Mundo jurídico

La importancia de la tolerancia registral



AARÓN VÁSQUEZ
Abogado del Estudio Muñiz de Piura

En el Derecho Inmobiliario, el sistema catastral -definido como aquel inventario de la descripción física de los inmuebles que conforman el país- ha ido cobrando mayor importancia en el transcurrir de los años. El sistema catastral siempre ha buscado armonizar la realidad física de los inmuebles con su descripción geofísica en el Registro de Predios. Ésta no ha sido una tarea fácil, pues existen pocas zonas catastradas en el país, y sobre éstas, en muchos casos, la información registrada arrastra errores o inexactitudes propias de la época en que se levantaron.

Esta diferencia entre el plano físico y el registral cobra mayor importancia cuando el titular registral de un inmueble desea realizar alguna modificación física sobre el mismo (independización, subdivisión o habilitación urbana, entre otros), para lo cual deberá ingresarse un título ante la Sunarp para su respectiva calificación.

Si producto de la calificación del título, el registrador advierte que las coordenadas ingresadas en el título discrepan con los antecedentes registrales del inmueble, la solicitud será denegada o cuando menos se solicitará realizar una rectificación de áreas para aclarar dicha inexactitud. Ante este panorama, existe en el sistema registral la denominada tolerancia registral, consistente en un rango o porcentaje aceptable en la diferencia del área de un mismo predio, el cual busca darle prioridad a la información técnica avalada por un ente catastral siempre que no afecte a terceros. El conocimiento y aplicación de esta figura registral en nuestro delicado sistema catastral es de suma importancia para proyectos inmobiliarios que pueden verse extendidos innecesariamente en instancias registrales o, incluso, para adquirentes de predios que, usualmente, fijan (inconscientemente, en muchos casos) la cláusula ad corpus en su contrato de compraventa.