 C.C.

En Roma se forja la idea básica de la propiedad.

En el derecho romano se afirmaba que el propietario del suelo tiene además el derecho exclusivo sobre todo el espacio aéreo y sobre todo el subsuelo que corresponden a la superficie de su propiedad.

3.2.1. LA PROPIEDAD EN EL PERÚ EN LA ECONOMÍA COLONIAL

Hasta la conquista, se desarrolló en el Perú una economía que brotaba espontánea y libremente del suelo y la gente.

En el virreinato, los españoles empezaron a cultivar el suelo y a explotar las minas de oro y plata. (Vasquez, 2011)

3.2.2. CONCEPTO DE LA PROPIEDAD

La propiedad “el poder o señorío que una persona tiene sobre una cosa de modo excluyente y exclusivo.” (Jorge Eugenio).

Según Posada Giovanni F. Priori. La propiedad Tiene sus atributos que todo propietario o titular ejerce de **Usar** es servirse del bien, disfrutar percibir los frutos del bien, es decir aprovecharlo económicamente, **disponer** es prescindir del bien (mejor aún del derecho) y **revindicar** es recuperar. Esto supone que el bien este en poder de un tercero. Ejemplo por causas de desalojo o usurpación. El Propietario, entonces al ejercer las facultades de usar, disfrutar, disponer debe hacerlo de acuerdo con el bien común. (POSADA, 2013)

Ventura silva, señala “La propiedad es la facultad que corresponde a una persona de obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que es susceptible de proporcionar; o como el señorío del hombre sobre la cosa, garantizado por el derecho objetivo, contra toda injerencia extraña” (SILVA, 2005)

3.2.3. LA PROPIEDAD ES INVOLABLE

Se entiende que el Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

Análisis del pleno jurisdiccional nacional civil de 2010 desde una óptica sustantiva y procesal.

La propiedad es el derecho por excelencia antonomasia, el primer derecho patrimonial de la persona. Es el derecho civil patrimonial y real más importante y completo que existe, y sobre el recae de garantías relativas a su protección y transferencia. La propiedad es un poder jurídico pleno que contiene 4 atributos que le son conferidos a su titular, usar, disfrutar, disponer y reivindicar. La constitución política del Perú reconoce el derecho a la propiedad privada en el inciso 16 artículos 2, y lo cataloga como un derecho fundamental. De la misma manera, el artículo 70 consagra a la propiedad como un derecho inviolable, garantizado por el estado, que debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites que la ley establece.³

³ Así, “el derecho de la propiedad es de naturaleza real por excelencia, pues establece la relación entre una persona, en este caso propietario, y la cosa, mientras que un crédito es un derecho personal, pues establece un vínculo entre personas, aun cuando tenga por objetivo una obligación de dar”. Casación N°. 1649-97-Lima

3.2.4. DIFERENCIA ENTRE LÍMITES Y LIMITACIONES DE PROPIEDAD

Albaladejo señala que los **límites** del derecho de propiedad son “las fronteras, el punto normal hasta donde llega el poder del dueño, o sea el régimen de restricciones a que está sometido tal poder.” En cambio, las limitaciones, que nuestra legislación conoce como “RESTRICCIONES” podemos señalar que ellas “reducen el poder que normalmente tiene el dueño sobre su bien” (ALBERTO, 2011)

3.3. CONCEPTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE LA PROPIEDAD

- ✓ **Concepto los bienes muebles:** son aquellos elementos de la naturaleza, materiales o inmateriales, que pueden desplazarse de forma inmediata y trasladarse fácilmente de un lugar a otro, ya sea por sus propios medios (semoviente) o por una fuerza interna (automotores) o por una fuerza extraña y manteniendo su integridad.
- ✓ **Concepto los bienes inmuebles:** son aquellos elementos de la naturaleza, que no pueden trasladarse de forma inmediata de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro porque responde al concepto de fijeza. Por ejemplo, Los edificios y las heredades. (MACHICADO, 2013)
- ✓ El Código Civil regula las clases de bienes inmuebles en el artículo 885 que prescribe los bienes inmuebles y en el artículo 886 prescribe sobre los bienes muebles.

3.4. LA PROPIEDAD INMUEBLES DE ZONA URBANA Y RURAL

La propiedad inmueble urbana y rural se define de la siguiente manera:

- **Los bienes inmuebles urbanos:** son aquellos que se encuentran en zonas urbanas, tales como casas, edificios, naves y locales. Los bienes inmuebles rústicos, también pueden ser urbanos e inscritos en un registro de la propiedad que garantice los derechos de los propietarios. Por ejemplo: Como

curiosidad, las puertas y ventanas de una casa se consideran también bienes inmuebles, mientras que antes de ser colocadas, serían bienes muebles.

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones, se considera un terreno urbano a aquella unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición. Agrega la propia definición que este predio puede o no contar con pistas y veredas. (TARAZONA, 2017)

- **Los bienes rurales:** son aquellos terrenos agrarios de campo abierto también están situados en terrenos rústicos e indispensables para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

Es resaltantes en este caso la propiedad inmueble con respecto a la zona urbana o rústicas; ello servirá para hacer rectificaciones de áreas y linderos y medidas perimétricas administrativamente ante Registros Públicos y solo procede en zona urbana más no en la zona rural. En aplicación de la Ley N°. 27333 artículo 13 complementaria con la Ley 26662 de procesos no contencioso notarial y la Ley N°. 26366 del Texto Único Ordenado del Reglamento de Registros Públicos.

3.5. CONCEPTO DE ACTO JURÍDICO

Para Barandiarán parte de conceptual el hecho jurídico, como todo aquel capaz de generar una consecuencia en el mundo del derecho, de lo cual concluye que el acto jurídico se podría definir como un hecho jurídico voluntario, lícito con manifestación de voluntad y efectos queridos por el sujeto. (JOSÉ LEÓN, 2013) Se encuentra definido en el artículo 140 del Código Civil, el cual lo define como la manifestación de voluntad destinado a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas y que esta manifestación de voluntad debe cumplir con ciertos requisitos los cuales son los siguientes: agente capaz, fin lícito, objeto

físicamente y jurídicamente posible y la observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad. (PEREZ, 2010)

Entonces se entiende que el acto jurídico es la Manifestación de la voluntad = relaciones jurídicas = efectos jurídicos.

Jurisprudencia de la Corte Superior de Huaura Sala Civil- Segundo Juzgado Civil

El expediente 2668-2009 – Nulidad de Asiento Registral contra Hector Manrique Pérez, el Procurador Público de la SUNARP -Pascual Senen Luza y otros. El demandante al impugnarla nulidad del asiento registral en rectificación de áreas; señala en la demanda que se declare nulo el acto jurídico contenido en el titulo archivado N.º10865 de fecha 31 de octubre de 2005 que da nacimiento al asiento registral B00001 de la partida N.º. 08021069; la Sala de Segunda Instancia señala que, no es un acto jurídico, por cuanto no responde a la autonomía de la voluntad, ya que el registrador público no ha actuado de mutuo propio sino basado en su actuar funcional.⁴Pero sin embargo me parece que si es un acto jurídico porque es a pedido de parte quien lo solicita y ante registro público generando las relaciones jurídicas con requisitos expliciticos.

3.6. RECTIFICACIÓN DE ÁREA

- Se entiende por rectificación la acción de modificar algo para que alcance la precisión que debería tener o su estado ideal.
- En el sentido más amplio puede decirse que rectificar consiste en corregir falencias o fallas de algo.

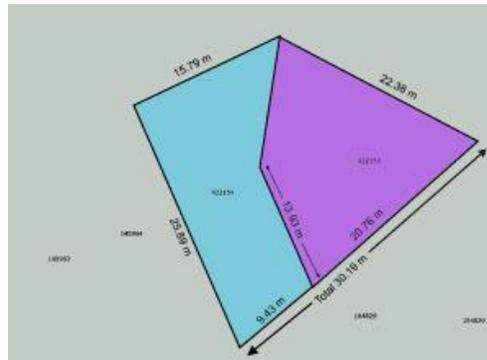
3.6.1. NATURALEZA JURÍDICA

En principio, la rectificación de área no determina el incremento o reducción de la extensión de un predio, sino el reconocimiento del área

⁴ Jurisprudencia Corte Superior de Justicia de Huaura Sala Civil-expediente N°2668-2009 –Nulidad de Asiento Registral

real que siempre tuvo a efectos de eliminar la inexactitud publicada por el Registro. (NIZAMA, 2017)

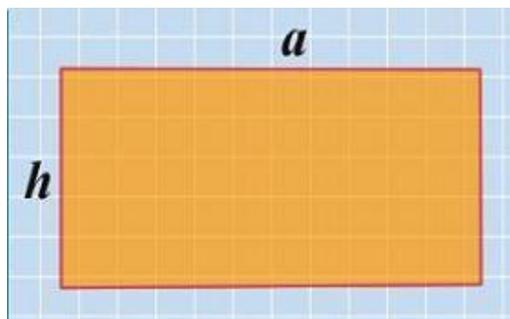
Imagen N° 1: Linderos, medidas y áreas



3.6.2. DEFINICIÓN DE ÁREA

Se entiende por área, aquel espacio de tierra comprendido entre ciertos límites preestablecidos. Otra definición indica que área también se utiliza como sinónimo de terreno, en el sentido de ser un campo de acción o de un orden de ideas.

Imagen N° 2: Área



Fuente: (NIZAMA, 2017)

La unidad de superficie equivalente a 100 metros cuadrados. Se la conoce como decámetro cuadrado, aunque es más frecuente el uso de su múltiplo denominado hectárea (10.000 metros cuadrados). (MERINO, 2009)

3.6.3. DEFINICIÓN DE LINDEROS

La palabra linderos significa la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma, en toda finca es preciso hacer constar la naturaleza (si es rústica o urbana), la situación y los linderos.

Imagen Nª 3: linderos

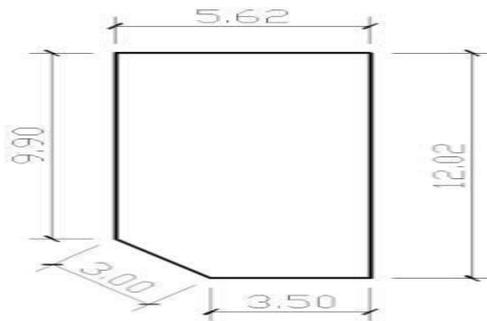


Fuente: www.notarianienes.com

3.6.4. MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Se refiere al contorno de una superficie o de una figura y a la medida de ese contorno. El perímetro es la suma de todos sus lados. De esta manera, el Perímetro permite calcular la frontera.

Imagen N^o 4: Medidas Perimétricas



Fuente: (DOCUMENTS, 2017)

3.6 5. RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS

Es el proceso legal mediante el cual el poseedor o propietario de un inmueble acuden ante un Juez para solicitar cualquiera de las siguientes acciones de acuerdo con la Ley 27333 artículo 13 prescribe sobre las formas de tramitar los procedimientos por resolución N^o 182-2005 **SUNARP**. Ley Complementaria a la Ley N^o 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial y el Precedente de Observancia Obligatoria (Por El Décimo Noveno Pleno Del Tribunal Registral).

3.6.6 PROCEDIMIENTOS PARA RECTIFICAR LA PROPIEDAD INMUEBLE DE ACUERDO CON LA LEY 27333

El artículo 13.- Prescribe 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 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 27157. Para los casos de saneamiento de titulación regulados en el Capítulo IV del Título II de la presente Sección, el notario debe ser abogado, concerniente a la zona urbana.

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. (GACETA JURIDICA, 2014)

CAPITULO IV

PARTE ESPECIAL DERECHO REGISTRAL

4.1. CONCEPTOS DE DERECHO REGISTRAL:

Existen diversos criterios en cuanto al concepto, casi todos los tratadistas españoles lo vinculan con los bienes inmuebles y los derechos reales. -

- En el quehacer doctrinario peruano **Dr. Rubén Guevara Manrique** define al Derecho Registral: “El conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros, los derechos inscribibles y medidas precautorias, ... En relación con terceros”. Por consiguiente, el **Derecho Registral** tiene como finalidad, la organización de los llamados “**Registros Jurídicos**” (aquellos que arrojan la **publicidad efecto**): Registro de Propiedad Inmueble, Registro de Personas Jurídicas etc. (ROJAS, 2017).

4.2. DEFINICIÓN DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL:

Según Peña B. de Quiroz “Es el conjunto de actos, tasados legalmente, que tienden a la práctica de un asiento en el Registro de la Propiedad, para proclamar oficialmente la situación jurídica de un inmueble. A través del procedimiento registral, se actúa la función registral en relación con una determinada situación jurídico-inmobiliaria, respecto de la cual se publica, formal y materialmente, la verdad jurídica oficial. (MANUEL, 2014)

4.3. NATURALEZA DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El artículo 1 del Reglamento General. Registros Públicos. señala que “El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por

finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción”. Los aspectos relevantes de esta definición son: La naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, que el procedimiento registral es especial y, por tanto, no está sometido a las normas que formulan el procedimiento administrativo general, no obstante ello, tales normas administrativas son de aplicación supletoria al procedimiento registral, que la relación procedimental es exclusiva y excluyente entre el Registrador y el solicitante de la inscripción, por lo que no sólo resulta impertinente la participación de un tercero que se oponga a la inscripción rogada, sino que ningún apersonamiento distinto, aun coadyuvante, resulta procedente. (GONZALES LOLI, 2002)

4.4. EI PRINCIPIOS DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez. Así pues, el artículo 2013 del Código Civil y el Art. VII del título preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.”⁵ (Juristas Editores, 2015).

Artículo 2013. Principio de legitimación prescribe “*El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.*”

⁵ Artículo 2013. Del Código Civil establece el Principio de legitimación que circunscribe “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme”.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. (Versión proyecto de ley N.º 3848). La decisión de cancelar el asiento registral es irrecurrible en sede administrativa, quedando a salvo el derecho del administrado de iniciar la demanda contencioso-administrativa.”

Se concluye que la legitimación solo correspondía a los asientos regularmente extendidos; por lo que los asientos apócrifos (documentos falsos) deberían, quedar sin efecto en sede registral sin necesidad de acudir al Poder Judicial (pre vía investigación y emisión de los informes sustentatorios respectivos); ya que lo contrario, reconocerles algún efecto legitimatorio podría significar en muchos casos convertir en irreversible el daño al verdadero titular registral perjudicado por tales asientos.

“El artículo 2013 recoge el principio de legitimación según el cual, el que inscribe su derecho en registro queda protegido, legitimado en su inscripción, mientras no se declare la nulidad o se rectifique judicialmente tal inscripción.” (VASQUEZ, 2011)

4.5. CONCEPTO DE ASIENTO REGISTRAL

El asiento registral, en tanto medio de prueba especial de la propiedad y de los otros derechos reales, hace que al titular registral le sea suficiente la presentación de la certificación registral que acredite su existencia y vigencia para ser tenido como tal. (PAU PEDRÓN, 1995)

4.6. PARTIDA REGISTRAL

Se entiende por partida registral a la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro

elemento previsto en disposiciones especiales (Artículo 6 del Reglamento de Registros Públicos)

4.7. CONCEPTO DE NULIDAD

La nulidad será aquella sanción civil que consiste en privar de efectos jurídicos al negocio inadecuadamente conformado, o para proteger de ellos a las partes intervinientes del negocio, a los terceros y a la sociedad en general, cuando estos efectos constituyen atentados contra los intereses de aquellos a quienes la ley protege" (TENA, 2004).

4.8. NULIDAD DE ASIENTOS REGISTRALES

¡Se entiende por nulidad sobre asiento registral a la invalidez de una calificación del estado del acto que opera de pleno derecho sin necesidad de acción o declaración judicial de nulidad; sin embargo, mientras no se establezca judicialmente su nulidad, el acto inválido puede pasar como válido en la medida que el vicio no sea manifiesto y tenga el acto todos sus elementos estructurales necesarios de acuerdo con su especie y tipo. (Cusi, 2014)

4.9. CANCELACIÓN POR DECLARACIÓN JUDICIAL DE INVALIDEZ

El artículo 107 del referido Reglamento precisa que: "Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya **sido lesionado por una inscripción nula o anulable**, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez. La declaración de *invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional*". (Cusi, 2014)

4.10. LA INEXACTITUD REGISTRAL Y SU RECTIFICACIÓN

4.10.1. DEFINICIÓN DE INEXACTITUD REGISTRAL:

Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extra registral. Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral,

se rectificará en la forma establecida en el presente Título. El artículo 75 de la Ley 26366; procede **la rectificación a solicitud de parte**. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales; encargados por los registradores cuando existe inexactitud registral.

4.10.2. RECTIFICACIÓN DE ERROR MATERIAL

Los errores materiales pueden ser de la siguiente manera:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o **cifras distintas** a los que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas. Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto. (Ley N°.26366 - Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP)

4.10.3. RECTIFICACIÓN DE ERROR DE CONCEPTO

La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

- a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, **puediendo extenderse la rectificación a solicitud de parte** o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del Artículo 76 del presente Reglamento;
- b) Cuando no resulten claramente del título archivado: En virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de

resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

- En caso no pueda rectificarse de esta manera sobre rectificación de inexactitud registral por error material, toda vez que la presunción es relativa, **se podrá rectificar judicialmente**, teniendo la carga de anotar esto en el registro a fin de evitar posibles injerencias de terceros; como en caso del expediente N° 2668-2009 de la empresa Oleginosa Huacho SAC en impugnación de asientos registrales, “siendo en este caso solo la rectificación de área solicitado por la parte demandante en **“Procedimiento Administrativo Registral”**. Las rectificaciones surten efectos a partir de la **fecha de la presentación del título que contiene la solicitud respectiva a pedido de parte**, y en los casos de rectificación de oficio, desde la fecha en que se realiza el pedido. De este modo que los terceros podrán adquirir información de dicha situación publicitada en los registros públicos y podrán contar con los legitimados en dichos asientos. En caso de error en la calificación, los titulares registrales del predio inmueble podrán pedir la rectificación de estos sin perjudicar al predio colindante.

4.11. COMPETENCIA DEL ÓRGANO JURISDICCIONAL

El artículo 90 prescribe *“Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que, mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte. (Ley 26366 del Reglamento De Registros Públicos)*

4.12. CANCELACIÓN POR NULIDAD DEL TÍTULO

“La nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendida en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo” el artículo 99.

- Conforme en el caso analizado del expediente N°2668-2009 sobre Nulidad de Asiento Registral en rectificación de área de la propiedad inmueble; el Segundo Juzgado Especializado Civil de primera instancia en base al artículo 99 del reglamento de la SUNARP y la Ley N° 27333 artículo 13 y la Ley 27444, en virtud del artículo 10 inciso 1 Ley de Procedimiento Administrativo General, dictamino el fallo **declarando fundada la nulidad de asiento registral** basándose en la constitución en el artículo 139 inciso 3 que prescribe la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso concordante con el artículo I del Título Preliminar de Código Procesal Civil; pero sin embargo la Segunda Instancia de la Sala Superior lo declaro nulo todo lo actuado por incompetencia de la materia vulnerando el derecho fundamental de las partes procesales. Y la sala casatoria la declara fundada el recurso de casación por mala motivación, por infracción a norma y vulneración al Derecho Fundamental; indicando dar un nuevo fallo la sala superior.

4.13. TÍTULO ARCHIVADO

Los títulos archivados son todos los documentos sustentatorios vinculados a un registro (en Registros Públicos), que se presentaron para que proceda la inscripción de un acto en los Registros Públicos; cuando SUNARP inscribe un acto, los documentos que respaldan esa inscripción se guardan en el Archivo Registral de la Oficina Registral.

En principio debe indicarse que el artículo 108 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala los documentos que conforman parte del

archivo registral y por el principio de publicidad formal recogido el Art. II del título preliminar del mismo reglamento se garantiza que toda persona tenga acceso tanto al contenido de las partidas registrales y al archivo Registral. (Reglamento de Registros Públicos –SUNARP).

Jurisprudencia registral

"En tanto no se produzca un mandato judicial expreso sobre nulidad del asiento registral, su contenido se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se **rectifique o declare judicialmente su invalidez**, en aplicación del principio de legitimación". (Res. N° 232970RLC/TR, Jurisprudencia Registral Vol. 111, Año 11, p. 337)

- Es resaltante y trascendental el título archivado; son todos los documentos sustentarios en los registros de propiedad inmueble; sirve como medio probatorio para las partes y con ello poder accionar ante el Poder Judicial, cuando se ha vulnerado sus derechos de defensa; como en el caso de la jurisprudencia del expediente 2668-2009 de nulidad de asiento registral e impugnar ante las Salas Civiles y Supremas.

4.14. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO REGISTRAL

4.14.1. PROCEDIMIENTO POR MUTUO ACUERDO

Se tramita mediante **escritura pública** suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que éstos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda. (Ley N°.27333 artículo 13 que indica el procedimiento a seguir- Resolución 248-2010- SUNARP-TR) los requisitos bases son:

- Tener en cuenta que no es requisito la visación de planos, no existe norma expresa que exija la presentación de planos visados por la

municipalidad cuando se trata de mutuo acuerdo conocido también como convencional.

- Se efectúa mediante Escritura Pública.
- Cuando deriva del error material el área del predio por rectificar.⁶
- No procede la rectificación de área por mutuo acuerdo, si el catastro advierte que se superpone parcialmente a otro predio colindante. (Civil, Gaceta Civil & Procesal directores Jorge Avendaño Valdes, Juan Monroy Gálvez Y Felipe Osterling Parodi, 2014 de mayo)

Antes de entrar a los requisitos del procedimiento registral hay que tener en cuenta los siguientes pasos para luego ahondar más sobre la rectificación de área en predio urbano:

- **Se Presenta el Título**
- **El diario.** - Es el libro donde se extienden todos los asientos de presentación.
- **El asiento de presentación** se extiende por cada título, tiene un plazo de 30 días útiles y se presenta ante la Oficina de Registro Públicos.
- **La calificación e inscripción** se procede a realizar la calificación por el registrador es de forma obligatoria y personal).
- **La observación** es registralmente la denegatoria de la inscripción formulada ante la oficina de registro. Esto se da cuando carece los requisitos formales o cuando la inscripción no se puede realizar por existir obstáculos que emanen de la Partida Registral se circunscribe el al artículo 40 del Reglamento de Registros Públicos.
- **Tacha** (son aquellas que se efectúan cuando el título observado; presentado contiene algún defecto no subsanable y también existen tachas procesales cuando se ha vencido la vigencia del asiento de presentación y no se ha subsanado).

⁶ Ver en: // http://www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp.

- **Liquidación es** el pago de mayor derecho de liquidación; se admite hasta el sexto día al vencimiento-artículo 37).
- **Asiento registral** (como consecuencia de la calificación efectuada, procede el funcionario a extender el asiento de inscripción).
- **Instancias registrales**, las instancias del procedimiento registral, la constituyen los Registradores y el Tribunal Registral, **conoce el recurso de apelación de las impugnaciones contra observaciones, tachas** y demás decisiones de los Registradores Públicos. (Información investigada de la oficina de la Sunarp -Procedimiento Registral)

4.14.2. PASOS PARA EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN RECTIFICACIÓN DE ÁREA:

- **Procede la rectificación de área** a solicitud de parte o a pedido de oficio, cuando advierta la existencia de errores materiales (artículo 76). En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción.
- No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.
- En el artículo 78estipula que toda rectificación de error deberá rectificarse mediante un nuevo asiento en el que se precise el dato omitido.
- La Rectificación de error material (sea este por nombre o cifras distintas y otro, artículo 81).
- En rectificación de área, **por error material** se harán en base al respectivo título archivado.

- En rectificación de área, en base **al error de concepto**; se efectuará, cuando resulte claramente del título archivado; en merito al mismo título ya inscrito, pudiendo entenderse a solicitud de parte, o de oficio.
- **La Rectificación de documentos fehacientes**, son todos los documentos presentados que aclaren el error producido (estos documentos pueden ser copias legalizadas, partida de registro de Estado Civil o cualquier otro documento que demuestren la inexactitud registral artículo 85).
- La rectificación surtirá efecto desde la fecha de la presentación del título que contiene la solicitud respectiva artículo 86.
- Las rectificaciones de errores estarán afectas al pago de derechos registrales, excepto cuando los errores sean imputables al Registro el artículo 88.
- La Competencia corresponde exclusivamente al **órgano jurisdiccional** la declaración de invalidez de los asientos registrales.

DISPOSITIVOS LEGALES EN MATERIA CIVIL Y REGISTRAL FRENTE AL PROCEDIMIENTO REGISTRAL ESPECIAL

Que, mediante Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 079-2005-SUNARPISN, se aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos; por la Ley N.º. 26366.

REGISTRAL

El artículo VII del Título Preliminar. -Estable sobre el principio de legitimación.

El artículo 1.- Que circunscribe la naturaleza del procedimiento especial.

Artículo 12.- Solicitud de Inscripción.

Artículo 19.- Asiento de presentación.

Artículo 31.- La calificación registral.

El artículo 40.- Que circunscribe la observación del título a rectificar.

Artículo 41.- Liquidación definitiva.

Artículo 42.- Tacha sustantiva.

Artículo 77.- Solicitud de rectificación es a solicitud de parte o de oficio.

Artículo 78.- Forma de la rectificación prescribe que todo error debe rectificarse mediante nuevo asiento.

Artículo 85.- prescribe sobre Rectificación amparada en documentos fehacientes presentado por la parte.

El artículo 90.- Circunscribe la competencia del órgano jurisdiccional.

Artículo 99.- Que prescribe la nulidad del título supone la nulidad de la inscripción.

El Artículo 107.- Que prescribe sobre cancelación por declaración judicial de invalidez.

Artículo 81.- Error material y error de concepto⁷

CIVIL

El artículo 2013 del código civil que prescribe *“Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.”*

El artículo 90 del Reglamento de Registros Públicos. - Circunscribe la competencia del órgano jurisdiccional, Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, **corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales.**

El artículo 219.-Circunscribe causales de nulidad concordante con la Ley N°.27444 ley de Procedimiento Administrativo General artículo 10.⁸

⁷ Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARPISN, se aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, Ley N° 26366.

⁸ Decreto Legislativo N°.295 del 25 de julio de 1984 pág. 79 del Código Civil

OPINIÓN

Es un requisito principal tener el Título de Propiedad para poder realizar la rectificación de área en la oficina registral sin ello no se podrá realizar dicha rectificación de área.

Es necesario que los funcionarios Publico de la Oficina de Registral ordenen a sus notificadores; que se notifiquen a las partes colindantes; con el fin de que los afectados no se perjudiquen y puedan tener el derecho de defensa y no se vulneren la tutela JURISDICCIONAL efectiva conforme lo prevé el artículo 139 del inciso 3 de la constitución. En aplicación de la Ley 27333 complementaria con la Ley de 26662 de asuntos no contenciosos y por Décimo Noveno Plenario Tribunal Registral resolución N°.182-2005-TR-T. Concordante con la Ley 26366 de Sunarp.

PROCEDIMIENTO NOTARIAL

COMPETENCIA NOTARIAL EN ASUNTOS NO CONTENCIOSOS

En caso de rectificación de área el notario es competencia para llevar estos casos de acuerdo con la Ley 27333 artículo 13 en concordancia con la Ley 26662 - Ley notarial.

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, este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley No 27157. Previo tramite en registro público.

Requisitos: Mediante procedimiento notarial que se tramitará son los siguientes:

1. Título de propiedad original.
2. Inscripción registral actualizado expedido por Registros de Predios.
3. Plano y memoria descriptiva, visado por la Municipalidad.
4. Certificado de colindantes.
5. Certificado de numeración de la SUNARP.
6. DNI de los propietarios solicitantes.
7. Copia literal de dominio y otros.⁹

OPINIÓN

Es conveniente hacer la rectificación de área ante este tipo de procedimiento no contencioso ya que no es complicado y riguroso, pero si es pecuniario o costoso,

⁹Información de la Notaria Corcuera los requisitos para tramitar rectificación de áreas

el plazo para este trámite dura de un mes a más; a diferencia de los procedimientos judiciales que son complicados, rigurosos y de larga duración, etc.

CAPITULO V

PARTE ADJETIVA PROCESAL CIVIL

5.1. CONCEPTO DE DERECHO PROCESAL

Derecho Procesal, en sentido objetivo, es el conjunto de normas que regulan el proceso como un medio para la finalidad de tutela del orden jurídico y la protección de los derechos subjetivos, los intereses y las situaciones aplicables a las condiciones de los sujetos que en él actúan y a los requisitos y efectos de los actos constitutivos del procedimiento.¹⁰ (Gonzales, 2016)

Para Eduardo Couture, el “derecho procesal civil es la rama jurídica que estudia la naturaleza, desenvolvimiento y eficacia del conjunto de relaciones jurídicas denominado proceso civil”; considera que el proceso judicial es como una secuencia o serie de actos con desenvolvimiento progresivo, con el objeto de resolver, mediante un juicio de la autoridad, el conflicto sometido a decisión jurisdiccional. (Eduardo, 1958)

5.1.1. DEFINICIÓN DE PROCESO CIVIL

Es la sucesión de fases jurídicas concatenadas realizadas, por el Juez en cumplimiento de los deberes y obligaciones que la ley procesal le impone, por las partes y los terceros cursadas ante órgano jurisdiccional en ejercicio de sus poderes, derechos, facultades y cargas que también la ley les otorga, pretendiendo y pidiendo la actuación de la ley para que: dirima

¹⁰ González, J. Derecho Procesal Civil. Barcelona: Editorial Bosch, 1999.

la controversia, verificado que sean los hechos alegados, en una sentencia. (Jorge M. , 2017)

Francesco Carnelutti explica que el proceso civil es una serie de hechos relacionados a los hombres “más bien de actos: unos hombres, que se llaman partes y defensores, piden algo a otros, que se llaman jueces; para hacer lo que a ellos se les pide; los jueces escuchan, observan, razonan, administran, condenan. El proceso civil, por tanto, es, no sólo un sector de la realidad, sino también de la actividad, entendida como realidad determinada por la acción (humana)”¹¹

5.2. DEFINICIÓN DEL PROCESO:

Según Cornelotti el proceso denota “La suma de los actos que se realizan para la composición del litigio”.

Para Ugo Rocco postula que el término proceso es genérico, ha sido tomado del lenguaje común, no siendo propio ni exclusivo del lenguaje jurídico, sirve para representar un momento de evolución de una cosa cualquiera. (ROCCO, 1969-página 113.)

El procesalista Rodrigo Rivera Morales acentúa la trascendencia del proceso también por su carácter instrumental, como el medio del que se vale el Estado para establecer los mecanismos apropiados para brindar a los gobernados la tutela efectiva haciendo cumplir lo dispuesto en el proceso; avanzando más allá de las simples reglas procesales, precisa la necesidad de un proceso que se constituya y desenvuelva con todas las garantías constitucionales y conforme a normas de derecho procesal. (RIVERA MORALES, 2008)

¹¹ CARNELUTTI, Francesco, Instituciones del Proceso Civil, Traducción de la 5° Edición Italiana por Santiago Sentis Melendo, Volumen 1°, Editorial EJE, Ediciones Jurídicas, Europa, América. Buenos Aires, página 1 - www.derecho.usmp.edu.pe

En la doctrina nacional, Marianella Ledesma en la misma tendencia de los autores antes citados, destaca el carácter del proceso, esto es, un deber ser del proceso, como un conjunto de actos ordenados, señala que son sistematizados en tanto se encuentran coordinados, enlazados y reglados, cuya orientación persigue el logro de un predeterminado fin de resolver en justicia; señala la autora que el proceso no se agota en un instante y que más bien responde a una secuencia de etapas, imprimiéndole ese carácter dinámico que da vida y permite el movimiento del proceso hasta llegar a su objetivo final, indicando la autora que todo proceso tiene una vocación de arribo, el proceso no sirve para privilegiarse en un fin en sí mismo que es teleológico; comenta que en el proceso civil, la finalidad está orientada a terminar o acabar con el conflicto de intereses permitiendo el logro de la finalidad abstracta, esto es la paz social en justicia por medio de la actividad jurisdiccional. (Marianella, 2009)

5.3. CONCEPTO DE PROCEDIMIENTO

Para Luis Dorantes T. el procedimiento es el conjunto de hechos o conductas que se realizan de manera sistematizada para la consecución de un fin específico, de naturaleza jurídica o extrajurídica. (Luis Dorantes Tamayo)

Pedro Aragonese A. sostiene que “el procedimiento se nos ofrece como una estructura especial de los actos que el proceso se realizan, los cuales se aparecen coordinados entre sí y que tienden a efectos jurídicos común. Pero en otro sentido, el procedimiento aparece como una garantía de la forma y el orden en que ha desenvolverse el proceso, por ello puede decirse que el procedimiento constituye la estructura exterior preestablecida legalmente”. (Pedro Aragonese Alfonso)

Según Mario B. “El procedimiento; significa solo la composición externa, formal, del desarrollo del proceso o de una etapa de este, pero no comprende las

relaciones jurídicas que se establecen entre los sujetos procesales, ni la finalidad compositiva de este”¹². (BUNGE, Mario, pag.31-186)

Los procedimientos se refieren a la forma de actuar. Hay muchos o variados procedimientos jurídicos por ejemplo el procedimiento administrativo, judicial, notarial y registral, etc. (Rivera, 1990)

5.4.LOS ACTOS PROCESALES

Son Aquellos emanados de las partes, de los agentes de la jurisdicción o aún de terceros ligados al proceso, susceptibles de crear, modificar o extinguir efectos procesales.

Es el hecho que tiene su origen en la manifestación de la voluntad expresada por cualquiera de los sujetos de la relación procesal que tiene por consecuencia la constitución, consumación, desarrollo, modificación o definición de la relación procesal. Aparentemente todos los actos que se llevan a cabo por los jueces, las partes, auxiliares etc. Tienen carácter procesal, pero para que sean tales tienen que ser referidos con y dentro del proceso. Deben impulsar necesariamente el proceso y su existencia nítidamente aparece, por ejemplo, cuando en el nuevo texto procesal se orienta por el impulso total del Juez de la causa.

Los actos procesales propiamente dichos se clasifican, en:

- a) Actos de las partes,
- b) Actos del órgano jurisdiccional,
- c) Actos de los auxiliares de justicia,
- d) Actos de terceros, y
- e) Actos de quienes representan el interés social y patrimonial del Estado.¹³

¹²BUNGE, Mario, *Ciencia, Técnica Y Desarrollo*, Bs. As., Sudamericana, 1997, página 31 y ss., y 186

¹³ Chiovenda, J. *Principios de Derecho Procesal Civil*. (Vol: I, II). Madrid: Reus, 1988, p.96.

5.5. CLASIFICACIÓN DE LOS PROCESOS CIVILES CONTENCIOSOS

Los procesos contenciosos están ubicados desde la Sección Quinta hacia adelante en el Código Procesal Civil siendo los siguientes procesos que seguir: Proceso de conocimiento, procesos abreviados, proceso sumarísimo, proceso cautelar y proceso único de ejecución, etc.

En el análisis del caso del expediente N^o.2668-2009 es de gran relevancia los siguientes procesos:

5.5.1. DEFINICIONES DEL PROCESO DE CONOCIMIENTO:

Para Wilvelder Zavaleta C. lo define como: "El proceso-patrón, modelo o tipo, en donde se ventilan conflictos de intereses de mayor importancia, con trámite propio, buscando solucionar la controversia mediante una sentencia definitiva, con valor de cosa juzgada que garantice la paz social".

Para dar una definición de proceso de conocimiento recurrimos al concepto de: "El proceso-patrón, modelo o tipo, en donde se ventilan conflictos de intereses de mayor importancia, con trámite propio, buscando solucionar la controversia mediante una sentencia definitiva. (Zavaleta, 2003,)

El Dr. Ticona Postigo si bien es cierto no señala un concepto o denominación sobre el proceso de conocimiento indica lo siguiente: "Se trata de un tipo de proceso en el que **se tramitan asuntos contenciosos que no tengan una vía procedimental propia y cuando, por la naturaleza o complejidad de la pretensión**, a criterio del juez, sea atendible su empleo conforme lo señale el Art. 475^o del CPC. (Hualpa, 2017)

- **IMPORTANCIA.-** Es el más importante de todos, porque en él se tramitan todos los asuntos de mayor significación, mayor trascendencia, así por ejemplo, se tramitan en proceso de conocimiento las causas cuyo valor superan las 1000 URP unidades de referencia procesal, los conflictos que son inapreciables en dinero, las controversias que no tengan vía procedimental propia y además, cuando por la naturaleza y complejidad de la pretensión, el juez considere atendible su empleo.

5.5.2. PROCESO ABREVIADO:

El proceso abreviado es aquel que establece plazos breves, formas simples y limitación de recursos para la tramitación del pleito. La denominación de abreviado alude a la única circunstancia que lo separa del proceso de conocimiento, la que no es otra que su mayor simplicidad desde el punto de vista formal. Se tramitan como proceso abreviado, los siguientes asuntos contenciosos pretensiones :(retracto; título supletorio, prescripción adquisitiva rectificación de áreas o linderos; tercería y otros del Código Procesal Civil, arts. 486) (Arredondo, 2013).

Artículo 488.- Competencia. - Prescribe la competencia para conocer los procesos abreviados los **Jueces Civiles y los de Paz Letrados**, salvo en aquellos casos en que la ley atribuye su conocimiento a otros órganos jurisdiccionales. Los Juzgados de Paz Letrados son competentes cuando la cuantía de la pretensión es mayor de cien (100) y hasta 500 unidades de referencia procesal, cuando supera el monto (**Los jueces civiles**). (CIVIL, 1993)

5.6. FINALIDAD DEL PROCESO

Su finalidad es dar solución al litigio planteado por las partes, a través de la sentencia que debe dictar el juzgador.

5.7. OBJETO DEL PROCESO

Es el tema por el cual las partes deben concentrar su actividad procesal y sobre el cual el juzgador debe decidir, no puede estar formado solo por la petición de la parte actora o acusadora, ni por la “pretensión” de esta. En sentido estricto el objeto del proceso es el litigio planteado por las dos partes. (Actora o acusadora).

5.8. CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO

- **Conjunto de actos.** Los sujetos realizan ritos (actos) regulados por la ley de procedimiento.
- **Jurídicos.** Realizados por las partes: el demandante a través de la demanda y el demandado a través de la respuesta o contestación.
- **Jurisdiccionales.** Realizados por el órgano o el juez en cumplimiento de sus obligaciones y deberes.
- **Conjunto de normas.** Determinan derechos y obligaciones de los sujetos procesales y están establecidos en código procesal civil, código civil y constitución.
- **Conjunto de actos realizados frente a los órganos jurisdiccionales.** Es la aplicación de la norma jurídica al caso concreto.
- **Conjunto de actos con finalidad.** Con finalidad de solución del conflicto o de restaurar el ordenamiento jurídico violado y la búsqueda de una convivencia feliz de los hombres en sociedad.

5.9. FUNCIÓN DEL PROCESO

Es dirimir el conflicto de intereses sometidos a los órganos de la jurisdicción.

5.10. CONTENIDO DEL PROCESO

Es el conjunto de actos de los sujetos (partes, Juez, Fiscal).¹⁴

5.10.1. CONCEPTO DE JURISDICCIÓN:

Proviene del latín iurisndictionis, que significa acción de decir o de indicar el derecho.

La potestad jurisdiccional es aquélla atribuida constitucionalmente a algunos órganos del Estado por medio de la cual se busca la actuación del derecho objetivo al caso concreto¹⁵ a fin de lograr la efectiva tutela de las situaciones jurídicas de los particulares.¹⁶

- ✓ La jurisdicción es: “la actividad desarrollada para obtener la justa composición de la litis”. (Francisco Carnelutti)
- ✓ Es la función que ejerce el estado por medio de los jueces integrantes de los organismos jurisdiccionales que compone el poder judicial. El estado el ente factico, creador e imponentor de un orden jurídico. (Asociación De Capacitación Unidos Para La Educación Y Cultura-C.U.P.E.C, 2010)
- ✓ El Artículo 1, establece el órgano y alcances de la potestad jurisdiccional civil “La potestad jurisdiccional del Estado en materia civil, la ejerce el Poder Judicial con exclusividad. La función jurisdiccional es indelegable y su ámbito abarca todo el territorio de la República”.

¹⁴ Apuntes Jurídicos

¹⁵La actuación del derecho objetivo al caso concreto es considerada por Rosenberg como preferente dentro del contenido de la jurisdicción. ROSENBERG, Leo. Tratado de Derecho Procesal Civil. EJE: Buenos Aires, 1955. Tomo I. Pág. 46

¹⁶PRIORI POSADA, Giovanni" La efectiva tutela jurisdiccional de las situaciones jurídicas materiales: Hacia una necesaria reivindicación de los fines del proceso". En: lus et Veritas. Revista editada por estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. No 26. Págs. 273-292.

Concordante con el artículo 139 de la Constitución y el artículo I del título preliminar de Código Procesal Civil.

5.10.2. JURISDICCIÓN EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL DEL PERÚ

Es aquella que ejercen todos los jueces, aunque a la vez estos pueden ejercer jurisdicción contenciosa la cual es la potestad de administrar justicias. Son de suma importancia para el caso en concreto los siguientes:

- ✓ En el **Derecho Civil**, se conocen todos aquellos asuntos que por expresa disposición de la Ley no deben ir al conocimiento de lo laboral o penal o de alguna especial.
- ✓ En el **Proceso Civil**, se restablece el derecho conculcado, resarcimiento económico o simplemente la declaración para el logro de efectos jurídicos o satisfacción del derecho.

Ugo Rocco, señala que el proceso civil viene a ser el conjunto de actividades de los órganos jurisdiccionales y partes procesales necesarias para la declaración de certeza o para la realización coactiva de los intereses tutelados por las normas jurídicas cuando falta certeza o por inobservancia de esas mismas normas jurídicas.¹⁷

- ✓ **Jurisdicción contenciosa:** Es cuando se dirime un conflicto de un litigio, es decir se administra justicia para darle solución a dicho conflicto.

5.11. LA COMPETENCIA

La competencia es la facultad que tiene cada juez o tribunal para conocer los negocios que la ley ha colocado dentro de la esfera de sus atribuciones.

A diferencia de la jurisdicción es la facultad de conocer, juzgar y resolver las causas civiles y criminales; mientras que la competencia es la esfera fijada por el legislador para que la jurisdicción se ejerza.

¹⁷ 2 UGO ROCCO, op. Cit. Página 113

Por ello, **Calamandrei** afirma que: "La cuestión "de competencia" surge, pues, lógicamente, como un *posterius* de la cuestión "de jurisdicción". La jurisdicción precisa quiénes tienen, en general, esa potestad constitucionalmente atribuida, mientras que la competencia precisa quién, dentro de aquellos que tienen la potestad constitucionalmente atribuida, puede, según la ley, conocer válidamente un asunto en particular.

Las reglas que rigen la competencia actúan la garantía constitucional.¹⁸ del Juez natural, entendida ésta como el derecho que tienen las partes a que el conflicto de intereses o la incertidumbre jurídica sean resueltos por un tercero imparcial e independiente predeterminado por ley; derecho que, además, integra el contenido del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. Esa predeterminación legal que forma parte del contenido de la garantía al Juez natural se expresa y actúa a través de la competencia.¹⁹

- **Los criterios de la competencia:**

Criterio por razón de materia: se determina por la naturaleza de la pretensión y por las disposiciones legales que la ley la regula.

Por razón de la cuantía: se determina de acuerdo con el valor económico del petitorio.

Por razón del territorio: surge la competencia territorial por las que se distribuyen zonalmente las causas de una misma materia entre diversos Tribunales.

Por razón funcional: corresponde a los órganos jurisdiccionales de diversos grados, basados en la distribución de la instancia. (Rodríguez Monteza, 2012)

- **La competencia** en el proceso de conocimiento es de competencia exclusiva del Juez Especializado Civil Cosa contraria a lo que sucede con los otros

¹⁸En el caso peruano dicha garantía constitucional se encuentra recogida en los siguientes términos:

"Artículo 139.- "Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

¹⁹LUISO, Francesco. Diritto processua/e civile. Tomo I. Giuffrè: Milán, 1997. Pág. 77

tipos de proceso abreviado, sumarísimo y no contencioso, que comparten la competencia, entre el juez de paz letrado y el juez civil (juez mixto); según sea la cuantía.

¿Cuál es la importancia de los puntos controvertidos?

- ✓ Que la vía intentada ha sido la adecuada.
- ✓ Que el acto probó total o parcialmente el fundamento fáctico de sus acciones, o que no lo probó.
- ✓ Que la acción o las excepciones fueron procedentes o no, conforme al criterio que haya llegado el juzgador.

5.12. CONCEPTO DE NULIDAD PROCESAL

La nulidad procesal es el estado de anormalidad del acto procesal, originado en la carencia de alguno de sus elementos constitutivos o de vicios existentes en ellos, que lo coloca en la situación procesal de ser declarado judicialmente inválido, el cual puede ser declarado de oficio o a pedido de parte; en este último caso, ***la nulidad se manifestará mediante un medio de impugnación*** que se realizará sobre actos procesales no contenidos en resoluciones, siendo llamados, en estos casos remedios (artículo 356°); sin embargo, la nulidad también se podría plantear sobre actos procesales constituidos en resoluciones judiciales, por lo que además podrían ser considerados como recursos. Esta idea se ve reforzada con el artículo 382° del Código Procesal Civil, que señala: “El recurso de apelación contiene intrínsecamente el de nulidad”.

5.13. IMPUGNACIÓN

La impugnación es una categoría propia de los actos jurídicos. Poco interesa diferenciar la entidad del vicio (error) o la calidad de la providencia cuestionada. Tampoco trasciende para la definición de forma o de fondo podrán reciclar cuando a través de la impugnación, se procure la reforma, la modificación, la

integración, la aclaración o la sustitución de cualquier resolución judicial. Como actividad, la impugnación es un acto único y autónomo.

Su principal característica radica en el inconformismo y en la búsqueda de equidad. El medio generalmente apto para transferir al proceso esa queja, es el recurso. La impugnación será el género, el recurso la especie, tanto como otras figuras que portan igual o similar fundamento, como la nulidad o la queja.

5.13.1. MEDIOS IMPUGNATORIOS:

Cuando los hechos suscitan el conflicto judicial, aquella creencia de estar asistido en derecho es un proceso interno que mentaliza a cada litigante en la razón que sostiene, por eso, cualquier decisión judicial en contrario enerva su en esta actitud y mueve a la queja. La disconformidad sea explícita en la impugnación, que ahora toma la forma de “recursos”, persiguiendo por esta vía que aquel resolutive se corrija, **revoque o reconsidere**.

5.13.2. CAUSALES DE IMPUGNACIÓN

Las causales de impugnación son los siguientes:

- **Vicios in procedendo:** Los vicios (o errores) in procedendo, llamados también vicios de la actividad o infracción en las formas constituyen, pues, irregularidades o defectos o errores en el procedimiento, en las reglas formales.
- **Vicios in iudicando:** Los vicios (o errores) in iudicando, denominados también vicios del juicio del tribunal o infracción en el fondo configuran así irregularidades o defectos o errores en el juzgamiento, esto es, en la decisión que adopta el magistrado: “se dan en la aplicación de la ley

sustantiva, que es la que resuelve el conflicto de derecho planteado en el proceso.²⁰

5.14.- NOCIÓN DEL DEBIDO PROCESO

Aníbal Quiroga anota que se trata de un concepto moderno íntimamente referido a la validez y legitimidad de un proceso judicial”, más adelante agrega “a través del debido proceso legal podemos hallar ciertos mínimos procesales que nos permiten asegurar que el proceso como instrumento sirve adecuadamente para su objetivo y finalidad” (Quiroga, 2003). Sobre el debido proceso, el tratadista Carrión Lugo lo define como el "Derecho que todo justiciable tiene de iniciar o participar en un proceso teniendo, en todo su transcurso, el derecho de ser oído, de alegar, de probar, de impugnar sin restricción alguna"²¹.

5.15. DERECHO FUNDAMENTAL A LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA

El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva consagrado en el inciso tercero del artículo 139° de la Constitución Política y artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, y cuya cualidad de “efectividad” se desprende de su interpretación, de conformidad con los tratados internacionales sobre derechos humanos, como es el caso del artículo 8° de la Declaración Universal de Derechos Humanos y el artículo 25.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos, es un atributo subjetivo que responde a la necesidad de que el proceso cumpla realmente con sus fines a los que está llamado a cumplir, en la medida en que el proceso supone el ejercicio de la función jurisdiccional del Estado, y comprende un complejo de derechos que forman parte de su contenido básico: el derecho de acceso a la justicia, el derecho al debido proceso, el derecho a una resolución fundada en

²⁰CALAMANDREI, Piero. Instituciones de Derecho Procesal Civil según el nuevo Código. Tomo 11. EJE: Buenos Aires, 1962. Pág. 136.

²¹ Carrión, J. (2000). Tratado de Derecho Procesal Civil. Lima: Grijley, T. I, Capítulo V. p. 435.

derecho (criterios jurídicos razonables) y el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales (eficacia procesal). (Jimena, 1994)

¿Para qué sirve o cual es la importancia de la designación del Juez o Juzgado?

Sirve para determinar la competencia del Juez, ya sea por la materia, cuantía, grado o función, turno y territorio. Además, se origina una evidente predictibilidad y mayor justicia para los recurrentes.

CAPITULO VI

PROCEDIMIENTO JUDICIAL

DISPOSICIONES LEGALES EN MATERIA PROCESAL CIVIL

Se tramita en 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.

El artículo 424 y 425 circunscribe los requisitos de la demanda y anexos.

El Art. 475º circunscribe la procedencia del proceso de conocimiento. “No tenga una vía procedimental” y cuando sea mayor de la URP.

El artículo 476 prescribe los requisitos de la actividad procesal concordante con el artículo 489, normatividad supletoria del CPC.

El artículo 486.-Procedencia del proceso abreviado. También se aplica cuando no existe oposición de terceros.

El artículo 488.-La competencia

El artículo 506.- circunscribe que el Juez dispondrá que se publique por intervalo de tres días.

Requisitos especiales

Además de cumplir con las exigencias de toda demanda, en el proceso deben cumplir con los siguientes:

1. Indicar el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causales, la fecha y forma de adquisición, los nombres y el lugar de notificación de los propietarios sus ocupantes de los bienes colindantes.
2. Describir el bien inmueble con la mayor exactitud posible, acompañando los planos de ubicación y perimétricos, así como a descripción de las edificaciones existentes, suscritas por ingeniero o arquitecto, visados por la Autoridad Municipal o Administrativa.
3. Certificación municipal de la persona que figura como poseedora del bien.
4. Certificación registral que acredite que el bien inmueble no se encuentra inscrito.
5. Se ofrecerán necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes
6. La competencia del proceso de conocimiento es de competencia exclusiva el Juez Especializado Civil. De acuerdo con el artículo 488.

Jurisprudencia: La competencia es un presupuesto procesal de las demandas y resulta ser un requisito indispensable para establecer una correcta relación jurídica procesal permita luego una sentencia valida, siendo que al emitir el auto de saneamiento procesal es el momento principal en el que se examinaran los referidos presupuestos siendo factible también con posterioridad a dicha etapa que el A Quo pueda declarar su incompetencia. (Juristas Editores EIRL, 1993)

OPINIÓN

- *Es necesario que los Juzgados y las Salas Civiles de la provincia Judicial de Huaura, en el caso estudiado, en impugnación de asientos registrales en rectificación de áreas; sancionan con "Nulidad" por falta de competencia en la materia en los Procesos, actos procesales; bien sea por falta de desconocimiento de la norma jurídica; ya que existen normas aplicables al caso; ubicados en la constitución en virtud del artículo 139 - que circunscribe*

la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, de conformidad con los tratados internacionales sobre derechos humanos art.8, el artículo 25.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos, es un atributo subjetivo que responde a la necesidad de que el proceso cumpla realmente con sus fines a los que está llamado a cumplir; el artículo 51 “la constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas de inferior jerarquía” y los principios jerárquicos.

- *Es importante señalar en este caso el **artículo 2013 del código civil “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”**. Lo cual circunscribe la competencia al órgano jurisdiccional dado que no tomaron en cuenta los juzgados en sus resoluciones judiciales.*
- *Cabe señalar que sala suprema advierte que la impugnación no se encuentra debidamente motivada por lo que incurre en infracción en virtud de artículo 139 (inciso 3,5), motivo por el cual se ampara el recurso de casación ordenando dar un nuevo fallo; **con el fin de que no se vulneren los derechos fundamentales de la propiedad en impugnación de asientos registrales establecida en el inciso 6 artículo 2 de la constitución.***
- *La carencia de motivación implica un exceso de las facultades del juzgador, un arbitrio o abuso de poder.*
- *Es importante señalar que en el presupuesto procesal y el saneamiento procesal es momentos decisivos del Juez en esas etapas del proceso declarar admisible, inadmisibile, subsanable e improcedente, a fin de no seguir con un proceso que duro más de 6 años sin no llegar a la solución del conflicto.*

PRINCIPIOS QUE RIGEN EN LA PARTE ADJETIVA PROCESAL CIVIL

- **El Principio de tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso** toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso. Artículo I Título Preliminar CPC.
- **Principio de congruencia:** El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes el artículo VII Título Preliminar CPC. concordante con lo establecido con los inc. 3y4 del artículo 122 inciso 3 la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con **la cita de la norma o normas aplicables en cada punto**, según el mérito de lo actuado e implica por un lado que el juez no puede ir más allá del petitorio, ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes. El inciso 4, la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición **por falta de algún requisito** o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma **expresa indicar el**

requisito faltante y la norma correspondiente concordante con el artículo 12 de La Ley Orgánica del Poder Judicial.

CAPÍTULO VII

PROCEDIMIENTO ESPECIAL EN EL PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

7.1. PROCESO CONTENCIOSO

Es el camino cierto por lo que los particulares pueden tratar sus asuntos con la administración pública, la que en su actuación se sujeta a determinadas normas jurídicas que constituyen la garantía jurídica para que los derechos y sus intereses no sean atropellados arbitrariamente por la administración. Para **Manuel Acosta Romero** afirma que “el procedimiento administrativo es todo un conjunto de acto señalado en la ley, para la producción del acto administrativo (procedimiento previo), así como la ejecución voluntaria”.

- Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General

Artículo 10° –prescribe sobre las causales de nulidad son vicios del acto administrativo, que causan nulidad de pleno derecho inciso (1) “la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias”. (Ley 27444 L.P.A.G, 2017)

7.2. EL PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

Como señala DANÓS, “en el Perú el Proceso Contencioso - Administrativo constituye el proceso específico previsto por la Constitución para la impugnación ante el Poder Judicial de las decisiones de la Administración Pública a fin de verificar la legitimidad de la actuación de todas las entidades administrativas.

Como sabemos, mediante el Proceso Contencioso se garantiza una de las conquistas básicas del Estado de Derecho cual es la subordinación de toda la actividad administrativa a la legalidad. En tal virtud los afectados por una actuación administrativa violatoria de sus derechos e intereses están constitucionalmente facultados para demandar ante el Poder Judicial la satisfacción jurídica de sus pretensiones contra la Administración Pública. (Vargas, 2017)

Texto Único Ordenado (Art. 1) de la **Ley N.º 27584** prescribe que el Proceso Contencioso Administrativo tiene por finalidad el control jurídico por el Poder Judicial de las actuaciones de la Administración Pública sujetas al **derecho administrativo** y la efectiva tutela de los derechos e intereses de los administrados. Para recurrir a la vía jurisdiccional contenciosa administrativa debe agotarse la vía previa. (Napurí, 2017)

El artículo 148 de constitución que prescribe sobre de acción contenciosa administrativa las resoluciones administrativas son susceptibles de impugnación mediante la acción contenciosa administrativa concordante con el artículo 1 de la ley N°.27584. (C.P.P., 1993)

7.3. JURISDICCIÓN ESPECIAL

El Proceso Contencioso Administrativo, nace como un medio técnico-jurídico para el control de los **órganos administrativos** por el órgano jurisdiccional y lograr la defensa del orden jurídico contra los abusos o desviaciones, o para la solución de conflictos surgidos entre los particulares y la administración con motivo de una lesión sufrida por aquellos. (Birhyi, 2012)

7.4. COMPETENCIA

El artículo 9 prescribe sobre la competente para conocer el proceso contencioso administrativo en primera instancia el Juez Especializado Contencioso Administrativo.

La Sala Contencioso Administrativa de la Corte Superior respectiva, conoce en grado de apelación contra lo resuelto en la primera instancia. La Sala Constitucional de la Corte Suprema resuelve en sede casatoria. En los lugares donde no exista Juez o Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo es competente el Juez que conoce asuntos civiles o la Sala Civil correspondiente.

7.5. ACTOS ADMINISTRATIVOS

Se define doctrinariamente como acto administrativo a la decisión general o especial que, en ejercicio de la función administrativa, toma en forma unilateral la autoridad administrativa, y que afecta a derechos, deberes e intereses de particulares o de entidades públicas, de acuerdo con la Ley del Procedimiento Administrativo General²².

Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

Es aquella manifestación unilateral y externa de la voluntad de una autoridad administrativa competente en ejercicio de la potestad pública.

7.6. ACCIÓN, PRETENSIÓN Y DEMANDA

Más recientemente, MONTERO AROCA ha señalado que **la acción** es "... el derecho a la actividad jurisdiccional", es decir, el derecho "...a poner en movimiento la actividad jurisdiccional del Estado. (Otros, 2009)

Desde otra perspectiva, Jorge Peyrano define la **acción** como "...un derecho subjetivo público, abstracto, autónomo de que goza toda persona –física o jurídica– para postular el ejercicio de la actividad jurisdiccional" (Jorge P. , 1995)

²² La Ley N° 27444. MORÓN URBINA, Juan Carlos – Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Lima: Gaceta Jurídica, 2008, p. 151.

Para el procesalista argentino Lino PALACIO, **la pretensión** es “...el acto en cuya virtud se reclama ante un órgano jurisdiccional y frente a una persona distinta, la resolución de un conflicto suscitado entre dicha persona y el autor de la reclamación. Dicho acto suministra, precisamente, la materia alrededor de la cual el proceso se inicia, desarrolla y se extingue” (Manuel, 1998)

En nuestro medio el jurista Juan Monroy Gálvez define la demanda como “...un acto jurídico procesal (...) que es una declaración de voluntad a través de la cual el pretensor expresa su pedido de tutela jurídica al Estado y, a su vez, manifiesta su exigencia al pretendido” (Monroy Galvez, 2010)

7.7. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA, PLAZO Y VÍA PROCEDIMENTAL

Tratándose de la impugnación de un acto administrativo, el planteamiento de esta pretensión exige el agotamiento de **la vía administrativa previa**. (Artículo 18 de ley N°.27584)

El plazo para impugnar planteando **la pretensión de nulidad**, es **de tres meses**, contados desde el día siguiente de notificado el acto que **agota la vía administrativa** (artículo 17°, inciso 4, del TUO). **La vía procedimental que corresponde para plantear y sustanciar esta pretensión es la del procedimiento especial.**

Importante:

Así, se demanda como pretensión la recogido en el inciso 4 del artículo 5° de la Ley N° 27584, se requiere como requisito previo para la procedencia de la demanda contenciosa administrativa que el interesado haya reclamado anteriormente ante la **entidad administrativa**; el cumplimiento de la actuación que él considera omitida. (**Artículo 5**)

7.8. OBJETO DEL PROCESO

El objeto del proceso es de exclusividad del proceso contencioso administrativo las actuaciones de la administración pública sólo pueden ser impugnadas en el proceso contencioso administrativo, salvo los casos en que se pueda recurrir a los procesos constitucionales. (Art. 3)

7.9. ACTUACIONES IMPUGNABLES

De las actuaciones administrativas recogidas en el artículo 4 de la Ley 27584, la pretensión del reconocimiento procede contra:

- a) El silencio administrativo, la inercia y cualquier omisión de la administración pública (artículo 4°, inciso 2).
- b) Las actuaciones y omisiones relativas a la contratación estatal (artículo 4°, inciso 5).
- c) Las actuaciones administrativas sobre el personal de la administración pública (artículo 4°)
- 6). **En cambio, la pretensión de restablecimiento procede**, por lo general, contra las actuaciones materiales; así, se plantea contra:
 - a) **La actuación material que no se sustenta en acto administrativo (artículo 4°, inciso 3).**
 - b) La actuación material de ejercicio indebido de actos (artículo 4°, inciso 4).
 - c) Las actuaciones u omisiones relativas a la contratación estatal en las que produzcan vulneraciones.
 - d) Las actuaciones contra el personal en los que se produzcan privaciones o vulneraciones. (Ley 27584)

7.10. MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

- Niceto Alcalá Zamora y castillo y Ricardo Levene sostienen que los medios de impugnación “son actos procesales de las partes dirigidas a obtener un nuevo examen, total o limitado a determinados extremos, y un nuevo proveimiento acerca de una resolución judicial que el impugnador no estima apegada a derecho, en el fondo o en la forma, o que reputa errónea en cuanto a la fijación de los hechos.” (OVALLE FAVELA, 1985)
- **Los reclamos o impugnaciones** que tengan por objeto cuestionar los títulos de propiedad otorgados por COFOPRI e inscritos en Registros Públicos Urbano, podrán interponer ante el Juez competente mediante la **acción contenciosa administrativa**, siempre que la pretensión en el cuestionamiento de derecho de propiedad del estado sobre los lotes del titulado. (VASQUEZ, 2011)

PROCEDIMIENTO DEL PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

Ley del Proceso Contencioso Administrativo (Ley N° 27584, en adelante, la Ley), publicada en el diario Oficial “El Peruano” el 7 de diciembre de 2001.

El Artículo 148.- circunscribe las resoluciones administrativas son susceptibles de impugnación, mediante acción contenciosa administrativa.

Artículo 1.- Prescribe que el Proceso Contencioso Administrativo tiene por finalidad el control jurídico por el Poder Judicial.

Artículo 2.- Los principios del proceso contencioso.

El artículo 3.- Exclusividad del proceso.

Artículo 4.- Actuaciones impugnables.

El artículo 9.- Prescribe sobre la competencia funcional, el Juez Especializado Contencioso Administrativo.

Artículo 17.- circunscribe el agotamiento de la vía administrativa.

Art. 1 de la Ley N.º 27584 prescribe que el Proceso Contencioso Administrativo tiene por finalidad el control jurídico por el Poder Judicial de las actuaciones de la Administración Pública sujetas al **derecho administrativo** y la efectiva tutela de los derechos e intereses de los administrados.

La vía procedimental:

El proceso de conocimiento.

Los requisitos establecidos de acuerdo con el artículo 424, 425 del Código Procesal Civil.

OPINIÓN

En conclusión, entonces la actuación de la administración pública será competente el juzgado especializado en lo contencioso administrativo. Cuando se vulneren los derechos de los particulares y de las entidades privadas cometidas por la administración pública.

PRINCIPIOS RECTORES DEL PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

Esta Ley N.º 27584 trajo importantes novedades a la regulación que había tenido el Proceso Contencioso Administrativo en el Perú, como los principios especiales que rigen a este proceso.

El proceso se regirá por los siguientes principios:

1. **Principio de integración;** en virtud del cual los jueces no pueden dejar de resolver por defecto o deficiencia de la ley. En tales casos, se aplicarán los principios del Derecho Administrativo que regulan la actuación de los entes administrativos (Ley N° 27444, arts. 230 y IV del Título Preliminar).
2. **Principio de igualdad procesal;** por el cual tanto el Estado como el administrado deberán ser tratados con igualdad en la tramitación de la Litis.
3. **Principio de favorecimiento del proceso;** en aplicación del cual no se podrá rechazar laminarmente la demanda en caso de incertidumbre del agotamiento de la vía administrativa o sobre la procedencia de la demanda.

CAPÍTULO VIII

ANÁLISIS DEL PROBLEMA

8.1. PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES

8.1.1 PRINCIPIO A LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA:

El artículo 139.3 de la constitución política establece un derecho autónomo en el que se integran diversas manifestaciones y que engloba; el derecho para acceder al proceso judicial, el derecho a obtener una resolución de fondo fundada en derecho; el derecho a los recursos legamente previstos y el derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales.

Una tutela jurisdiccional efectiva requiere, entre otras cosas, un proceso con un "mínimo de garantías" que hagan posible un juzgamiento justo e imparcial; esta necesidad nos lleva a buscar y postular un modelo procesal que responda a estas exigencias, pues sería vano reconocer derechos en la Constitución cuando ellos no pueden hacerse efectivos en un proceso jurisdiccional; de allí que las garantías dentro un marco del Estado de Derecho.

Derechos que integran la tutela jurisdiccional efectiva:

- **El derecho de libre acceso a la jurisdicción.** -mediante este derecho se garantiza al individuo la posibilidad de acceder al proceso jurisdiccional, promoviendo o solicitando su inicio ante el órgano legalmente competente o concurriendo válidamente al proceso ya iniciado en los casos en que tuviere algún interés en la resolución jurídica del mismo.

- **El derecho de libre acceso al proceso en las instancias reconocidas.** -conforme ha sido concebida en la doctrina jurisprudencial constitucional española, esta consecuencia del derecho a la tutela judicial efectiva constituye una mera continuación del derecho de acceso al proceso. Esta garantía se refiere a la posibilidad de que deben tener las partes de acceder a los recursos e instancias correspondientes en tanto se encuentren legalmente previstas. Esta garantía no debe entenderse como un derecho a la pluralidad de instancias, sino que solo constituye un derecho a acceder a las instancias –por ende, al recurso que la posibilita- ya legalmente previstas hablamos pues del derecho de impugnación.
- **El derecho a obtener una resolución motivada jurídicamente que ponga fin al proceso.** -los derechos de libre acceso a la jurisdicción y al proceso en sus instancias reconocidas perderían razón de ser, en cuanto partes integrantes del superior derecho a la tutela judicial efectiva, si el sujeto no tuviera también el derecho a una resolución motivada jurídicamente que ponga fin al proceso.
- **El derecho a la efectividad de la tutela judicial.** -conocido como el derecho de ejecución de resoluciones judiciales. El contenido del derecho a la tutela judicial efectiva se complementa con el derecho que se tiene a que la resolución que pone fin al proceso pueda ser operativa en la realidad. De nada serviría permitir el acceso al proceso y lograr la obtención de una resolución que le ponga fin de forma favorable, si es que el pronunciamiento judicial queda solo en eso, un pronunciamiento y no puede conseguir virtualidad en realidad.

8.1.2. PRINCIPIO DEL DEBIDO PROCESO: Este principio tiene consagración constitucional en el artículo 139, el cual prescribe: “Son principios y derechos de la función jurisdiccional: 3) La observancia del

debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la Jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación”.

El debido proceso, proceso justo o simplemente debido proceso, es un derecho fundamental que tiene toda persona que le faculta a exigir del Estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez responsable, competente e independiente. Es un derecho complejo de carácter procesal, porque está conformada por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho, inclusive el Estado, que pretenda hacer uso abusivo de éstos.

Para Jorge Rosas Yataco: *“el Debido Proceso legal apunta hacia el otorgamiento de una Tutela Judicial Efectiva. Esta última recoge el derecho de los ciudadanos a recibir una justicia plenamente satisfactoria, que no puede quedar en mera declaración, que resuelva de verdad el litigio planteado a la decisión de los órganos judiciales. Mientras que el Debido Proceso se refiere al derecho de los mismos ciudadanos a que el cauce seguido, o el instrumento utilizado para ello, reúnan los requisitos necesarios y garantías insoslayables que lo hagan merecedor de credibilidad social”.* (ROSAS YATACO, 2009, pág. 190)

Esta prevista en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado; que establece como Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional: la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa

de la ley aplicable de los fundamentos de hecho en que se sustentan. De esta descripción se infiere, que el Poder Judicial en relación a sus “pares” el legislativo y el ejecutivo, es el único órgano al que se le exigen motivar sus actos. Esto implica que los jueces serán todo lo independiente que deben ser, pero están sometidos a la Constitución y la ley. La sentencia, entonces, exige ser motivada, debe contener un juicio o valoración, donde el Juez exponga las razones y fundamentos fácticos y jurídicos conforme a los cuales decide la controversia. La carencia de motivación implica un exceso de las facultades del juzgador, un arbitrio o abuso de poder.

Finalmente, siguiendo al Tribunal Constitucional, corresponde diferenciar la Tutela judicial efectiva del debido proceso. La primera supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción, en cambio el derecho al debido proceso significa la observancia de los derechos fundamentales esenciales del procesado, principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos, el debido proceso tiene a su vez, dos expresiones: una formal y otra sustantiva; en la de carácter formal los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, tales como las que establecen el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcional que toda decisión judicial debe suponer.

8.2. LEGISLACIÓN NACIONAL

8.2.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1993

- El artículo 70 de la Constitución que prescribe que el derecho de propiedad es inviolable.
- El artículo 51 de la Constitución Política del Perú prescribe la Constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente.
- El artículo 138.- Función jurisdiccional
- El artículo 139.- Principios de la función jurisdiccional (inc. 3 ,5) CPP. - prescribe sobre la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación. Inciso 5 que prescribe sobre la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.
- El artículo 148.- Prescribe sobre el procedimiento contencioso administrativo.

CÓDIGO CIVIL POR DECRETO LEGISLATIVO N° 295 DEL 25 DE JULIO DE 1984

- El artículo 923 prescribe sobre la definición de propiedad C.C.
- **El artículo 2013** del Código Civil: Que *prescribe “el contenido del asiento registral se presume cierta y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare la invalidez por el órgano judicial o arbitral”. Libro IX de Registros Públicos Del Código Civil*

CÓDIGO PROCESAL CIVIL DECRETO LEGISLATIVO Nº 768 DEL 04 DE MARZO POR RESOLUCIÓN MINISTERIAL Nº 010- 93-JUS (23 DE ABRIL DE 1993)

- El artículo 424 y 425.- los requisitos y anexos de la demanda.
- El artículo 488. - Circunscribe Sobre la Competencia de los Jueces
- El artículo 504.- Los requisitos especiales.
- El art I Título Preliminar prescribe sobre derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. - Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso. 122 inciso 3 prescribe Sobre la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho, Inciso 4 -Prescribe sobre la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos.
- En segunda instancia, **principio** de congruencia contenida en el artículo VII. TP CPC, Aplicando el principio de celeridad, economía procesal y principio de tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso.
- El artículo 412 prescribe sobre principios en la condena de costos y costas.

- El artículo 200 prescribe sobre si las partes no acreditan los medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda esto no se tendrá por verdadera.

LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL

- El artículo 12 Ley Orgánica del Poder Judicial.
- La Ley N.º 30296 que modifica el artículo 36 del Código Procesal Civil que establece en los casos que se declara improcedencia de la demanda por razón de la materia.

LEY 27333 COMPLEMENTARIA LEY 26662

- Mientras el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos o situados en zonas urbanas se encuentra regulado en la Ley 27333 artículo 13 sobre las formas de procedimientos concordante con la Ley N.º 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial.

LEY SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS LEY 26366

- Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N" 195-2001-SUNARP/SN- Ley N.º 26366
- La Inexactitud Registral y su Rectificación. Así pues, ha clasificado a los errores (Art. 80 y 81) prescribe sobre los errores en los asientos o partidas registrales pueden ser materiales o de concepto.
- El artículo 90.-La competencia
- El artículo 99.- La nulidad del título supone la nulidad de la inscripción.

LEY 27584 DE PROCEDIMIENTOS CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

- LA LEY 27584 artículo 1 que prescribe sobre el proceso contencioso administrativo control jurídico del poder judicial.
- El artículo 9.- La competencia.

8.3. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DEL CASO

8.3.1. ANÁLISIS DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA EN SEGUNDO JUZGADO CIVIL EXPEDIENTE N°.02668-2009.

Análisis 1° Instancia.

Análisis del Expediente: 2668-2009.

Demandante: La empresa Oleaginosa Huacho SAC.

Demandado: Héctor Manrique Miranda y otros.

Procurador Público Pascual y Milagros de la SUNARP.

Resolución: 25 – 08/02/13.

La parte demandante pide en sus pretensiones en el proceso de nulidad de asiento registral.

PRETENSIÓN PRINCIPAL DEL DEMANDANTE

1. Nulidad de asiento registral del asiento B00001 y la partida 08021069.
2. Cancelación de la inscripción del asiento B00001 y la partida 08021069.

PARTE ACCESORIA

3. Indemnización de daños y perjuicios de 50.000 soles.
4. El pago de los intereses legales.
5. El pago de las costas y costos del proceso.

Alega el demandante:

- No se le notifico para que rectifique el área del predio urbano en los registros públicos.

- No aplico la Ley. N.º 27333 concordante con la Ley 26662 Ley de asuntos no contenciosos.
- Se le vulneró el derecho de propiedad y se derecho de defensa.
- Fue observado dicha solicitud para rectificar el área de 1498.76 m2 a un área superior de 1539.40 m2, indicando la Registradora de Registros Públicos que esos tipos de procesos puede hacerlo notarial o ante el Poder Judicial.

Posesión del demandando:

- a) Es falso que se haya efectuado una rectificación de área de su predio que supuestamente corresponde a la parte demandante.
- b) Los procedimientos registrales no son de aprobación de manera automática si no que tiene que contar con una formalidad de revisión por la SUNARP.
- c) La partida N°08021069 de Registro de Propiedad de Huacho figura inscrito su inmueble los datos exactos referidos al área, lindero, perímetro. Con fecha 22/08/1984 con escritura pública de una compraventa donde en la cláusula primera decía existe un error original por rectificar el área.
- d) El 31 octubre 2005 presento el título N°10865 correspondiente a la subsanación del área de su inmueble error original de un área de 1498.57 metros cuadrados cuando lo real y verdadero es 1539.40 metros cuadrados, consignando el dato técnico, memoria descriptiva, planos, etc.

Análisis del caso: De los Puntos Controvertidos.

- **Determinar si existe causales para declarar la nulidad del asiento B00001 y de la partida 08021069 de Registro de Huacho.**

Que contiene la rectificación de área. Siendo lo correcto 1539.40 metros cuadrados y no 1498.76 metros cuadrados.

- **Determinar si como consecuencia de la existencia para declarar la nulidad del asiento** registral B00001 y la partida N°. 08021069, **proceda la cancelación de la inscripción del asiento registral** del Registro de Huacho, siendo lo correcto 1536.40 metros cuadrados.
- **Determinar si cumple con los presupuestos de la responsabilidad civil:** imputabilidad, ilicitud o antijurídica, factor de atribución, nexo causal y el daño con lo cual se verifique los daños y perjuicios. El actor no acredita que hechos han causado daño.
- **Determinar si corresponde el pago de los intereses legales.** El demandante no acreditó el daño.
- **Determinar si corresponde el pago de costas y costos.** Art.412 CPC. Se exoneró a las partes del pago.

De los medios probatorios el demandante presentó:

Copia literal de la partida N°. 50003184.

Copia literal del título archivado de la solicitud presentada por los demandados con fecha 31/10/2005, copia literal de la partida N°. 08021069, cedula de notificación del Exp. 719-2004 tramitado ante 2º Juzgado Civil.

Copia del dictamen pericial.

Demandado presentó:

- Título archivado N°. 10865 de fecha 31/10/05.
- El expediente N°. 719-2004.

- Copia legalizada de la Escritura Pública de compra venta de fecha 22/08/1984, 22/09/03, 15/06/07.

Decisión del juez:

- El Juez en su decisión determinó que aquella inscripción está inmersa en la causal de nulidad prevista en el artículo 10 inc. 1 de la Ley de Procedimiento Administrativo General N° 27444.
- Se cuestionó el acto derecho público. **Respecto a vía procedimental, al haberse tramitado en proceso en vía de conocimiento**, a pesar de ello se brindó a las partes la garantía de ejercer su derecho de defensa, con observancia al debido proceso.
- Cuestiona que no se tomó en cuenta la ley 27333 artículo 13 sobre las formas de procedimiento contraviene la norma de carácter público.
- Se ordenó calificar el título archivado 10865 por el registrador José Cubas, en aplicación al artículo 99 del Reglamento de Registros Públicos.
- Declaró en primera instancia fundada en parte la demanda interpuesta por Oleaginoso Huacho SAC contra Héctor Manrique Miranda y otros, consecuentemente la nulidad del asiento B00001 y la partida del Registro de Huacho, dispone la cancelación de la inscripción del asiento registral B00001 y la partida N°.08021069. Dispone al registrador que califique los títulos archivados N°. 10865 -05/10/05 observando la ley 27333. Infundada los intereses legales, se exoneró las costas y costos del proceso.

OPINIÓN

Me parece correcto la decisión que, tomó el juez en la sentencia de primera instancia ya que brindo las garantías del debido proceso a la parte demandante, permitiendo ejercer un verdadero derecho de defensa que tanto se necesita en procesos como los señalados. En aplicación del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y la Ley N.º 27444 Ley General De Procedimiento Administrativo artículo 10 inciso 1 “La contravención a la constitución, a las leyes y normas reglamentarias”; previo ello indica que **no se aplicó la ley 27333 inciso 13 del Precedente Vinculante Del Tribunal Registral.**

8.3.2. ANÁLISIS DE SEGUNDA INSTANCIA DE RECURSO DE APELACIÓN EXPEDIENTE N° 02668-2009 SOBRE NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

Resolución N.ª 42 fecha 21 de abril de 2016 de Huaura Sala Superior 2º Juzgado Civil

Resolución apelada

Demandante; La empresa Oleaginosa Huacho SAC

Demandante: Héctor Manrique Miranda, Edith Pérez Carrillo, Nora Manrique Pérez Edith, Milagros Manrique Pérez y Pascual Senén Lusa
Centro Procurador Público de SUNARP

Materia de impugnación de Resolución N.º25 del 08 de febrero de 2013 que resuelve declarar fundada en parte e infundada la parte accesorio de la demanda interpuesta por Oleaginosa Huacho SAC contra Héctor Manrique Miranda y otros sobre nulidad de asiento registral y cancelación

de la inscripción en consecuencia declarar la nulidad del asiento registral hecha por el demandado en rectificación de área de 1498.57 metros cuadrados a un área de 1539.40 metros cuadrados. Y se dispone al registrador José Cubas revisar los títulos N°10865 de fecha 31/10/05 infundada la petición accesoria. Los demandados alegan que no se tomó en cuenta la escritura pública de compra venta, siendo que las medidas consignadas en su cláusula no se han variado por la SUNARP para su correspondiente rectificación. La compraventa 22/setiembre/2013, siendo que los demandantes tienen un área de 194.40 metros cuadrados. Con expediente N°.719-04 a través de la demanda de rectificación de área la misma que fue declarada improcedente, copia literal de título archivado N°10865 presentando los requisitos formales. **Demandante** alega resulta arbitraria que se haga una nueva calificación y los demandados eran consiente de la observación primigenia efectuada por Registros Públicos. Máxime si conforme es de verse de la casación recaída en los presentes actuados, corte suprema ya establecido cuales son los procedimientos por los cuales debe determinar o rectificarse los procedimientos: mutuo acuerdo, notarial y judicial.

Siendo que la instancia superior de emitir un fallo sobre el fondo de la Litis, lo que importa incluso revocar o dejar sin efecto, antes de entrar al fondo de la demanda.

- La rectificación de área realizada por el registrador a petición de la parte demandada es un acto de derecho público. Sujeta a trámite administrativo. Conforme lo sostiene la sentencia por la ley 27444 artículo 10.
- No pudiendo ser un acto jurídico, por no responder a la autonomía de la voluntad art.140 CC, ya registrador público no ha actuó de mutuo propio sino en un actuar funcional e incluso acepta la actuación

administrativa de acuerdo con el Reglamento General de los Registros Públicos y por el precedente de observancia obligatoria.

- Tratándose de un acto administrativo, **la acción judicial en la que debe ser cuestionada su nulidad, es la del proceso contencioso administrativo** teniendo en cuenta que se trata de una actuación administración pública.
- Es regla general que para ir a la vía jurisdiccional contencioso administrativo, debe agotarse la vía previa.
- **Se advierte que la demanda está dirigida contra un acto de administración pública y no un acto jurídico como se pretende la demanda**, siendo que la demanda resulta incompetente para conocer la presente demanda. Por lo que deviene hacer nula al no ser competente para resolver actos de administración pública.
- Art.75 y 171 del CPC improcedencia de la demanda por razón de la materia.

Los Magistrados de la **sala civil resolvieron Declarar Nula La Sentencia** que declara fundada en parte la demanda y en consecuencia **NULO TODO LO ACTUADO** a partir de la resolución dos de **fecha 01 marzo 2013** incluso seguido por Oleaginosa Huacho SAC y se ordena su remisión a la central de distribución general a efectos de que se disponga su remisión al juzgado contencioso administrativo correspondiente **O AL JUZGADO QUE HAYA ASUMIDO SU COMPETENCIA**. Se exonera de los costos y costas.

OPINIÓN

Del análisis estudiado, tanto los juzgados y Salas Civiles, no debieron declarar nulo todo lo actuado en el caso de impugnación de asiento registral en rectificación de áreas; tales es así que no existe tal motivación en dicha resolución porque desconoce del artículo 2013 del código civil; esto trajo como consecuencia a un proceso inoficioso por cuanto no se logrado la finalidad del proceso; ello vulnerándose las garantías constitucionales como tutela jurisdiccional efectiva, el debido proceso infracción de la norma procesal, el principio de celeridad y economía procesal, los derechos fundamentales de la propiedad y los tratados internacionales.

En el caso del análisis en concreto queda una duda razonable ya que deriva de un Acto Administrativo de Derecho Público, es por ello por lo que debe realizarse un pleno jurisdiccional para dar solución a dicha controversia jurisdiccional sobre la competencia en nulidad de asiento registral.

8.3.3 ANÁLISIS DEL RECURSO DE CASACIÓN CORTE SUPREMA SALA CIVIL HUAURA N.º 949-2014- NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

DE MANERA SUCINTA EN CASACIÓN N.º 949-2014

Demandante: La empresa Oleaginosa Huacho SAC

Demandado: Héctor Manrique Miranda y otros

Fecha: 20/11/13 Sala Civil Superior que revoca la sentencia apelada 08/02/13

Sumilla: Nulidad de Asiento Registral - Pretensiones:

- Nulidad de asiento registral de la B00001 y la partida 08021069.
- Cancelación de la inscripción del asiento B00001 y la partida 08021069.
- Indemnización de daños y perjuicios de 50.000 soles.
- El pago de los intereses legales.
- El pago de las costas y costos del proceso.

Posesión de demandando:

- a) Que es falso que se haya efectuado una rectificación de área de su predio que supuestamente corresponde a la parte demandante.
- b) Los procedimientos registrales no son de aprobación de manera automática si no que tiene que contar con una formalidad de revisión por Sunarp.
- c) La partida 08021069 de Registro de Propiedad de Huacho figura inscrito su inmueble los datos exactos referidos al área, lindero, perímetro. Con fecha 22/08/2005 con escritura pública de una

compraventa donde en la cláusula primera decía existe un error original por rectificar el área.

- d) El 31/10/05 presento el título 10865 correspondiente a la subsanación del área de su inmueble error original de un área de 1498.57 metros cuadrados cuando lo real y verdadero es 1539.40 metros cuadrados, consignando el dato técnico, memoria descriptiva, planos, etc.

Análisis

La sala suprema declara procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa de carácter material bajola siguiente denuncia:

- Por infracción normativa al principio de legalidad, la sala superior vulnero su derecho al declarar infundada al señalar que la pretensión que se solicita debe ventilarse en vía contenciosa administrativa y no en vía civil.
- Por infracción normativa del artículo 99 de la resolución N°.079-2005 SUNARP/SN: ...el que se considera afectado con la decisión administrativa puede **recurrir a la vía civil** para demandar la nulidad de la inscripción registral y la protección de sus derechos.
- Indicando que la sala superior estando a lo señalo en las formas de procedimiento por la ley 27333 articulo 13 incidiendo que también la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas es competente también administrativamente Registros Públicos por el precedente de observancia obligatoria resolución 182-2005), procedimiento que no se arregla a derecho puesto que no se ha tenido en cuenta el artículo 51 la constitución prevalece sobre toda norma legal.
- Se advierte que la impugnada no se encuentra debidamente motivada conforme lo prevén las normas.

- Por lo que incurre en infracción del artículo 139 inciso 3,5 y artículo 12 Ley Orgánica del Poder Judicial y el inciso 3 del artículo 122 CPC.
- Se ampara la demanda por la causal de infracción normativa procesal a fin de que el colegiado emita una nueva resolución.

En aplicación del artículo 396 declaran fundado recurso de casación interpuesta por Oleaginosa Huacho SAC de fojas 550 casaron la sentencia de fojas 530, el 20 noviembre 13. **Declaro Nula la misma, ordenado al superior dar un nuevo fallo.**

OPINIÓN:

Del análisis estudiado se puede entender que la sala ha realizado una lógica esperable, pues indica cuales son los únicos procedimientos existentes en el Perú, para poder rectificar áreas y linderos, optando por uno de ellos. Refuerza dicha idea, con la aplicación y vigencia de algunos principios, como el de congruencia procesal, la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional es **que corresponde al juzgado civil** ser competente en estos casos para resolver la controversia en asientos registrales.

CAPITULO IX

DERECHO COMPARADO

9.1. FUENTE DEL DERECHO COMPARADO

- **MÉXICO**

En la legislación mexicana la **rectificación de asientos por causa de error** material o de concepto, sólo procede cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción. Procederá la rectificación de oficio o a petición de cualquier interesado con la exhibición de testimonio, acta o cualquier documento auténtico que reproduzca el documento que dio origen al asiento o inscripción a rectificarse. Cuando de los propios asientos registrales o legajos se desprenda el contenido de lo que se pretenda rectificar o reponer, no será necesaria la exhibición de documento. (Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal., 2017)

- **ESPAÑA**

En la legislación española los asientos del Registro en cuanto se refieran a los derechos inscribibles , están bajo la salvaguardia de los Tribunales, lo que significa una exposición del principio hipotecario de legitimación registral o de presunción de exactitud; esto supone, que los asientos producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley.(Información Jurídica Inteligente, 2017)

- **GUATEMALA**

En la legislación de Guatemala la rectificación de área de bien inmueble urbano, el Registro de la Propiedad juega un papel muy importante, en discrepancias que se hacen

necesario corregir mediante un trámite voluntario de rectificación de área de bien inmueble rustico en la vía notarial para que sea un trámite más ágil que el que existe administrativamente y judicial. (MENÉNDEZ, 2005)

- **COLOMBIA**

Francisco Sierra Jaramillo, autor colombiano, se ha pronunciado a favor de la incompetencia de los tribunales contenciosos administrativos para conocer de la nulidad de las inscripciones o actos de registrales citando una sentencia al tribunal administrativo de autarquía que señala. Debe afirmarse categóricamente que no se trata de un acto administrativo (La inscripción de un documento público o privado, proviene de un funcionario calificado como tal, y que produce efectos... pero no constituye una declaración de voluntad de la administración es un servicio prestado a los particulares para la seguridad jurídica de los intereses privados- Competente juzgado civil.(Molina, Impugnacion de los Actos Registrales en la Juridicion Contencioso Administrativo, con Especial Referencia a Registros Publicos , 2010)

- **VENEZUELA**

En principio la constitución consagra que todos los actos administrativos son impugnados en la jurisdicción contenciosos administrativas cuando son o sean contrarios a derecho(entre estos los actos de registros), sin embargo no se puede dejar de mencionar, que existen actos que la doctrina; que quedan exceptuados del control contencioso administrativo, más nunca del control judicial a través de tribunales de competencia distinta a la contenciosa administrativa .Esto se debe que en , ocasiones, la propia ley otorga competencia para conocer de la impugnación, de los actos administrativos, a la jurisdicción ordinaria, por las características de los mismos.(Molina, La Impugnacion de los Actos de Registros en la Juridiccion Contenciosa - Administrativa, con especial referencia al Registro Publico).

CAPITULO X

CONCLUSIONES

1. Se concluye que en base a la propiedad y su regulación constitucional; los propietarios tienen el derecho de tomar las atribuciones sobre sus bienes inmuebles, pudiendo, por tanto, dentro de dichas prerrogativas, el elegir el procedimiento señalado por ley, en cuanto a la rectificación de áreas y linderos, aplicando para ello, las normas y requisitos establecidos de acuerdo con la Ley N°27333 del Reglamento de Registros Públicos concordante con la Ley N°. 26662.
2. Se señala como criterio para el justiciable, que si se presenta un título para inscripción y éste es materia de calificación negativa (observación, tacha), se puede impugnar en segunda instancia ante el Tribunal Registral, y luego de ello, teniendo en cuenta que se trata de un órgano administrativo donde ya existiría un agotamiento de instancia correspondiente, **se deberá optar por la vía contenciosa administrativa (ley de proceso contencioso administrativo)**. En cambio, si ya existe una inscripción realizada (respaldada por el principio 2013- principio de legitimación) de la cual consideramos no estar conformes con la legalidad de dicha inscripción, podemos optar por la **vía civil, a través de una demanda de nulidad de asiento registral, según el código civil.**
3. Se establece de manera irrefutable, que los únicos procedimientos legales para lograr la rectificación de áreas y linderos, es a través del mutuo acuerdo, así como en el ámbito notarial y judicial, no existiendo, por tanto, procedimiento distinto al mencionado.

4. Del análisis del caso en concreto, la rectificación de área no es aumentar o disminuir la extensión del predio sino el reconocimiento del área real efecto de eliminar la inexactitud registral aplicando los procedimientos de mutuo acuerdo, judicial y notarial respectivamente. Para ello, se debe tener presente los títulos del interesado, más no el área física ocupada, pues se entiende que con dicho procedimiento se busca la igualdad del área plasmada en documentos con la que se encuentra físicamente.
5. Es necesario que al realizar una rectificación de áreas y linderos; el registrador público debe notificar a las partes colindantes o en con mayor razón las que se encuentran en controversia, con la finalidad de que no se vulnere su derecho de defensa.
6. Para realizar la rectificación de área, es más rápido y recomendable llevarlo ante un proceso no contencioso (notario), sin embargo, en dicho procedimiento notarial no debe haber conflicto alguno, ni oposición, pues de lo contrario, se tendrá que optar por la vía judicial correspondiente.
7. Existe controversia jurisdiccional en impugnación de asientos registrales sobre rectificación de área, ya que no se sabe con certeza, cuáles son las vías que debe tener en cuenta un justiciable al momento de encontrarse con esta incertidumbre. Por un lado, hacerlo ante el **Juez Especializado en lo Contencioso Administrativo**, ya que existe la Ley N.º 27584 establece el Proceso Contencioso Administrativo, además, si consideramos que al tratarse de errores materiales existentes en el registro, corresponde aplicar las normas de derecho público contenidas en la Ley N.º 27444 – artículo 10, Ley del Procedimiento Administrativo General; consecuentemente [en estos casos], debe ser impugnado a través procesos contencioso administrativo, **sin embargo; existe una ley especial que prima y se impone frente a la señalada anteriormente, como es la Ley 27333** concordante con la Ley N.º 26662 que regula la competencia de asuntos no contenciosos notarial y el Precedente Vinculante del Tribunal Registral Resolución 182-2005-SUNARP-TR

; lo cual debe ser impugnado **dentro del Proceso de Derecho Civil; con competencia exclusiva del Juez Especializado.**

8. La finalidad de la presente propuesta es que no se vulneren los derechos fundamentales de las partes procesales (propietarios) y dar solución a la incertidumbre Jurídica en el proceso debido a una debida motivación en las resoluciones judiciales firmes.
9. La falta de desconocimiento de dicha institución civil (rectificación de áreas y linderos), así como sus respectivos actos procesales; no debe dar paso a que los Juzgados y las Salas Civiles, sancionen con “nulidad”, actos procesales que pueden conservarse y de esta forma continuar con el proceso y etapa que corresponde, logrando cumplir con los fines del proceso como son resolver un conflicto de interés o una incertidumbre con relevancia jurídica.
10. De acuerdo con el caso estudiado, la Sala Suprema, ha realizado una lógica esperada, pues invoca las causales legales existentes para poder realizar los trámites de rectificación de áreas y linderos, empezando a comparar si en el caso concreto presentado, se llegó a utilizar algunas de estas formas propuestas, en lugar de querer inscribir directamente ante el registrador.

RECOMENDACIONES

A la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a efectos de que:

- Tengan en cuenta que, para realizar una rectificación de área, resulta conveniente y deseable, notificar a los colindantes con el fin de que no vulnere el debido proceso en su componente del derecho de defensa, y traiga como consecuencia la nulidad de los actuados.
- Realizar precedentes de observancia obligatoria por parte del Tribunal Registral donde se deje sentado el criterio de notificar a las partes y colindantes, así como señalar cuáles son las únicas formas de poder invocar la pretensión de rectificación de áreas y linderos.

Se recomienda al Poder Judicial sobre lo siguiente:

- Se hace necesario, revisar este tipo de controversias a nivel **de Pleno Jurisdiccional**, a efectos de que se uniformice criterios sobre impugnación de asientos registral para determinar, los requisitos de procedencia, se designe la competencia a seguir, las sanciones en caso de incumplimiento, evitando para generar nulidades o fallos contradictorios; más aún si se trata de procesos largos y complejos que afectan no solamente en el aspecto económico de las partes, sino también afectan la carga procesal que soporta el órgano jurisdiccional por naturaleza.
- Se recomienda contar con Jueces Especializados en Materia Civil y contencioso administrativo, para que puedan estar a la altura y

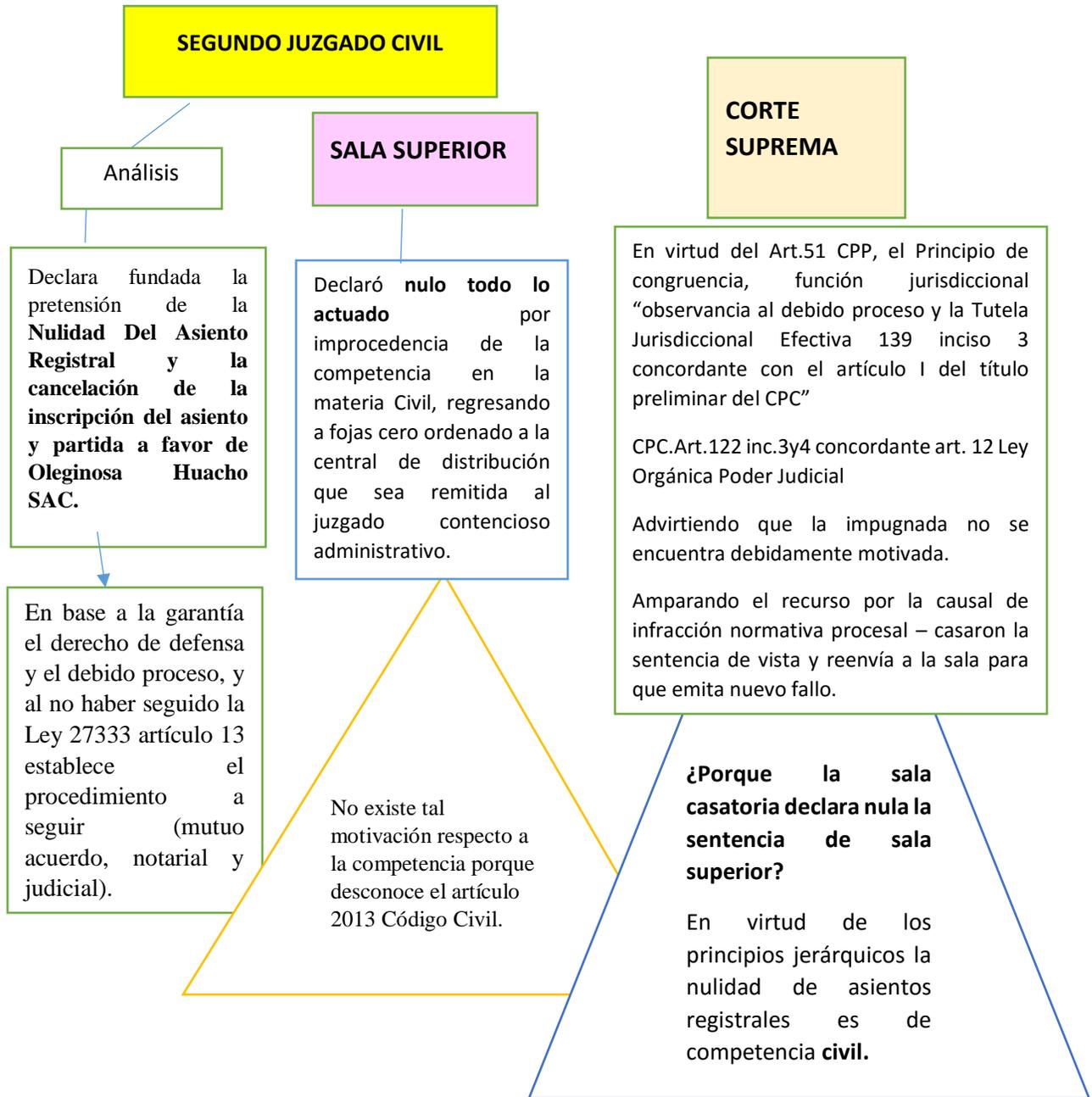
expectativas de los justiciables, orientando los pasos a seguir con la finalidad de generar predictibilidad y confianza en la población y justiciables.

- Se debe dar una mayor **capacitación** a los **Jueces en materia Civil y Administrativo**, lo cual redundará en la calidad de argumentación y razones que plasmen en sus fallos, garantizando que van a servir de directrices al resto de los operadores del derecho, pero sobre todo a los justiciables.

- A la universidad San Pedro, poniendo en conocimiento de los docentes de la Escuela de Derecho de filial Trujillo, lo interesante del tema de investigación, para que profundicen su análisis en materias de derecho procesal, derecho civil, derecho administrativo y derecho registral, volcando dichas enseñanzas en los alumnos que tanto lo necesitan.

- A la comunidad jurídica en general, para que tomando como punto de partida el trabajo que les presentó, ahonden en la investigación que permita dilucidar con mayores argumentos, una solución al respecto, aportando de este modo al campo jurídico.

MAPA CONCEPTUAL SOBRE CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES



BIBLIOGRAFÍA

- ALBERTO, R. V. (2011). *Derechos Reales* (IV Edición ed.). Lima: Editorial San Marcos - CUARTA EDICION.
- Arredondo, A. C. (12 de setiembre de 2013). *Proceso Abreviado*. Obtenido de Proceso Abreviado: <http://andrescusi.blogspot.pe/2013/09/proceso-abreviado-esquema-andres-cusi.html>
- Asociación De Capacitación Unidos Para La Educación Y Cultura-C.U.P.E.C. (2010). *Derecho Procesal Civil modulo III- POST-GRADO DIPLOMADO*. Piura: aula abierta e-learning.
- Baltazar Caballero, G. L. (10 de 07 de 2011). *Sistematizacion de los Procesos de Inscripcion y Publicidad Registral*. Universidad Mayor de San Marcos, Lima. Lima: San Marcos. Obtenido de Sistematizacion de los Procesos de Inscripcion y Publicidad Registral: http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/Tesis/Ingenie/Baltazar_C_J/cap2.pdf
- Birhyi, A. L. (12 de 10 de 2012). *La Jurisdicción y Competencia - Universidad Señor De Sipan*. Obtenido de La Jurisdicción yCompetencia -Universidad Señor De Sipan: <https://es.scribd.com/doc/109614938/La-Jurisdiccion-y-Competencia-dentro-del-Derecho-Procesal-Peruano>
- C.P.P. (1993). *Constitución Política del Peru*. Lima, Perú: Juristas Editores. Obtenido de Constitucion Politica del Peru.
- Civil, Gaceta Civil &Procesal directores Jorge Avendaño Valdes , Juan Monroy Gálvez Y Felipe Osterling Parodi. (2014 de mayo). *"Caracter Vinculante del Informe Tecnico en la Rectificacion por Mutuo Acuerdo"*. Lima- pagina 294: Gaceta Juridica.
- COLEGIO DE ABOGADOS. (2013). *Derecho Procesal Civil. Asociacion de Capacitadores Unidos Para la Educacion y Cultura - Aula abierta -e Learning*, 06.
- COLIN, C. R. (2015). *Derecho Civil I*. En C. R. COLIN, *Derecho Civil I* (pág. 29). Mexico: Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. Obtenido de Antecedentes del derecho civil.
- Cusi, A. E. (04 de 05 de 2014). *Codigo Civil Comentado Peruano TOMO X*. Lima: Gaseta Juridica. Obtenido de Codigo Civil Comentado Peruano - Gaseta Juridica:

<http://andrescusi.blogspot.pe/2014/05/codigo-civil-peruano-comentado-gaceta.html>

DOCUMENTS. (2017). *Saneamiento De Áreas, Linderos Y Medidasperimétricas*.

Eduardo, C. (1958). *Fundamentos de Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires -pagina 3.: Tercera Edición.

GACETA JURIDICA. (2014). *CIVIL & PROCESAL CIVIL*. Lima: Gaceta Juridica.

GALVEZ, J. M. (1996). Introducción al Proceso Civil - Tomo I. En J. M. GALVEZ, *Introducción al Proceso Civil* (pág. 272). Lima: PUCP.

GONZALES LOLI, J. L. (2002). *Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, Gaceta*. Lima: Gaceta 2.

Gonzales, N. R. (2016). *Nulidad de los actos procesales en los procesos civiles- UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS*. Perú: SAN MARCOS. Obtenido de Nulidad de los actos procesales en los procesos civiles: SAN MARCO

Jimena, R. S. (1994). *Doctrina constitucional aplicada en materia civil y procesal civil -*. Madrid,: Civitas.

Jorge, M. (29 de 06 de 2017). *Apuntes Jurídicos*. Obtenido de Apuntes Jurídicos: https://jorgemachicado.blogspot.pe/2009/11/que-es-el-derecho-procesal-civil.html#_Toc375317263

Jorge, P. (1995). Derecho Procesal Civil de Acuerdo con el CPC. En P. Jorge, *Derecho Procesal Civil de Acuerdo con el CPC* (pág. 190). Lima: Editores Jurídicos.

JOSÉ LEÓN, B. (2013). *Acto Jurídico*. Lima: Gaceta Jurídica.

JURISTAS EDITORES. (2015). Código Civil . (pág. 950). LIMA: Juristas Editores.

Juristas Editores. (2015). *Código Procesal Civil*. LIMA: Juristas Editores E.I.R.L.

Juristas Editores EIRL. (1993). Código Procesa Civil . En *Código Procesa Civil* (pág. 463). Lima: Juristas Editores .

MACHICADO, J. (11 de 08 de 2013). *Bienes Muebles e Inmuebles-Apuntes Jurídicos*. Obtenido de Bienes Muebles e Inmuebles-Apuntes Jurídicos: <https://jorgemachicado.blogspot.pe/2013/08/bbb.html>

Manuel, L. P. (1998). Derecho Procesal Civil. En L. P. Manuel, *Derecho Procesal Civil* (pág. 94). Pais- Buenos Aires: Jurídicos.

MANUEL, P. B. (2014). *Derechos Reales-Derecho Hipotecario*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid.

- MARCO ANTONIO, C. V., & ROSA, Q. (2011). *Derecho Administrativo & Derecho Procesal Administrativo* (Tercera edición ed.). Lima: Ediciones Legales EIRL.
- Marianella, L. N. (2009). *Comentario Al Código Procesal Civil -Tomo I - pág. 32*. Lima: SEGUNDA EDICIÓN. Obtenido de Comentario Al Código Procesal Civil .
- MENÉNDEZ, D. C. (2005). *"Importancia de regular la rectificación de área de un bien inmueble rustico en vía notarial"*. Guatemala: UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA. Obtenido de http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_6173.pdf
- Molina, M. V. (2010). Impugnación de los Actos Registrales en la Jurisdicción Contencioso Administrativo, con Especial Referencia a Registros Públicos . *Revista De Derecho* , http://www.ulpiano.org.ve/revistas/bases/artic/texto/RDUCAB/55/UCAB_2000_5_5_249-203.pdf.
- Molina, M. V. (s.f.). La Impugnación de los Actos de Registros en la Jurisdicción Contenciosa -Administrativa, con especial referencia al Registro Público. *Revista De Derecho*, 55.
- Monrroy Galvez, J. (2010). La Formación del Proceso Civil. En J. Monrroy Galvez, *La Formación del Proceso Civil* (pág. 50). Lima: Comunitas.
- Napurí, C. G. (1 de junio de 2017). *Actuaciones Impugnables en el Proceso Contenciosos Administrativo*. Obtenido de Actuaciones Impugnables en el Proceso Contenciosos Administrativo: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/viewFile/13549/14174>
- ORDOÑEZ, J. D. (2011). EL PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO EN EL PERÚ. *Hechos de la Justicia*, 1.
- Otros, M. A. (2009). Derecho Jurisdiccional. En M. A. Otros, *Derecho Jurisdiccional* (pág. 259). Valencia.
- PAU PEDRÓN. (1995). *El Registro de la Propiedad. La posesión* . Madrid: Civitas.
- PEREZ, C. D. (2010). LA FORMA DEL ACTO JURÍDICO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984. *Memorando de Derecho*, 244.
- POSADA, G. F. (2013). *Estudios Sobre la Propiedad*. Lima: FONDO EDITORIAL.
- Quiroga, A. (2003). *El debido proceso legal en el Perú y el sistema Interamericano de*. p. 37.: Jurista Editores.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal*. (30 de 05 de 2017). Obtenido de Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal.: http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4954715&fecha=04/10/1999

- RIVERA MORALES, R. (2008). "Presupuestos Procesales y condiciones de la acción en el proceso civil"-En, *Derecho Procesal, XXI Jornadas Iberoamericanas*. Lima, 2008- pagina 235 a 237.
- Rivera, F. G. (10 de 07 de 1990). "Medios Impugnatorios en el Procedimiento Registral de la Propiedad". LIMA : Biblioteca Jurídica Virtual de la UNAM. Obtenido de Medios Impugnatorios en el Procedimiento Registral de la Propiedad-UNAM: file:///C:/Users/UPN/Downloads/27817-25165-1-PB.pdf
- ROCCO, U. (1969- pagina 113.). *Tratado de Derecho Procesal Civil-Tomo I*. Bogota: Editorial Temis.
- Rodriguez Monteza, A. E. (2012). *Competencia y jurisdiccion- Universidad Señor De Sipan*. Cliclayo.
- ROJAS, P. F. (10 de 06 de 2017). *Asiento Registral-Congreso De La Republica*. Obtenido de Asiento Registral: [www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/.../\\$FILE/17.ppt](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/.../$FILE/17.ppt)
- SILVA, S. V. (2005). DERECHO ROMANO. En M. A. carraco, *Los Plenos Civiles Vinculantes de las Cortes Superiores- TOMO I* (pág. 199). Mexico: EDITORIAL EIRL.
- TARAZONA, A. M. (2017). *LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES EN EL PERÚ*. Lima: PUCP.
- TENA, L. L. (2004). *La Publicidad Registral*. Madrid: Palestra Editores.
- Vargas, R. J. (07 de 07 de 2017). *Los Principios del Proceso Contencioso*. Obtenido de Los Principios del Proceso Contencioso: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/viewFile/13543/14168>
- VASQUEZ, A. T. (2011). *Codigo Civil Comentario y Jurisprudencia Concordancias Antecedentes.Sumillas.Legislacion Complementaria Tomo II*. En A. T. Vasquez, *Codigo Civil Comentario y Jurisprudencia tomo II* (pág. 10001). Lima: IDEMSA.
- Vasquez, R. A. (2011). *Derechos Reales - Tomo I*. Lima: Idemsa.
- Zavaleta, R. L. (2003,). *Nulidades Procesales-Revista Jurídica. Revista Jurídica*, p. 262.

ANEXOS