**SISTEMAS DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO:**

Existen dos sistemas de rectificación del predio: Perimetral y no Perimetral. El Sistema no Perimetral identifica al predio con los datos físicos más resaltantes como el nombre, sector, valle y extensión. En esta clasificación se encuentran también los

predios con delimitación personal. El sistema perimetral utiliza el lenguaje gráfico: mapa o plano, como también el lenguaje alfanumérico. A su vez, este sistema puede ser georreferenciado y no georreferenciado

De acuerdo a esta clasificación, sólo es posible rectificar los predios inscritos bajo el sistema perimetral. El sistema perimetral parte de un cálculo matemático en donde los linderos y medidas perimétricas se encuentran previamente definidos, pero puede resultar que las medidas perimétricas no se efectuaron debidamente o que el área total no se haya efectuado de manera correcta. No debemos olvidar que si bien los linderos obedecen a la voluntad de las partes, el área sin embargo, es un dato que debe encontrarse de manera científica a partir de ciertas fórmulas matemáticas.

La rectificación de área tiene como finalidad eliminar la inexactitud publicada por el Registro. Quiere decir que la realidad registral del predio discrepa de la realidad física. El área publicitada del predio es mayor o menor o con linderos total o parcialmente diferentes. Para corregir esa inexactitud hay varios procedimientos establecidos normativamente. La trascendencia de estos medios para eliminar la inexactitud registral radica en el hecho de que la partida registral refleja una descripción material del predio distinta a la existente, se trata, por tanto, de hacer concordar lo inscrito con la realidad objetiva del predio existente.

En resoluciones del Tribunal Registral como la 182-2005-SUNARP-T, se señaló que “Entonces, no se trata de hacer constar en el Registro la variación o modificación que ha sufrido el predio en la realidad objetiva situación que ha originado la discrepancia con el Registro. Por el contrario, el predio siempre fue el mismo, lo que sucede es que el Registro está publicado una información física equivocada. En ese orden, a través de estos mecanismos de rectificación registral jamás debe admitirse un aumento del área so pretexto de adecuar la realidad de la partida, incorporando área contigua que nunca formó parte el predio*”*.

Esta postura sin embargo, no es seguida en todas las Resoluciones del Tribunal Registral, puesto que en la Resolución N° 992-2013-SUNARP-TR-L se concluyó “No procede denegar la rectificación de área alegando que lo que se solicita no es precisamente una rectificación sino una incorporación al predio de áreas aledañas, debido a que mediante el procedimiento notarial es procedente la rectificación a un área mayor”*.* Este supuesto podría entenderse como una rectificación si es que se puede acreditar que los predios colindantes no sufren ninguna variación o afectación, lo cual puede darse en inscripciones que no provienen de una habilitación o lotización, es decir, que las inscripciones dentro de un ámbito, se dieron de manera independiente sin relación de un lote con sus colindantes. De ahí que nuestra postura es totalmente contraria al criterio establecido en el CVI Pleno del Tribunal Registral en el que se acordó:

***RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN MÉRITO A ESCRITURA PÚBLICA***

*“Puede rectificarse el área, medidas perimétricas y linderos de un*

*predio urbano mediante escritura pública según el literal a) del art.*

*13.1 de la Ley Nº 27333, aunque exista superposición con área de predio inscrito, debiendo indicarse en la escritura tanto la nueva*

*área, medidas perimétricas y linderos del predio rectificado, como del predio que ha resultado afectado con la rectificación. En tal sentido, deberá rectificarse también el área y medidas perimétricas de los predios colindantes materia de la superposición”.*

Dicho criterio no solo contraviene el derecho al debido proceso, en tanto se pretende cargar con más requisitos al administrado, los cuales no se sustentan en ninguna norma, sino que parte de una situación de hecho irreal de que todos los predios han accedido al registro de manera ordenada luego de una habilitación o lotización, de tal suerte que la variación de un lote implica la variación de los colindantes.