



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 486-2020-SUNARP-TR-T

Trujillo, 14 de octubre del dos mil veinte.

APELANTE : JESSICA GONZÁLEZ ROMERO
TÍTULO : 2345145-2019 del 2.10.2019
RECURSO : 187-2020 (SEGUNDA APELACIÓN)
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º III– SEDE MOYOBAMBA
REGISTRO : DE PREDIOS DE TARAPOTO
ACTO(S) : RECTIFICACIÓN DE ÁREA, ACUMULACIÓN,
 INDEPENDIZACIÓN Y DONACIÓN

SUMILLA(S) :

Interpretación de acto jurídico

Con la celebración de actos jurídicos las partes tienden siempre a conseguir algún resultado práctico social o económico. De ahí que debe propenderse por la interpretación según la cual el acto produzca efectos jurídicos, antes que por aquella con la que no tendría ningún resultado. La interpretación debe garantizar el resultado útil del acto, por lo que el intérprete debe optar por la validez de tal modo que subsista la eficacia del negocio jurídico.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inscripción de los siguientes actos:

- a. Rectificación de área por error de cálculo respecto del predio «Sapote Yacu» inscrito en la partida 04004955 del Registro de Predios de Tarapoto, siendo lo correcto 4.9748 ha y no 5.4000 ha como se publicita, situado en el distrito y provincia de Lamas, departamento de San Martín.
- b. Acumulación de los predios «Sapote Yacu», inscrito en la partida 04004955 del Registro de Predios de Tarapoto (con su área rectificada

RESOLUCIÓN N.º 486-2020-SUNARP-TR-T

de 4.9748 ha), y «El Tropeson», inscrito en la partida 04011491 del mismo Registro (con un área inscrita de 6.2000 ha), ubicados ambos en el distrito de Lamas, provincia de Lamas, departamento de San Martín, en un predio denominado «Daniel», con un área de 11.1748 has.

- c. Independización del predio acumulado denominado «Daniel», de 11.1748 ha, en dos predios: predio denominado «Santos», con un área de 2.9044 ha, y predio remanente denominado «Daniel», con un área de 8.2704 ha.
- d. Donación del predio a independizar denominado «Santos», con un área de 2.9044 ha, a favor de Santos Sangama Cachique y Berta Cachique Sangama; y del predio a independizar remanente denominado «Daniel», con un área de 8.2704 ha, a favor de Daniel Sangama Cachique y Dora Tapullima Salas.

El título fue observado mediante esquila del 30.12.2019, la que a su vez fue impugnada y materia de pronunciamiento en la Resolución n.º 337-2020-SUNARP-TR-T del 13.7.2020, que dispuso dejar sin efecto la observación y que la Oficina de Catastro emita un nuevo informe, asimismo, se amplió la denegatoria para que los titulares registrales cumplan con acogerse a la modalidad de rectificación unilateral de área.

Luego, con fecha 8.9.2020 la Oficina de Catastro expidió el informe técnico n.º 4466-2020-Z.R.N.º III- Sede Moyobamba/UREG/CAT, cuyos reparos técnicos han sido reproducidos en la nueva esquila de observación emitida por la registradora pública de la Oficina Registral de Tarapoto Yuridia Aurora Aguilar Diez el 10.9.2020. Es frente a esta denegatoria que la administrada interpone recurso de apelación mediante H.T.D. n.º 2446 del 16.9.2020.

Cabe indicar que esa última esquila da cuenta que la vigencia del asiento de presentación del título alzado concluyó el 15.9.2020, sin embargo, dado que esta recién fue emitida el 10.9.2020, a partir de esta fecha la recurrente contaba con un plazo de 5 días hábiles para interponer su segunda apelación (cuarto párrafo del artículo 162 del Reglamento General de los Registros Públicos), el que venció el 17.9.2020, por lo que la impugnación formulada el 16.9.2020 ha sido ingresada oportunamente.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

Los términos de la observación materia de cuestionamiento se reproducen cabalmente a continuación:

2. RAZONES QUE JUSTIFICAN LA OBSERVACIÓN:

RESOLUCIÓN N.º 486-2020-SUNARP-TR-T

2.1. Habiéndose recepcionado la Resolución N° 337-2020-SUNARP-TR-L, donde el Tribunal Registral resuelve disponer que se derive el título al área de catastro para que proceda a la evaluación correspondiente, determinándose lo siguiente:

- Se ha generado y ubicado los polígonos a rectificar, acumular y crear en base a la información gráfica adjuntada en el medio magnético (CD), sin embargo al ubicar dichos polígonos en la base gráfica se ha determinado que las coordenadas UTM corresponden al DATUM PSAD-56, (ya que coinciden en forma y ubicación con los polígonos matrices en el DATUM antes mencionado, así como con las unidades N° 30714 y 30713 de las hojas Catastrales, las cuales se encuentran en DATUM PSAD56), lo cual discrepa con lo indicado en los planos presentados e información gráfica adjuntada en el medio magnético-CD, el cual describe como DATUM al WGS-84.

2.2. Revisado la documentación presentada se advierte que el usuario ha solicitado se rectifique el área del predio matriz por haberse producido error de cálculo, el cual según antecedente registral cuenta con un área de 5.4000 ha, siendo lo correcto que el predio cuenta con un área de 4.9748 ha, al respecto se aclara al usuario lo siguiente, para que el error de cálculo sea determinado se deberá de cumplir con tres requisitos; el predio a rectificar debe seguir conservando mismas medidas perimétricas, mismos linderos y misma ubicación espacial de conformidad con los siguientes Precedentes de Observancia Obligatoria:

RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO

"Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna".

PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO

"No procede la rectificación de área, con la sola presentación de plano visado por la municipalidad, en supuestos distintos al error de cálculo.

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

RESOLUCIÓN N.º 486-2020-SUNARP-TR-T

No procede la rectificación por error de cálculo si el área de catastro no puede determinar si los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio han sufrido variación".

Cabe precisar que este tema ha sido revisado nuevamente en el CLXXIV Pleno del Tribunal Registral, realizado el 6 de marzo de 2017, habiéndose establecido que continúa vigente el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XIX Pleno antes acotado, y asimismo, se derogó el tercer párrafo de la precisión del precedente aprobada en el citado CXV Pleno. El párrafo derogado se refiere a la improcedencia de la rectificación por error de cálculo si el Área de Catastro no puede determinar si los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio han sufrido variación. CLXXIV PLENO.

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 27 de febrero, 28 de febrero de 2017 y continuada en Sesión extraordinaria modalidad presencial el 06 de marzo de 2017.

PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO "Es procedente la rectificación de área por error de cálculo de predios urbanos y rurales, aun cuando el área de catastro no pueda determinar que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial han sufrido variación alguna, por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella". En el presente caso y de conformidad con lo señalado en el informe de catastro se advierte que: Se ha verificado que los linderos del predio denominado "SAPOTE YACU" inscrito en la partida 04004955 son los mismos, conserva su ubicación espacial, no cuenta con medidas perimétricas, pese a esto se ha verificado que se trata del mismo predio, ya que posee los mismos límites con respecto a su antecedente registral, **pero al no poseer medidas perimétricas no se ha determinado el error de cálculo.**

Si bien el área de catastro ha determinado que el predio materia de rectificación de área tiene los mismos linderos, conserva su ubicación espacial, no cuenta con medidas perimétricas, pero pese a esto se ha verificado que se trata del mismo predio, sin embargo al no poseer medidas perimétricas no ha determinado el error de cálculo, por lo tanto resulta improcedente la rectificación de área por error de cálculo de un predio cuando este carece de medidas perimétricas inscritas, debiendo de realizar la rectificación unilateral. (Ver fundamento 16 de la Resolución N° 337-2020-SUNARP-TR-L de fecha 13/07/2020).

3. SUGERENCIAS

RESOLUCIÓN N.º 486-2020-SUNARP-TR-T

Sírvase anexar:

- Nueva Documentación técnica que levante la observación advertida por el área de catastro.
- Para proceder con la rectificación de área del predio 04004955, el usuario deberá de presentar escritura pública de rectificación de área unilateral.

4. BASE LEGAL

- Artículo 2011 del Código Civil
- Artículos 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos
- Artículo 11 Del Reglamento de Inscripciones del registro de predios

Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP
Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro. (...)

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

- Resolución N°337-2020-SUNARP-TR-L de fecha 13/07/2020

Derechos Pendientes de Pago S/. 0.00.

Tarapoto, 10 de Setiembre de 2020.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora González interpuso recurso de apelación autorizado por el abogado Luis Erickson Cuzco Valera, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- A pesar de los reparos técnicos reproducidos por la registradora en la esquila de observación, la Oficina de Catastro ha podido determinar la conformidad de los planos presentados en coordenadas UTM WGS84 (coordenadas oficiales), sin necesidad de recurrir a la información digital.
- En el informe técnico n.º 4466-2020 se reitera que existe discrepancia entre el sistema de coordenadas de la documentación técnica que está

RESOLUCIÓN N.º 486-2020-SUNARP-TR-T

dentro del medio magnético (CD) que es PSAD56 y el sistema de coordenadas que está en la documentación física que es WGS84; sin embargo, del desarrollo de ese mismo informe se evidencia que la Oficina de Catastro ha realizado operaciones sin ningún problema y ha constatado la conformidad de áreas presentadas en el plano. De ser el caso, y con el fin de no dilatar más la presente calificación, se sugiere que se solicite un informe verdaderamente técnico a la Dirección Técnica Registral de la SUNARP.

- Con respecto a la rectificación de área por error de cálculo, se debe tomar en cuenta las consideraciones del voto en minoría contenidas en la Resolución n.º 337-2020-SUNARP-TR-T, dado que la Oficina de Catastro ha determinado que estamos frente al mismo predio y no se afecta a terceros.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Las partidas directamente vinculadas con el título venido son las n.º 04004955 y n.º 04011491 del Registro de Predios de Tarapoto.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter Eduardo Morgan Plaza.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y de la apelante, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Procede extender la rectificación de área en los términos planteados en el título alzado?

VI. ANÁLISIS:

1. Mediante la Resolución n.º 337-2020-SUNARP-TR-T del 13.7.2020 se dispuso lo siguiente:

“PRIMERO: DEJAR SIN EFECTO el aspecto impugnado que se sustenta en el informe técnico N°. 11004-2019 y **DISPONER** que la primera instancia derive el título al Área de Catastro para que proceda conforme a lo indicado en los fundamentos sexto y décimo de esta resolución.

SEGUNDO: AMPLIAR LA OBSERVACIÓN al presente título, de conformidad con los fundamentos expuestos en el considerando 16 del análisis de la presente resolución”.

Como vemos, ante las incongruencias del referido pronunciamiento técnico, esta Sala determinó que la Oficina de Catastro reexamine los documentos técnicos aportados en el título, asimismo, al no ser procedente

RESOLUCIÓN N.º 486-2020-SUNARP-TR-T

la rectificación de área por error de cálculo, se amplió la observación para que los propietarios del predio inscrito en la partida n.º 04004955 recurran a la rectificación unilateral de área¹.

En ejecución de la precitada resolución, la Oficina de Catastro ha emitido con fecha 8.9.2020 el informe técnico n.º 4466-2020-Z.R.N.º III- Sede Moyobamba/UREG/CAT; luego, tomando como base este pronunciamiento técnico, la registradora pública emite una nueva esquila de observación el 10.9.2020, en la que consigna los siguientes reparos:

- Las coordenadas UTM de la información gráfica adjuntada en medio magnético (CD) corresponde al datum PSAD 56, las que son discrepantes de los planos presentados, que describen como datum al WGS 84.
- Para proceder con la rectificación unilateral, se deberá adjuntar nueva escritura pública.

Siendo así, le concierne a esta Sala verificar si las cuestiones advertidas constituyen o no reparos que impiden al título acceder a la inscripción.

2. Es preciso indicar que la presentación de documentación técnica a través de medios magnéticos tiene como finalidad coadyuvar a la Oficina de Catastro para que determine de la manera más precisa la ubicación, dimensiones del predio en consulta y posibles afectaciones de propiedades inscritas; sin embargo, ello no quita que el documento que accederá a la inscripción no es el formato magnético, sino el plano impreso, debidamente visado o autorizado por profesional competente, que grafica la realidad del predio que se pretende inscribir.

En ese orden de ideas, como el formato magnético tiene un propósito instrumental, su eventual discrepancia frente al plano respectivo no debe ser objeto de reparo si esa discordancia no le impide a la Oficina de Catastro pronunciarse sobre los aspectos técnicos del título alzado. Así, el informe técnico n.º. 4466-2020 arribó a las siguientes conclusiones:

“3.1. Se ha verificado que las coordenadas descritas en los certificados negativos de zona catastrada no coinciden con las descritas en los planos presentados, **sin embargo, se ha determinado que se tratan de los mismos predios.** (...) (...)”

3.4. **Se ha constatado la conformidad del área gráfica y perímetro del predio rectificado de 4.9748 ha y teniendo en cuenta el rango de tolerancias catastrales se ha constatado el área gráfica y perímetro del predio a acumular el “Tropesón,” acumulado “Daniel” así como**

¹ Tal como se estableció en el considerando 16 de la Resolución n.º 337-2020-SUNARP-TR-T.

RESOLUCIÓN N.º 486-2020-SUNARP-TR-T

los predios a independizar según la información gráfica adjuntada en el medio magnético (CD) y planos presentados.

3.5. Se ha identificado predios colindantes inscritos, los **cuales no afectan a los predios materia de estudio.**

(...)”. (El resaltado es nuestro).

3. Nótese que se ha dejado constancia de la conformidad técnica de los actos de modificación física que se practican sobre los predios inscritos en las partidas vinculadas, así como se descarta la existencia de afectaciones a predios colindantes, dando cumplimiento así a la labor que tiene asignada la Oficina de Catastro de acuerdo a lo previsto en el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios².

En consecuencia, la aludida discrepancia entre el sistema de coordenadas empleado en el medio magnético frente al que consta en los planos adjuntados carece de mérito para ser opuesto al título como reparo; en ese orden de ideas, **el numeral 2.1 de la denegatoria debe ser revocado.**

4. En lo concerniente a la rectificación unilateral de área, en el CLV Pleno del Tribunal Registral, realizado el 26.8.2016, se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria para admitir su procedencia:

“Rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas

Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que la oficina de catastro determine indubitadamente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.

² Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la eschuela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos

RESOLUCIÓN N.º 486-2020-SUNARP-TR-T

Dicha rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación”³.

Conforme al referido criterio, se necesitan los siguientes presupuestos para la rectificación unilateral:

- Que lo solicite el propietario inscrito.
- Que se acompañe la documentación prevista en el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁴, de acuerdo a la naturaleza del predio.
- Que la Oficina de Catastro determine indubitadamente que el ámbito gráfico resultante se encuentre dentro del predio inscrito.
- Si el predio se encuentra afectado con gravámenes convencionales inscritos o medidas cautelares, deberá acreditarse la autorización de los acreedores o del órgano jurisdiccional o administrativo.

En lo que sigue nos pronunciaremos sobre el segundo de los requisitos señalados, puesto que en el título consta que participan los propietarios con derecho inscrito en la partida del predio a rectificar Sapote Yacu (los hermanos Sangama Cachique), asimismo, esta no publicita gravámenes ni medidas cautelares, a su vez, se ha acreditado que este inmueble se ubica en zona no catastrada conforme a los certificados negativos de zona catastrada emitidos por el Gobierno Regional de San Martín y los planos de ubicación – localización suscritos por verificador catastral que obran en este título.

5. Ahora, el predio rústico Sapote Yacu figura inscrito en la partida n.º 04004955 del Registro de Predios de Tarapoto, que se reduce de un área

³ Publicado en el diario El Peruano el 7.10.2016. Criterio sustentado en la Resolución n.º 1622-2016-SUNARP-TR-L del 16.8.2016.

⁴ Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Artículo 20.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional

Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos establecidos en dicho Decreto Supremo. Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente.

Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores.

(...).

RESOLUCIÓN N.º 486-2020-SUNARP-TR-T

de 5.4000 ha a 4.9748 ha. Al respecto, en la cláusula segunda de la escritura pública del 22.11.2018 se estipula que esta modificación se extiende en cuanto existe un error de cálculo, asimismo, se proporcionan las medidas perimétricas del inmueble, de las cuales carecen los antecedentes registrales. En ese sentido, no es posible admitir la rectificación por error de cálculo tal como estima la impugnante, ya que para ello se requiere que las demás características físicas, salvo por el área, se mantengan inalterables. En ese sentido, se dejó a salvo el derecho de los propietarios para que puedan acogerse a la rectificación unilateral tal como se señaló en la Resolución n.º 337-2020-SUNARP-TR-T. Para ese efecto, la primera instancia exige una nueva escritura pública en la que los titulares registrales manifiesten su conformidad a esta última modalidad rectificatoria.

No obstante, el hecho de que las partes hayan consignado que la rectificación solicitada procede por error de cálculo, no es dificultad para la inscripción cuando del mismo título fluyen otros elementos que permitan adecuar ese acto a la rectificación unilateral. Precisamente, la mención de las medidas perimétricas, dato que no tiene el predio inscrito, permite concluir que no es una rectificación por error de cálculo (que necesita inalterabilidad de las demás características del bien), sino una rectificación unilateral como explicaremos más adelante.

6. Es importante tener en cuenta el informe técnico n.º. 4466-2020 que, entre sus conclusiones, señala lo siguiente: *“3.3. Se ha verificado que los linderos del predio denominado “Sapote Yacu inscrito en la partida **04004955** son los mismos, conserva su ubicación especial, **no cuenta con medidas perimétricas, pese a esto se ha verificado que se trata del mismo predio**, ya que posee los mismos límites con respecto a su antecedente registral, pero no al no poseer medidas perimétricas no se ha determinado el error de cálculo”.* (El resaltado es nuestro).

Vemos que cuando el informe señala que el predio es el mismo y que no se ha determinado el error de cálculo, entonces, ello nos conduce a comprobar que el área rectificada no excede el contorno del polígono originario, a pesar que al inscribirse se publicitarán medidas perimétricas con las que antes no se contaba en los antecedentes registrales, ajustándose de esa manera, a la rectificación unilateral bajo comentario que permite incorporar los datos reales que le corresponden al inmueble.

Aunque en el instrumento público bajo estudio se indique que se trata de una rectificación por error de cálculo, vemos que en sí es una de tipo

RESOLUCIÓN N.º 486-2020-SUNARP-TR-T

unilateral y, como tal, es un acto jurídico al que se le debe preferir la interpretación que mejor favorezca la producción de sus efectos.

En el caso que surjan dudas respecto a los alcances del acto jurídico, los artículos 168 y 169 del Código Civil, contienen reglas para su interpretación. Así tenemos la interpretación objetiva según la cual los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe; asimismo, en el caso de cláusulas confusas o eventualmente contradictorias, se regula la interpretación sistemática, con la que las diversas cláusulas del acto jurídico se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

7. Debe decirse además que los actos jurídicos tienden a la producción válida de efectos jurídicos, pues de no ser así no tendría sentido alguno que los sujetos los celebraran. Los actos jurídicos se adoptan para que tengan eficacia, por cuanto permitirán que los sujetos autorregulen sus intereses privados satisfaciendo sus más variadas y diferentes necesidades.

Asimismo, por aplicación del principio de conservación del acto jurídico las partes con su celebración tienden siempre a conseguir algún resultado social o económico y no para que no produzca ningún efecto práctico. De ahí que debe propenderse por la interpretación según la cual el acto produzca efectos, antes que aquella con la que no tendría ninguna consecuencia. El resultado de la interpretación debe garantizar la finalidad útil del acto, por lo que el intérprete debe optar por la validez de tal modo que subsista la eficacia del acto.

En ese orden de ideas, en vista que la escritura pública presentada contiene nuevos datos perimétricos para el predio rectificado, debe entenderse que se refiere a una rectificación unilateral, por ello **no es necesario que se adjunte un nuevo instrumento público como pretende la primera instancia.**

8. Por último, aunque no se ha presentado el certificado negativo de zona catastrada para la nueva área rectificada, el hecho de que esta forme parte de la acumulación y posterior independización en los predios resultantes Santos y Daniel, y que estos a su vez se ubiquen en zona no catastrada, conforme a los certificados emitidos por el Gobierno Regional de San Martín que obran en este título, permite sostener que el predio Sapote Yacu - que es objeto de rectificación unilateral - también esté situado en zona no catastrada, por lo que carece de utilidad requerir un certificado de esa naturaleza específico para el inmueble rectificado. Por tanto, **el numeral 2.2 de la escuela denegatoria debe ser revocado.**

RESOLUCIÓN N.º 486-2020-SUNARP-TR-T

Intervienen como vocales (s) Rafael Humberto Pérez Silva, autorizado mediante la resolución n.º 117-2020-SUNARP/PT del 17.08.2020, y Maritha Elena Escobar Lino, autorizada mediante la resolución n.º 123-2020-SUNARP/PT del 21.8.2020.

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

VII. **RESOLUCIÓN:**

REVOCAR la observación emitida contra el título alzado y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales, de ser el caso.
Regístrese y comuníquese.

MARITHA E. ESCOBAR LINO
Presidenta (e) de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral

WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA
Vocal (s) del Tribunal Registral