



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN Nº 590 -2021-SUNARP-TR

Arequipa, 14 de junio de 2021.

APELANTE : **ROBERTO ALCCA VARGAS**
TÍTULO : **Nº725506 DEL 19.03.2021**
RECURSO : **Nº004010 DEL 04.05.2021**
REGISTRO : **PREDIOS-CUSCO**
ACTO : **RECTIFICACIÓN**
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN

“Encontrándose inscrito un acto y por ende legitimado por el Registro, no procede vía rectificación cuestionar en sede registral las razones que motivaron la extensión del asiento ni la eficacia que genera”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del área y linderos del predio inscrito de la partida registral Nº 02032228 del Registro de Predios de Cusco.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación

- a) Formato de inscripción que contiene la rogatoria.
- b) Formulario de rectificación suscrito por Roberto Alcca Vargas.
- c) Solicitud de rectificación, sin fecha, suscrita por Roberto Alcca Vargas.
- d) Escrito que contiene el recurso de apelación.
- e) Escrito de ampliación de argumentos de fecha 21.04.2021 suscrita por Roberto Alcca Vargas.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública Mery M. Huillca Cursi, en los siguientes términos:

“(…)

RESOLUCIÓN N° 590 -2021-SUNARP-TR

ANÁLISIS.-El presente título ha sido materia de tacha conforme a lo dispuesto por el Art. 42 del TUO del RGRP, modificado por Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN.

Revisado el antecedente registral y el respectivo título archivado, se advierte que no existe documentación, concordante entre sí, por cuanto la extensión del asiento registral se ha efectuado a mérito de la documentación técnica adjunta en el título (plano y memoria descriptiva), sin embargo, la escritura pública de fecha 31.05.1960, también adjunta en el título contiene información discordante, lo que ha sido meritulado en su oportunidad por el Registrador que suscribió el asiento registral.

Nótese que el plano y la memoria descriptiva adjunta ha sido expedido en el marco del D. Ley N° 17371, por la Oficina de Catastro Rural de aquel entonces que entre sus funciones estaba facultado de actualizar y distribuir permanentemente los registros catastrales.

En tal sentido, no es atendible la rectificación solicitada, por tanto se sugiere que el administrado se sirva adjuntar nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados, en sujeción a lo previsto por el artículo 84 b), que a la letra dispone: la rectificación de error de concepto se efectuará: “Cuando no resultan claramente del título archivado: en virtud de 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”.

Téngase en cuenta lo resuelto por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 471-2021-SUNARP-TR-L:”RECTIFICACIÓN Si el error de concepto se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, procederá la rectificación o aclaración del asiento registral con la presentación de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados, o en su defecto por resolución judicial”.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Ante la carta 109-2020 se han expedido el informe 289-2020-SUNARP-ZRNX/UR del 24.11.2020 y el oficio 046-2021- SUNARP-ZRNX-S CUSCO/UR del 26.01.2021.
- De estos documentos aparecen que efectivamente, en el año 1987, no se ha calificado debidamente el título que ha sido la fuente de la inscripción cuestionada es decir el título consistente en la escritura

RESOLUCIÓN N° 590 -2021-SUNARP-TR

pública de 31 de mayo de 1960, lo que ameritaba las rectificaciones ordenada en la carta 109-202 de fecha 06 de noviembre de 2020 emitida por el director técnico registral Hugo Espinoza Rivera.

- La Registradora Mery M, Huillca Cursi desnaturalizando los trámites anteriores con fundamentos anti técnicas y anti jurídicos, en el rubro análisis, hace referencia a la discordancia que existe entre la escritura pública del 31 de mayo de 1960 y los planos y memoria descriptiva que se acompañaron a dicho título para concluir en forma ilegal que se proceda la tacha sustantiva.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N°02011831** del Registro de Predios de Cusco corre inscrito el terreno rústico denominado “La Perla”, conformado por los Anexos: Parhuayso, Ttancar-Mocco, Comun Cancha y Paccopaccoyoc-Bajo, ubicado en el distrito de Huanquite, provincia de Paruro, departamento de Cusco, con una extensión de 200 Ha.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si procede rectificar un asiento de inscripción, cuando la solicitud se sustenta en el cuestionamiento a la calificación positiva efectuada por el Registrador.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que *“Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)”*.

RESOLUCIÓN N° 590 -2021-SUNARP-TR

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil¹ y Numeral VII² del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante **RGRP**), normas que consagran el principio 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 el RGRP, se declare judicial o arbitrariamente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

Registralmente, la legitimación adquiere sustento en la especial y profunda actividad de evaluación de títulos que realizan las instancias registrales. La inscripción viene precedida de una calificación de la legalidad de los títulos, en sus aspectos formales y materiales, asimismo, la calificación se realiza confrontando el contenido del título con la información de las partidas registrales y, complementariamente, con los títulos archivados.

2. Como afirma Pau Pedrón³, la actividad estatal de organizar en un Registro la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico supone una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos, y la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente. Esta tarea se confía al Registrador, quien se constituye en el filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribirse y publicitarse, es decir, lo que será oponible.

Las instancias registrales tienen una única oportunidad de efectuar la calificación: antes de que se produzca la inscripción. No hay posibilidad

¹ Artículo 2013.- Principio de legitimación.- 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. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

² VII. PRINCIPIO 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 su invalidez por la vía judicial o arbitral.

³ PAU PEDRÓN, Antonio. "Curso de Práctica Registral", págs. 23-24.

RESOLUCIÓN N° 590 -2021-SUNARP-TR

de fiscalizar el contenido del título una vez concretada la inscripción. Después de haber transitado todos los controles y superado los alcances de la calificación es lógico que la ley presuma que la situación jurídica que accede al Registro sea cierta y exacta, legitimando a su titular para actuar conforme con ella. La legalidad aparece aquí como fundamento del principio de legitimación⁴.

En consecuencia, bajo el amparo del principio de legitimación no cabe examinar si la calificación positiva que efectuó el Registrador al extender el asiento registral fue correcta o no. Siendo que el referido principio protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publica, por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones a que hubiere lugar.

Así, la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación, es *iuris tantum*, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los órganos judiciales o arbitrales, tal como establece el artículo 2013 del Código Civil y el numeral VII del Título Preliminar del RGRP. Entonces, en sede registral puede rectificarse un asiento siempre que se evidencie la existencia de un error.

3. El artículo 75 del RGRP, define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extra registral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

Asimismo, en el artículo 76, se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de

⁴ GARCÍA y GARCÍA, José Manuel. "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario", Editorial Civitas S.A., Madrid, 1988, pág. 676.

RESOLUCIÓN N° 590 -2021-SUNARP-TR

parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

4. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales), cuya rectificación está prevista en el Título VI del Reglamento General de los Registros Públicos. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.
- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificadorio que permita concordar lo registrado con la realidad extra registral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

5. El artículo 81 del referido reglamento, detalla los errores materiales y de concepto, en la forma siguiente:

"El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las 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;*

RESOLUCIÓN Nº 590 -2021-SUNARP-TR

d) *Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.
Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto".*

La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 de dicho Reglamento, que señalan:

- a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.
 - b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:
 - b.1 Cuando resulten claramente del título archivado: En mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo 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.2 Cuando no resulten claramente de título archivado: En virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.
6. Respecto a los errores de concepto no existe una definición reglamentaria. El ordenamiento opta por una regulación negativa: todo error en la inscripción que no es material debe calificarse como de concepto.

Gonzales Loli señala: *“El Reglamento General de los Registros Públicos, a diferencia de los errores materiales, no contiene una definición de los errores de concepto. Resulta por tanto, conveniente como fuente interpretativa, recoger la contenida en el artículo 216 de la Ley Hipotecaria Española, que entiende por error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguna de los contenidos en el título, se altere o varíe su verdadero sentido. Concurrentemente, es pertinente tener en cuenta la distinción que hace Tirso Carretero, en el sentido que **en los errores de concepto que no puede rectificar el Registrador** por sí solo será el cometido en un asiento que fue conforme con su voluntad y pensamiento interno (del Registrador), ya sea que el error no estaba en la redacción, sino en la inteligencia, comprensión, interpretación o calificación del título⁵”.* (Negrita y subrayado nuestro)

Podemos concluir entonces, que **los errores de concepto que no se pueden rectificar son aquellos que respondan a la voluntad, comprensión e interpretación que el Registrador determinó en la calificación del título.**

⁵ GONZALES LOLI, Jorge Luis. Revista Folio Real: año 1, Palestra Editores, Abril 2000, pág. 45.

RESOLUCIÓN N° 590 -2021-SUNARP-TR

7. Respecto de la invalidez de los asientos registrales, el artículo 90 del citado Reglamento señala que *“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, se produzca declaración en tal sentido”*. Es decir, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales, por lo que, no cabe que en sede administrativa se disponga la declaración de nulidad de los mismos.

Entonces, a través de una rectificación de error material o de concepto, en estricta concordancia con el artículo 2013 del Código Civil, no puede lograrse la nulidad de un asiento registral, ni tampoco declaraciones que tengan la misma finalidad como sería dejar sin efecto una inscripción, esto es, la privación general y absoluta de los efectos registrales del acto publicitado, siendo ello potestad exclusiva del órgano jurisdiccional correspondiente.

8. De otro lado, debemos señalar que el artículo 107 del Reglamento General de los Registros Públicos prescribe:

“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”.

De acuerdo al dispositivo legal precitado, si una persona se considera perjudicada por una inscripción, tiene expedito su derecho para conseguir la cancelación del asiento por orden judicial. Actualmente también lo podrá hacer por la vía arbitral según el artículo 2013 del Código Civil.

9. Ahora bien, mediante el título apelado se solicita la rectificación del área y linderos del predio inscrito de la partida registral N°02032228 del Registro de Predios de Cusco.

Conforme a la solicitud de rectificación presentada la rectificación deberá realizarse, en el siguiente sentido:

RESOLUCIÓN N° 590 -2021-SUNARP-TR

DICE:	DEBE DECIR:
“Extensión de 200 Ha, linderos: Norte: con terrenos de la Comunidad de Huanquite Este: Con la Comunidad Campesina de Huanquite, Sur: Con terrenos hacienda Cotahuana, Oeste: Con terrenos de las haciendas Molle Molle y Lulluchayoc, Oeste: Con terreno haciendas Molle Molle y Lulluchayoc.	Extensión 16 kilómetros cuadrados, linderos: Norte: con pastales de la hacienda Lulluchani y otros. Este: con terrenos de la iglesia de Huanquite denominado Niyoc, terrenos de los herederos de Hualca llamado Cantus-Pata. SUR: Con pastales de las haciendas de Cotahuana y Molle-Roque-Ccancha-Chaiñac-Hujanán, Mojones e itos que dividen Paco-Paco-Yoc, y por el Oeste: Con los pastales de las haciendas de Molle Molle y Lulluchani denominado Incanona-Morro de Huancan-Calle. Delimitado por unos mojones consistentes en grandes pedrones hasta llegar a Ttinqi-Yumiyoc.

Por tanto, corresponde analizar si existe un error de concepto y si éste es susceptible de rectificación conforme a la documentación que consta en el título.

10. Como toda rectificación, se procedió a revisar el título archivado en virtud al cual se extendió el asiento de inmatriculación del predio (asiento 1) el cual publicita las características del predio.

Así, se advierte la siguiente documentación:

- ❖ **Escritura pública de compraventa de fecha 31.05.1960**, de la cual se advierten, entre otras, las siguientes cláusulas:

***CLAUSULA TERCERA.-DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA:** De conformidad con los antecedentes y titulación a que se refiere la cláusula anterior, en la fecha, nosotros Andrés Gallegos Rodríguez y Delina Galdos Mendoza de Gallegos, con nuestra calidad de dueños exclusivos de los bienes aludidos precedentemente, en estricta aplicación de lo dispuesto por el*

RESOLUCIÓN N° 590 -2021-SUNARP-TR

*artículo ochocientos cincuenta del Código Civil vigente, cedemos en venta, y enajenación perpetua a favor de los esposos Cirilo Mora Lope y Ascencia Tupa Quispe Mora, los terrenos que conforman el fundo “La Perla”, de acuerdo a las siguientes estipulaciones.-UNO.-DEL OBJETO.-Materia de esta venta, es el fundo “La Perla” integrado por las siguientes porciones: Parhuayso, Ttancar-mocco, Común- Ccancha y Paccopaccoyoc-Bajo, sito en el Distrito de Huanoquite, de la provincia de Paruro de este departamento del Cusco. DOS.- El bien, objeto de este contrato, tiene una **extensión aproximada de dieciséis kilómetros cuadrados más o menos**, el mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes límites: por el Norte, con pastales de la hacienda Llulluchani, terrenos de los herederos de Castillo, luego la acequia del pueblo de Huanoquite, luego con terrenos de los herederos de Rado, luego con terrenos de Mariano Mora, con terrenos de Mariano Layne, de Mauricia de Huamán y terrenos de la Iglesia de la Virgen Rosario denominado “Airisqui”.Delimitado por la siguiente trayectoria: Partiendo de Ttinqui-Rumiyoc, baja por una quebrada nombrada San Miguel-Huaycco hasta la acequia del pueblo de Huanoquite, luego continua por un camino de peatones denominado Sacha Cruz-Niyoc-Cancha siguiendo hasta un cerco de Maguey, luego baja por una quebrada denominada Airisqui-Huaycco hasta llegar al camino de herradura que va del pueblo de Huanoquite a las haciendas de Ccotahuana y Huaspay; por el Este, con terrenos de la Iglesia de Huanoquite, denominados Niyoc, terrenos de la Iglesia de Huanoquite, denominados Niyoc, terrenos de los herederos de Hualca, llamados Cantus-Pata, terrenos de Aniceto Eguiluz, terrenos de la hacienda Molle Molle denominados Ttancar-Mocco, terrenos de Gaspar Ildefonso Anchia llamados Parhuayso-bajo. Por este lindero cruza el camino de herradura que va del pueblo de Huanoquite a las haciendas de Llaspay y Ccotahuana, por el Sur, con los pastales de la hacienda Ccotahuana y Molle; con la siguiente trayectoria Partiendo de la quebrada de Parnuayso sube por dicha quebrada, hasta llegar al lugar denominado Roque-ccanCHA, luego continua por un camino de peatones hasta la parte baja del lugar denominado Chayñac-Ujiana,, luego sigue por una quebrada que baja de Lachi Purcco hasta el encuentro del camino que viene de Vilcabamaba, siguiendo por unos mojones e hitos que dividen Paco-pacuyoc; y por el Oeste, con los pastales de las haciendas de Molle-Molle y Llulluchani denominada “Inca-Cona” y morro de Huancan-Calla. Delimitado por unos mojones consistentes en grandes pedrones hasta llegar a Ttinqui-rumiyoc. (...)”.*

❖ **Memoria descriptiva de fecha 08.04.1985**, en la cual se indica:

“MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PREDIO “LA PERLA”

LINDEROS Y PERIMETRO:

RESOLUCIÓN N° 590 -2021-SUNARP-TR

Por el norte: Se inicia en el hito N°(1) desde donde el Lindero avanza con rumbo general Nor-Este en forma sinuosa y longitud de 1,200 ml hasta el hito N°(2)

Colinda.-Con terrenos de la Comunidad Campesina de Huanoquite

Por el Este: Del hito N°(2), continúa el lindero con dirección Sur-Este en forma sinuosa y longitud de 2,000 ml hasta el hito N°(3)

Colinda.-Con terrenos de la Comunidad Campesina de Huanoquite y con la hacienda Molle Molle.

Por el Sur: Del hito N°(3) continúa el lindero con dirección Nor-Oeste en forma sinuosa y longitud de 1,800 m.l hasta el hito N°(4)

Colinda.-Con terrenos de la hacienda Ccotahuana

Por el Oeste: Del hito N°(4) continúa el lindero con dirección Nor-Oeste en forma sinuosa y longitud de 1,400 ml hasta llegar al punto inicial de la partida el hito N°(1)

Colinda.-Con terrenos de las haciendas Molle Molle “B” y Llulluchayoc.

Perímetro: El perímetro determina es de 6,400 ml

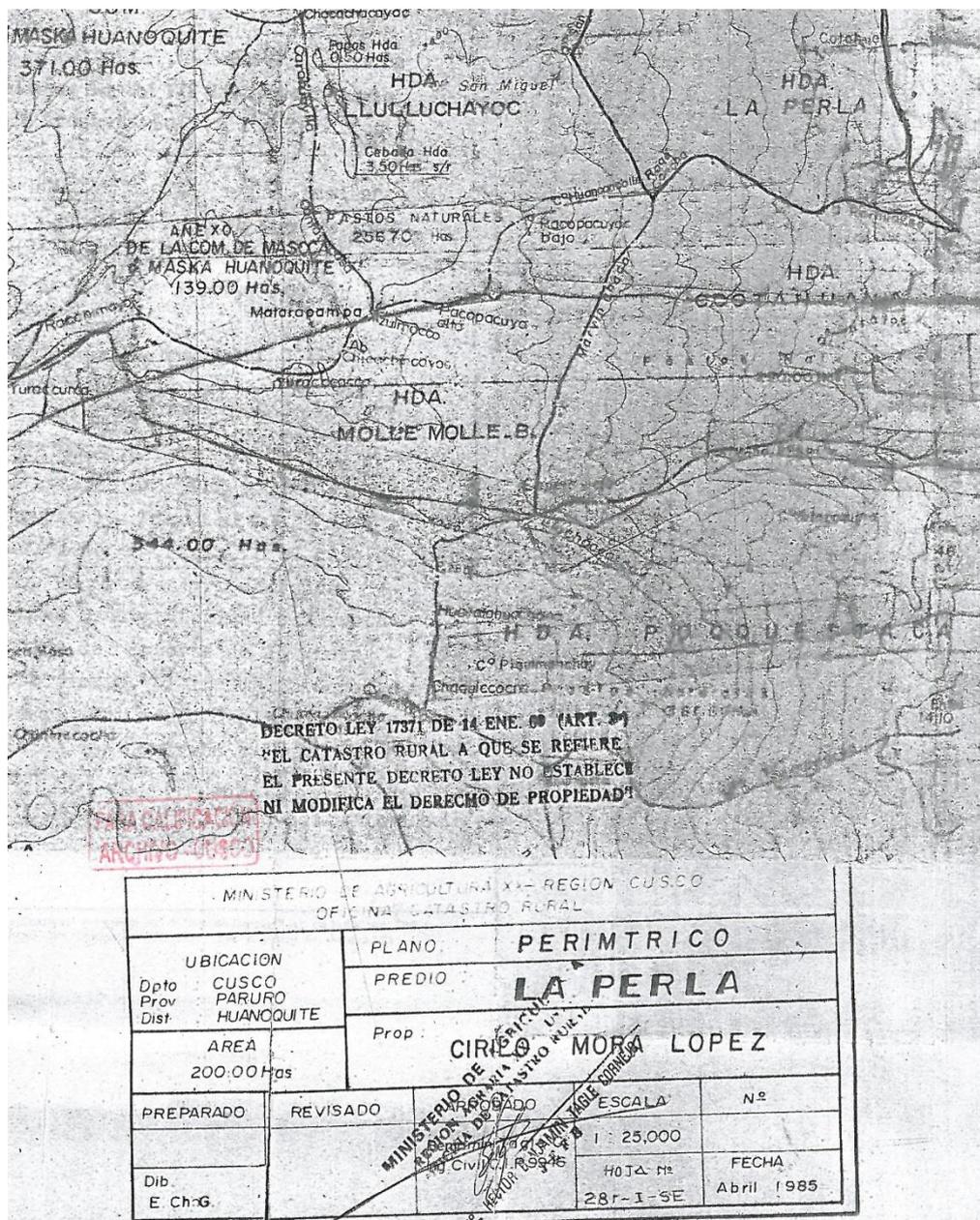
Vías de acceso: El acceso es por camino herradura

Área: El perímetro y linderos descritos encierra un área superficial de 200.00 Has.

✓ Suscrita por el Ing. Héctor Benjamín Tagle Cornejo, Jefe de la Oficina de Catastro Rural, Ministerio de Agricultura, Cusco”.

❖ **Plano perimétrico:**

RESOLUCIÓN N° 590 -2021-SUNARP-TR



Como se aprecia, la información respecto a las características del predio, contenida en la escritura pública -que por cierto no son determinadas de manera exacta pues se señala: “tiene una extensión **aproximada** de dieciséis kilómetros cuadrados **más o menos**”- se complementó con la contenida en el plano y memoria descriptiva, expedidos por el órgano encargado del catastro rural. (D. Ley 17371 vigente a esa fecha).

Así, el registrador extendió la inscripción con el área que aparece de la documentación integrante del título. Es un error de concepto que

RESOLUCIÓN N° 590 -2021-SUNARP-TR

responde a la voluntad, comprensión e interpretación que el Registrador determinó en dicho acto, y por ende no podemos corregir por cuanto corresponde a un dato que consta en el título.

Se colige entonces que el registrador encargado de la calificación del título evaluó toda la documentación que al efecto se acompañó y llegó a la conclusión que el asiento debía extenderse conforme a la información obrante en la documentación técnica.

Siendo así, no podría el Registro rectificar el asiento señalando que el registrador se equivocó en la consignación de las características del predio. Ello implicaría un cuestionamiento de la calificación positiva que el registrador realizó.

En ese sentido, debe tenerse en cuenta que la declaración de invalidez de los asientos registrales, y por tanto de su cancelación corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional o arbitral, por lo que no existe posibilidad de revisión de la validez del contenido de las inscripciones en sede registral.

En ese orden de ideas, como se ha concluido, a través de una rectificación no puede cuestionarse la calificación positiva cristalizada en un asiento registral, al encontrarse éste amparado por el principio de legitimación y goza por ende de los efectos que las normas le atribuyen.

11. Sin perjuicio, de lo señalado precedentemente cabe precisar que la Carta N°109-2020-SUNARP-SNR/DTR de fecha 06.11.2020, así como el informe N°284-2020-SUNARP-ZRNN°X/UR de fecha 24.11.2020, fueron expedidas como consecuencia de la solicitud de cancelación de partida N°02032228 respecto a la cual la SUNARP se pronunció declarándola improcedente al no encontrarse dentro de los supuestos de cancelación en sede administrativa. Asimismo, se señaló que, de ser el caso, se solicite la rectificación de los errores materiales, acto que está sujeto a la calificación respectiva por parte del registrador, no habiéndose dispuesto rectificación alguna

Por lo expuesto, no es procedente acoger la rogatoria del interesado, correspondiendo encauzar la misma y calificarla bajo los alcances del artículo 43-A, **por lo que corresponde disponer la tacha especial** del

RESOLUCIÓN N° 590 -2021-SUNARP-TR

título apelado.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 190-2020-SUNARP/SN de fecha 29.12.2020.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 119-2021-SUNARP-TR-PT de fecha 31.05.2021, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tachta sustantiva formulada al título apelado; y **DISPONER su tachta especial**, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral