



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN Nº1627-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 29 de abril de 2022.

APELANTE : **SILVIA CRISTINA TUESTA ARÉVALO**
TÍTULO : **N.º 1076546 DEL 12.04.2022**
RECURSO : **N.º 001929 DEL 19.04.2022**
REGISTRO : **PREDIOS - IQUITOS**
ACTO : **RECTIFICACIÓN DE OFICIO**
SUMILLA :

SUPUESTO DE TACHA ESPECIAL

“Procede formular tacha especial en el caso que se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de Rectificación del asiento D00002 del inmueble inscrito en la partida registral N° 00018311 del Registro de Predios de Iquitos.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción.
- Solicitud de rectificación por error de concepto presentada por Silvia Cristina Tuesta Arévalo.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha especial formulada por la Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Iquitos, Teresa de Jesús Yalta García en los siguientes términos:

“(…)

RESOLUCIÓN N°1627 -2022-SUNARP-TR

A. ANTECEDENTES

ACTO: RECTIFICACIÓN

PARTIDA N°00018311

B. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS.

1. Se tacha el presente título, en razón de que la rectificación solicitada no es un error imputable al registro y no se realizó el pago de los correspondientes derechos registrales. Cabe señalar que el asiento D0002 de la partida N° 00018311, se extendió correctamente; asimismo, los rangos de preferencia de una carga o gravamen en una partida registral, no están en función a la fecha en que se originó la obligación, el contrato, etc; sino en relación a las inscripciones (que surten sus efectos desde la fecha de presentación del título por el diario-caja de la oficina correspondiente), los mismos que se extienden en estricto orden de presentación, de conformidad con el Principio de Prioridad excluyente contemplado en el Art. X del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

C. BASE LEGAL. Art. 43-A° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

SE DEJA CONSTANCIA QUE SE DEVUELVEN TODOS LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Que, con fecha 12.04.2022 se presentó la solicitud de rectificación de oficio del Asiento D00002 de la Partida Electrónica N° 00018311 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, en el extremo que el Registro ha omitido consignar en el asiento que dicha hipoteca no es de 1° Rango, sino de 2° Rango, toda vez que existe una acreencia laboral a favor de la solicitante. Frente a ello, la Registradora formuló tacha especial al título presentado, indicando que no procede extender la rectificación solicitada toda vez que se indica que los rangos de preferencia de una carga o gravamen no está en función a la fecha en que se originó la obligación, sino en relación a las inscripciones.

RESOLUCIÓN N°1627 -2022-SUNARP-TR

- Que, frente a ello digo que, como se menciona líneas arriba, existe una acreencia laboral a favor de la solicitante, toda vez que actualmente obra en el 1° Juzgado Especializado de Trabajo – Maynas, un proceso judicial de pago de beneficios sociales y/o indemnización u otros beneficios económicos contra AMAZON APART HOTEL S.A.C., (proceso llevado bajo el Exp. 43-2022), en el cual mediante Resolución N° de fecha 18.02.2022 se admitió a trámite la demanda.

- En ese sentido, debe considerarse que de acuerdo al artículo 24 de la Constitución Política del Perú, establece:

“Artículo 24°.- El trabajador tiene derecho a una remuneración equitativa y suficiente, que produce, para él y su familia, el bienestar material y espiritual.

El pago de la remuneración y de los beneficios sociales del trabajador tiene prioridad sobre cualquiera otra obligación del empleador.

Las remuneraciones mínimas se regulan por el Estado con participación de las organizaciones representativas de los trabajadores y de los empleadores.”

- Asimismo, el artículo 2 del Decreto Legislativo 856, dispone lo siguiente:

“Artículo 2°.- Los créditos laborales a que se refiere el artículo anterior tienen prioridad sobre cualquier otra obligación de la empresa o empleador. Los bienes de éste se encuentran afectos al pago del íntegro de los créditos laborales adeudados. Si éstos no alcanzaran el pago se efectuará a prorrata.

El privilegio se extiende a quien sustituya total o parcialmente al empleador en el Pago directo de tales obligaciones.”

- Como puede apreciarse, los beneficios sociales y demás acreencias laborales tienen preferencia por sobre otras cargas y gravámenes. Por lo que interpongo el presente recurso y solicito se tome en cuenta lo antes expuesto.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N.° 00018311** del Registro de Predios de Iquitos, obra inscrito el predio urbano ubicado en la Calle Aguirre

RESOLUCIÓN N°1627 -2022-SUNARP-TR

Número 1151, del distrito de Iquitos, provincia de Maynas, departamento de Loreto.

- ❖ En el Asiento D00001 corre inscrita la hipoteca celebrada por Zoila Milagros Tuesta Arévalo y Lucía Maribel Tuesta Arevalo, en calidad de Garante Hipotecaria a favor del Banco Continental hasta por la suma de **US\$ 332,000.00 Dólares Americanos**.
- ❖ En el Asiento D00002 corre inscrita la hipoteca celebrada por Zoila Milagros Tuesta Arévalo y Lucía Maribel Tuesta Arévalo, en calidad de Garantes Hipotecarias, con la intervención de Amazon Apart Hotel S.A.C. en calidad de Deudor, quienes **ratifican y amplían la hipoteca contenida en el asiento D00001** de esta partida a favor del Banco Continental hasta por la suma de **US\$ 553,000.00 Dólares Americanos**.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el Vocal **Roberto Carlos Luna Chambi**. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si resulta procedente efectuar la rectificación solicitada, en los términos requeridos por la interesada.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del mismo reglamento 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 modificadorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en

RESOLUCIÓN N°1627 -2022-SUNARP-TR

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.

2. 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 RGRP. 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 modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral. 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.

3. 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.

Así, el referido artículo 81 del RGRP detalla los errores 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;*

RESOLUCIÓN N°1627 -2022-SUNARP-TR

c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde; Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto”.

4. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 del RGRP, 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.

5. 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*

RESOLUCIÓN N°1627 -2022-SUNARP-TR

*redacción, sino en la inteligencia, comprensión, interpretación o calificación del título*¹.
(Resaltado 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.

De otra parte, el artículo 85 del RGRP regula la rectificación amparada en documentos fehacientes, estableciendo que cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido.

6. En el presente caso, se solicitó la inscripción de rectificación de error de concepto respecto de la hipoteca inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 00018311 del Registro de Predios de Iquitos, a efecto que se incorpore en el referido asiento el rango de la garantía (2° Rango), debido a la existencia de una acreencia laboral de por medio.

Dicha solicitud fue desestimada mediante la emisión de la tacha especial por parte de la Registradora, en el sentido que la rectificación solicitada no corresponde a un error imputable al registro y no se realizó el pago de derechos registrales, supuesto contemplado en el literal f) del artículo 43-A del RGRP.

Por lo que corresponde determinar la procedencia de la rectificación solicitada por la interesada, en los términos indicados en su solicitud.

7. Sobre la hipoteca, el artículo 1097 del Código Civil vigente, establece que consiste en la afectación de un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero; estableciéndose como requisito de validez, entre otros, que se inscriba en el registro de propiedad inmueble, conforme a lo dispuesto en el artículo 1099 de la misma norma.

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

RESOLUCIÓN N°1627 -2022-SUNARP-TR

Asimismo, con relación a la preferencia del rango de dicha garantía, se indica:

Artículo 1112.- Las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha de registro, salvo cuando se ceda su rango.

La referida norma prescribe como regla general que la preferencia que otorgan las hipotecas a los acreedores en las obligaciones por ellas garantizadas está determinada por la fecha en que accedieron al registro y no por la antigüedad de la obligación o del título constitutivo; es decir, el rango de las hipotecas se determina por la fecha de su inscripción y no "(...) por la designación de primera o segunda hipoteca que se efectúe en los respectivos contratos. De consiguiente, la llamada por las partes "primera y preferencial hipoteca" prevista en escritura pública no inscrita, no tendrá esa condición si se adelanta otro acreedor hipotecario e inscribe su hipoteca con anterioridad a aquella"²

8. Para efectos de la extensión del asiento de inscripción de la hipoteca, el artículo 116 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), establece:

“Artículo 116.- Inscripción de hipoteca

En el asiento de inscripción de la hipoteca se consignará:

- a) ***El monto del gravamen*** o, en su caso, el criterio establecido para su determinación;
- b) ***La constancia de que la obligación que garantiza es determinada o determinable;*** y,
- c) ***La fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado,*** cuando conste en el título.

En los casos de constitución de hipoteca de predio cuya edificación no se encuentra inscrita, no constituye obstáculo para la inscripción que en el título se haya consignado que la edificación también es objeto de la hipoteca.”
(Resaltado nuestro).

Sin perjuicio de ello, el artículo 117 del mismo reglamento, añade:

² Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, Hipoteca (artículos 1107 a 1122 del Código Civil), publicada en la Separata Especial del Diario Oficial El Peruano el 12-11-1990, pag. 7

RESOLUCIÓN N°1627 -2022-SUNARP-TR

“Artículo 117.- Ampliación del asiento de hipoteca

Para efectos de la aplicación del plazo de caducidad a que se refiere el artículo 120, podrá ampliarse el asiento de inscripción de la hipoteca haciendo constar el nacimiento de la obligación garantizada por la hipoteca o el plazo de vencimiento de la dicha obligación. La ampliación se realizará en mérito a instrumento público que acredite fehacientemente cualquiera de dichas circunstancias.” (Resaltado nuestro).

Como puede apreciarse de la lectura de los artículos bajo comentario, la indicación del rango de la hipoteca no constituye un requisito que debe contener el asiento de inscripción de la hipoteca, no existiendo – por ende – un error atribuible al Registro que rectificar en cuanto al rango que ostenta la garantía hipotecaria, con relación a las demás inscripciones contenidas en el rubro de gravámenes y cargas

En consecuencia, habiéndose solicitado la rectificación sin el pago de la tasa correspondiente y, además, en vista que no existe ningún error que sea imputable al Registro en torno a la respectiva inscripción de los asientos registrales, **corresponde confirmar la tacha especial** decretada por la primera instancia, de acuerdo con el literal f) del artículo 43-A del Reglamento General³.

9. Finalmente, conforme a lo previsto por el referido artículo 43-A del RGRP, cuando se interponga recurso de apelación en contra de una tacha especial, no se requerirá la extensión de la anotación de dicha circunstancia en la partida registral respectiva. Verificada la partida N.º 00018311 del Registro de Predios de Iquitos, se advierte que en el asiento D00006 se ha anotado la apelación formulada al presente título, contraviniendo la norma anteriormente señalada, por lo que en ejecución de la presente resolución, la registradora a cargo deberá levantar la anotación realizada en la partida.

³ “Artículo 43-A.- Tacha especial

El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando:
(...)

f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro

(...)”.

RESOLUCIÓN N°1627 -2022-SUNARP-TR

Asimismo, la Registradora no señaló en el oficio de remisión de la apelación que se trataba de una tacha especial, circunstancia que ha generado la demora en la expedición de la presente resolución, por lo cual se le exhorta a actuar con mayor diligencia en el cumplimiento de sus funciones.

Por lo tanto, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** la tacha especial formulada al título apelado conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.
2. **DISPONER**, que en ejecución de la presente resolución, se proceda a efectuar el levantamiento de la anotación de apelación, conforme al noveno considerando.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

Roberto Carlos Luna Chambi

Presidente De La Quinta Sala Del Tribunal Registral

Luis Eduardo Ojeda Portugal

Vocal Del Tribunal Registral

Jorge Luis Almenara Sandoval

Vocal (S) Del Tribunal Registral