Rectificación de áreas por error de cálculo

AARON VÁSQUEZ
Abogado del área Inmobiliaria del Estudio Muñiz Piura



En el mundo inmobiliario, el saneamiento de áreas, linderos o medidas perimétricas es un mecanismo para eliminar una inexactitud registral. No ocurre que los predios crezcan, se modifiquen o reduzcan su extensión, lo que sucede es que la realidad física aparece descrita en el registro de modo diferente, por lo cual es necesario adecuar la información del registro a la realidad. Precisamente porque existe la posibilidad que la realidad física sea reflejada defectuosamente por el registro, existen herramientas legales que regulan las formas de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

Uno de ellos no muy conocido y que, desde el 2020 es un precedente de observancia obligatoria es la llamada rectificación de área por error de cálculo que a la letra indica: 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 Nº 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo matemático de su área, siempre que en los antecedentes registrales obren las medidas perimétricas y estas se mantengan inalterables. De acuerdo con este precedente, también puede ser aplicado para predios rurales, siempre que pueda determinarse que la inexactitud proviene únicamente de un error de cálculo matemático del área con las mismas medidas perimétricas del predio inscrito, es decir, que se mantengan inalterables, variando solo el resultado del área; pues es a partir de la operación aritmética de las medidas perimétricas que se obtiene el área.

Así, sugiero a los propietarios de inmuebles asesorarse técnica y legalmente para revisar las medidas perimétricas de sus inmuebles, pues no les resultará extraño que la realidad registral en este caso también deba ser adecuada a la realidad física con el empleo de este ágil instrumento de rectificación de áreas.