



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 1925 -2022-SUNARP-TR

Lima, 19 de mayo de 2022

APELANTE : CÉSAR EDUARDO TRIGOSO PEREIRA.
TÍTULO : N° 1191213 del 26/04/2022.
RECURSO : H.T.D N° 005828 del 10/05/2022.
REGISTRO : Predios de Chiclayo.
ACTO : Rectificación.

SUMILLA :
IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN

Es improcedente la rectificación de un asiento en mérito del título archivado sustentada en cuestionamientos respecto de la validez o eficacia de la inscripción practicada.

CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL

No corresponde a las instancias registrales cancelar los asientos registrales por invalidez, fuera de los supuestos previstos en la Ley N° 30313, ya que esto le corresponde al órgano jurisdiccional o arbitral al amparo del artículo 2013 del Código Civil.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita en mérito del título archivado N° 939318 del 16/06/2016 que se rectifique el asiento B00002 la partida electrónica N° 0206661 del Registro de Predios de Chiclayo puesto que los documentos en que se fundamenta la extensión del citado asiento no debieron tener acogida registral.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

RESOLUCIÓN Nº1925 -2022-SUNARP-TR

- Solicitud de rectificación de inscripción del 26/4/2022 formulada por César Eduardo Trigoso Pereira.
- Escrito de apelación del 10/05/2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Chiclayo, Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños, decretó la tacha especial del título conforme a los siguientes fundamentos:

“(…)

I.- ACTO SOLICITADO: RECTIFICACIÓN DE ERROR MATERIAL

II.- ANTECEDENTE REGISTRAL: Partida N° 02026661 del Registro de Predios.

III.- FUNDAMENTOS DE LA TACHA ESPECIAL:

3.1.- Se ha solicitado la inscripción de la rectificación por error material del asiento B00002 de la partida n.º 02026661 del Registro de Predios, extendido en virtud del título archivado n.º 2016-939318 de fecha 16.06.2016, indicando que la resolución n.º 06 de fecha 07.09.2012 fue declarada nula mediante resolución n.º 09 de fecha 07.05.2013, la misma que forma parte del título archivado ya indicado.

3.2.- Que, de conformidad con el **artículo 82 (Rectificación de error material) del Reglamento General de los Registros Públicos**, *“Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado, salvo que éste no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá conforme al Capítulo II del Título VIII de este Reglamento, a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente”*

Al amparo del artículo en mención, se ha procedido a revisar el título archivado n.º 2016-939318 de fecha 16.06.2016, verificando que la inscripción del asiento B00002 constituye lo resuelto en la resolución n.º 05 que contiene la sentencia, de fecha 14.08.2012, no existiendo error alguno en la inscripción de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

Asimismo, si bien la resolución n.º 06 de fecha 07.09.2012, que declara consentida la sentencia contenida en la resolución n.º 05 de fecha

RESOLUCIÓN Nº1925 -2022-SUNARP-TR

14.08.2012, fue declarada nula mediante la resolución n.º 9 de fecha 07.05.2013; también lo es, que mediante Resolución n.º 21 de fecha 02.11.2015, se declaró la improcedencia del pedido de INTERVENCIÓN LITISCONSORCIAL PASIVA SOLICITADO por la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL, declarándose además que consentida o ejecutoriada que sea, se remitan los partes judiciales a Registros Públicos para el cumplimiento de lo ordenado en la sentencia.

3.3.- Por lo cual, la inscripción aludida reviste de todos los efectos legales que de ella emanan, de acuerdo al principio de legitimación prescrito por el artículo 2013 del Código Civil y numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos; por ende, no cabe que en sede administrativa se disponga su cancelación, tal como prevé el artículo 90 del reglamento en mención.

Y, de acuerdo al **artículo 3 (Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos) de la Ley n° 26366, LEY DE CREACION DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS Y DE LA SUPERINTENDENCIA DE LOS REGISTROS PUBLICOS**, se han precisado las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- “a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
- (...)”

Cabe precisar que las divergencias físicas o jurídicas existentes entre lo registrado y la realidad extraregstral se clasifican según los artículos 81, 82 y 84 del Reglamento General de los Registros Públicos, en errores materiales o de concepto. Por regla general los errores materiales se advierten siempre de la constatación con los títulos archivados, mientras que la rectificación del error de concepto procede cuando resulte claramente del mismo título ya inscrito o en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial. **Y, como ya se expuso, lo solicitado no constituye error material.**

3.4.- Sin perjuicio de lo indicado, se deja constancia que el título 2016-21404, se encuentra tachado por caducidad de la vigencia del asiento de presentación, no siendo posible merituarlo; mientras que la resolución del Tribunal Registral N° 060-2022 de fecha 10.01.2022, ordenó a la primera instancia la calificación del título n.º 2021-2958987, el mismo que culmina con su inscripción en el asiento A00001 de la

RESOLUCIÓN N°1925 -2022-SUNARP-TR

partida n.º 02026661.

3.5- Por lo expuesto,, al no existir error imputable al Registro y no haberse pagado los derechos registrales por concepto de rectificación, se procede a la **TACHA** del presente título, de conformidad con el **artículo 43-A (Tacha especial) del Reglamento General de los Registros Públicos**, “*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 (...)” (...).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- El error material consiste en haber inscrito una resolución que no tuvo la calidad de firme y consentida (resolución N° 6), la cual fue declarada nula mediante resolución N° 9 del 07/05/2013.
- Los actuados judiciales presentados con el título archivado N° 939318 del 16/06/2016, entre ellos, la resolución N° 21 contiene graves defectos que no pueden servir de sustento para continuar publicitando errores como el hecho de que ya se había declarado consentida la sentencia conforme así lo hace ver en su fundamento noveno, toda vez que dicho consentimiento fue declarado nulo.
- Ante la inexistencia de resolución judicial que haya declarado firme y consentida la sentencia contenida en la resolución N° 05, no se podía inscribir una sentencia que no había quedado firme; por lo que no podía ser sujeto de inscripción registral, debiendo corregirse dicho error material.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 02026661 del Registro de Predios de Chiclayo.

En la ficha N° 43098 que continúa en la citada partida se encuentra inscrito el lote 3 del distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, con un área de 40,037 m2; siendo sus

RESOLUCIÓN N°1925 -2022-SUNARP-TR

propietarios la sociedad conyugal conformada por Ricardo Abraham Castañeda de León y Tomasa Antonia Montenegro de Castañeda, y Pacífico Constructora e Inmobiliaria S.R.L.

En el asiento D00001 obra inscrita la anotación de demanda por resolución N° 02 del 13/01/2016 expedida por el juez del Segundo Juzgado Especializado Civil de Chiclayo, sobre nulidad de acto jurídico y otros, contenido en la escritura pública del 27/04/2015 seguido por Flor de María Quesquén Castillo.

En el asiento B00002 obra inscrita la resolución judicial N° 05 del 14/08/2012, consentida por resolución N° 07/09/2012; ambas expedidas por juez del Juzgado de Paz Letrado de Lambayeque, resolviendo declarar fundada en la parte la solicitud de rectificación de la escritura pública del 21/10/1980, interpuesto por Flor de María Quesquén Castillo, ordenándose que se rectifique los linderos y medidas perimétricas del predio sub materia. (Título archivado N° 939318 del 16/06/2016)

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal(s) Rosa Isabel Quintana Livia.

De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si es procedente la rectificación de un asiento registral en mérito del título archivado sustentada en cuestionamientos respecto de la validez o eficacia de la inscripción practicada.
- Si corresponde a las instancias registrales determinar la invalidez de los asientos registrales y por ello cancelarlos fuera de los supuestos previstos en la Ley 30313.

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 Nº1925 -2022-SUNARP-TR

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil¹ y el 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 arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos en las disposiciones vigentes.

2. Así, la legitimación adquiere sustento en la especial y profunda actividad de evaluación de los 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.

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 de la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente. Esta tarea se confía al Registrador, quien se constituye en un filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribirse y publicitarse, es decir, lo que será oponible.

¹ Se deja constancia que el artículo 2013 del Código Civil ha sido modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley Nº 30313 – Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 -, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 26/3/2015, estableciendo lo siguiente:

"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", páginas 23-24.

RESOLUCIÓN Nº1925 -2022-SUNARP-TR

3. Las instancias registrales tienen una única oportunidad de efectuar la calificación; antes de que se produzca la inscripción. No hay posibilidad 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 este tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publicita. No obstante, 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.

Sin embargo, la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación, es *iuris tantum*, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro, invalidados por las instancias jurisdiccionales o cancelados en sede administrativa. Así se desprende del artículo 2013 del Código Civil, de las normas contenidas en el RGRP⁵, así como la Ley 30313⁶.

4. Respecto a la **rectificación**, que alude la norma del artículo 2013 del Código Civil, debe ser entendida como aquella que proviene de errores materiales o de concepto cometidos en los títulos o en los asientos de inscripción. En este caso, será posible rectificar un asiento de inscripción para consignar o aclarar un dato o circunstancia objetiva que conste en el título archivado, pero que fue omitido o deficientemente expresado en el asiento de inscripción; sin embargo, no podrá dejarse sin efecto la

⁴ GARCIA y GARCIA, José Manuel: "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario", Editorial Civitas S.A., Madrid, 1988, p. 676.

⁵ Véanse los artículos VII del Título preliminar, 95 y 96

⁶ Publicado en el diario oficial El Peruano el 26/3/2015, que regula, entre otros, la cancelación de asientos de inscripción por el Jefe Zonal, solo en los casos de falsificación documentaria o suplantación de los otorgantes del acto o derecho, lo que evidentemente no aplica al caso submateria.

RESOLUCIÓN Nº1925 -2022-SUNARP-TR

inscripción en sede registral.

En este sentido se pronuncia expresamente el artículo 90 del RGRP, el cual señala: *“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”*. Debiendo entenderse que de acuerdo con la modificatoria del artículo 2013 ahora también es posible que la invalidez sea declarada en sede arbitral.

Así, para invalidar o dejar sin efecto un asiento de inscripción las únicas vías son la judicial y arbitral a través del procedimiento correspondiente. Por lo tanto, ni el Registrador ni el Tribunal Registral pueden declarar la nulidad o invalidez del contenido de las inscripciones.

5. El artículo 75 del 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 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.

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 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, en mérito al título ya inscrito.

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

- a) 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.

RESOLUCIÓN Nº1925 -2022-SUNARP-TR

b) 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.

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.

7. El artículo 81 del RGRP 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;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas. Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto.

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, (...) y

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.

RESOLUCIÓN Nº1925 -2022-SUNARP-TR

8. Si bien ambas clases de errores son susceptibles de rectificación de oficio y a solicitud de parte, conforme lo señala el artículo 76 del RGRP; sin embargo, ello sólo será procedente:

- Tratándose de errores materiales, cuando fluya del título archivado.
- Tratándose de errores de concepto, cuando resulten claramente del título archivado, en cuyo caso se efectuará la rectificación en mérito al mismo título ya inscrito.

Si el error no fluye claramente del título ya inscrito, la rectificación se podrá efectuar en virtud de título modificatorio o de resolución judicial.

9. Con relación a la **invalidéz** de los asientos registrales, el artículo 90 del citado Reglamento señala:

“Conforme al artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano judicial o arbitral 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”.

Asimismo, en el artículo 107 del acotado Reglamento, se señala que:

“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”.

Conforme a estas disposiciones del RGRP, se reconoce el derecho de los interesados para demandar la declaración de invalidez de una inscripción, disponiendo que la resolución judicial que declara dicha invalidez tiene mérito suficiente para que se solicite la extensión del asiento de cancelación. Debiendo entenderse que de acuerdo con la modificatoria del artículo 2013 ahora también es posible que la invalidez sea declarada en sede arbitral.

10. Por su parte, el artículo 95 del RGRP regula el supuesto de **cancelación** de un asiento de inscripción en sede registral, al prescribir:

RESOLUCIÓN Nº1925 -2022-SUNARP-TR

“Artículo 95.- Cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria

También se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción”.

Del cual se desprenden los siguientes dos supuestos:

a) Que, revisado el título archivado que dio lugar a la inscripción o anotación, se verifique que el mismo no contiene el acto o actos publicitados a través del correspondiente asiento registral.

b) Que, revisado también el título archivado, se constate que uno de los actos inscritos si bien se encuentra contenido en el título archivado respectivo, no haya sido materia de rogación, bien por reserva de la rogación (efectuada a la presentación del título) bien por el desistimiento parcial de la rogación, efectuada en primera o en segunda instancia del procedimiento registral.

Esta cancelación administrativa, sin intervención del Poder Judicial, es de carácter excepcional, ya que la regla general es que la cancelación de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional.

Por lo tanto, para proceder a cancelar un asiento registral por inexistencia del acto causal o de la rogatoria al amparo del artículo 95 del RGRP, es preciso que el registrador se remita al título archivado correspondiente y concluya que el mismo no contiene el acto o actos publicitados a través del correspondiente asiento registral; o, que alguno de los actos inscritos si bien se encuentra contenido en el título archivado respectivo, no haya sido materia de rogación.

Debe recalcar que cuando se solicita la cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria, así como en el caso de las rectificaciones por inexactitudes registrales, no se vuelve a examinar si el acto cuya inscripción se solicitó reunía los requisitos para inscribirse, tales como que no se adecuaba a la partida registral, entre otros.

Lo único que debe examinarse es si el título archivado contiene o no el acto o actos publicitados en el asiento registral; o si constando en el

RESOLUCIÓN Nº1925 -2022-SUNARP-TR

archivado el acto publicitado, no fue objeto de rogatoria por haberse formulado reserva expresa o desistimiento.

En tal sentido, se puede concluir que no procede en sede registral cancelarse total o parcialmente un asiento con el fundamento de que el título no debió ser inscrito o porque no existe coincidencia con la realidad extrarregistral, esto no tiene sustento normativo ni conceptual; el reexamen sólo le corresponde hacerlo al órgano jurisdiccional o arbitral.

11. Otro supuesto de cancelación administrativa en sede registral es el previsto en el artículo 96 del RGRP, cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentarla o la denegatoria de inscripción del título correspondiente, previa investigación del órgano competente. En este caso, la cancelación se extiende en mérito a resolución del jefe de la Oficina Registral respectiva, esto es, no se trata de una decisión que emite el registrador en un procedimiento registral de inscripción.

12. Cabe señalar que, el artículo 4 de la Ley Nº 30313⁷ establece los supuestos especiales de cancelación de asientos, en los siguientes términos:

“Artículo 4.- Supuestos especiales de cancelación de asientos registrales

4.1. El jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.2. La solicitud de cancelación de asiento registral solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, según corresponda, que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.3. En caso de que se disponga la cancelación del asiento registral, esta se realiza bajo exclusiva responsabilidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3. La

⁷ Publicada por el diario oficial “El Peruano” de 26/3/2015.
Página 12 de 14

RESOLUCIÓN N°1925 -2022-SUNARP-TR

decisión del jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de disponer la cancelación de un asiento registral es irrecurrible en sede administrativa. El plazo para la decisión de disponer la cancelación de un asiento registral se establece en el reglamento de la presente Ley”.

Dicho ello, conforme a la Ley 30313 y su reglamento, deben cumplirse los supuestos regulados de falsificación de documentos y suplantación de identidad, de forma taxativa a efectos de proceder con la cancelación de asientos registrales en sede administrativa.

13. Mediante la presente se solicita en mérito del título archivado N° 939318 del 16/06/2016 que se rectifique el asiento B00002 de la partida electrónica N° 02026661 del Registro de Predios de Chiclayo puesto que los documentos en que se fundamenta la extensión del citado asiento no debieron tener acogida registral.

14. En ese sentido, el Registrador en su función calificadora procedió a realizar la inscripción en el asiento B00002 de la Partida N° 02026661 del Registro de Predios de Chiclayo .

Como consecuencia, queda claro que la rogatoria no versa sobre una rectificación por haberse incurrido en error material o de concepto al momento de extender un asiento registral, sino que lo peticionado tiene como único sustento los cuestionamientos que formula el interesado respecto a la validez o eficacia de la inscripción practicada en el asiento B00002 de la Partida N° 02026661.

Sin embargo, en aplicación del principio de legitimación, no resulta procedente cuestionar el contenido de los asientos registrales; por lo tanto, no resulta procedente la solicitud de rectificación formulada, pues para ello se requiere sentencia judicial o laudo firme, tal como lo dispone el artículo 90 del RGRP concordado con el artículo 2013 del Código Civil. Asimismo, en virtud del mismo principio, tampoco procede que esta instancia administrativa se pronuncie sobre presuntas irregularidades en la solicitud ingresada.

Cabe mencionar que tampoco resulta procedente la cancelación de los mencionados asientos registrales en sede administrativa, por no encontrarse dentro de los supuestos establecidos en los artículos 95 y

RESOLUCIÓN N°1925 -2022-SUNARP-TR

96 del RGRP ni en el artículo 4 de la Ley N° 30313.

En ese mismo sentido se pronunció esta instancia en las Resoluciones N° 1367-2018-SUNARP-TR-L del 11/6/2018, N° 349-2018-SUNARP-TR-L del 14/2/2018, entre otras.

15. De conformidad con el artículo 43-A del RGRP, el registrador está autorizado para formular tacha especial, entre otros supuestos, cuando se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro (literal f).

Con la intervención de la vocal (s) Karina Figueroa Almengor autorizada por Resolución N° 093-2022-SUNARP/PT del 25/4/2022, la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia, designada mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 111-2022-SUNARP/PT de 10/5/2022 y el vocal (s) Freddy Ricaldi Meza, designado por Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 119-2022-SUNARP/PT de 17/5/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha especial formulada por el registrador público del Registro de Predios de Chiclayo al título referido en el encabezamiento, acorde con lo desarrollado en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

FDO

KARINA FIGUEROA ALMENGOR

Presidente (e) de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Vocal (s) del Tribunal Registral

FREDDY RICARDI MEZA

Vocal (s) del Tribunal Registral