



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR**

Lima, 01 de julio de 2022

APELANTE : **JORGE ALBERTO ORDÓÑEZ CÁRDENAS**
TÍTULO : N° 159094 del 18/1/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 587 del 6/4/2022.
REGISTRO : Predios de Ilo.
ACTO : Rectificación.
SUMILLA :

REPRODUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE TÍTULO ARCHIVADO

Por regla general la pérdida o destrucción, total o parcial, de un título archivado no impide la calificación de los títulos, ya que ésta se realiza en virtud de los asientos registrales y solo complementariamente en base a los títulos archivados; sin embargo, tratándose de la calificación de un título en donde se solicite la rectificación de asiento registral sí lo impide, por cuanto el Registrador necesariamente deberá de remitirse al título archivado a efectos de verificar si se incurrió en error u omisión en la extensión del mismo.

En dicho supuesto, se procederá con la suspensión de la vigencia del asiento de presentación, tal como lo dispone el artículo 29 del Reglamento General de los Registros Públicos, a efecto que pueda disponerse la reproducción o, en su caso, la reconstrucción del título archivado faltante.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de la ficha N° 367 que continúa en la partida electrónica N° 05019224 del Registro de Predios de Ilo, al advertirse que no existe adecuación entre la denominación del predio que se indica en los asientos c-2 (Olivar), c-3 (Olivar) y c-5 (Olivar Icuy y sus Lomas) con el encabezado "Icuy y sus Lomas". Asimismo, se solicita la rectificación del asiento C00007 de la partida en mención, por haberse inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada del causante José Julio Lucas Céspedes, sin consignar su segundo apellido y señalarse que no cuenta con documento de identidad.

Para tal efecto se presenta solicitud de rectificación de inscripción del 18/1/2022 suscrita por Jorge Alberto Ordóñez Cárdenas.

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Ilo Eloy Mogrovejo Marroquín observó el título en los siguientes términos:

El usuario ha solicitado rectificación de error material existente en la partida 05019224 del Registro de Predios.

Estando a la subsanación presentada por el usuario se tiene:

1.- Para poder rectificar los errores materiales de los asientos registrales 2 y 3, se requiere de los títulos archivados, los cuales han sido solicitados al archivo de Moquegua.

El encargado del archivo de Moquegua mediante informe 048-2022-/ZRXIII-ORM, ha informado que los títulos 428 del 03/06/1992 y 469 del 0/06/1922, no existen, por lo que se ha remitido el informe N° 002-2022/ZRXIII-ORI-EMM del 18/03/2022, a la Unidad Registral a efectos de que siga el trámite por reproducción o reconstrucción de título archivado.

En tanto no se reproduzcan los títulos archivados, no se pueden rectificar los asientos por error material.

2.- Respecto al asiento 05 de la partida, se tiene que la escritura pública de compraventa se refiere al predio inscrito en el Tomo 17, Folio 407, Finca 98, habiéndose inscrito la compraventa en la misma finca, por lo que no existe error material que rectificar respecto al título archivado.

3.- Respecto a la rectificación del asiento 0007, el usuario indica que hay error material porque en el asiento no se dejó constancia que el causante no tenía documento de identidad ni segundo apellido.

El reglamento de inscripciones no establece que obligatoriamente deban consignarse dichos datos en el asiento registral.

4.- Asimismo indica que en los títulos archivados debería constar el certificado de defunción, partida de defunción, partida de nacimiento, acreditación de domicilio del causante y de los herederos.

Según lo dispuesto por el Art. 31 del RGRP, la calificación está a cargo de los Registradores, y son ellos quienes determinan la procedencia de su inscripción, estando legitimados los asientos registrales.

En el presente caso a criterio del usuario el título no cumpliría con los requisitos para su inscripción, por lo cual debería dejarse sin efecto, lo cual no procede porque la nulidad del mismo sólo puede ser dispuesto judicialmente.

En mérito a lo expuesto queda pendiente la calificación del error de hecho detallado en el punto 1 de esta esquila de observación, hasta que la unidad registral reproduzca o reconstruya el título archivado.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta el recurso interpuesto señalando, entre otros, lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

- Sobre el punto 1 de la observación refiere que si no existen antecedentes registrales de los asientos 2 y 3 como menciona el Informe N° 002-2022/ZRXIII-ORI-EMM del 18/3/2022, quiere decir que la inscripción adolece de graves vicios que incluso acarrearían su nulidad por una evidente falsificación, porque no existen antecedentes registrales de esa inscripción.
- Al no existir los legajos que dieron lugar a los asientos 2 y 3 de la partida materia de rectificación, han debido de cerrar la partida registral por adolecer de graves vicios y por una falsificación que debe ser investigada en sede administrativa de conformidad con la Ley 30313 y su reglamento.
- En relación al punto 2 de la observación se indica que si en la escritura pública de compraventa se ha consignado lo que aparece inscrito en el tomo 17, folio 407, finca 98, cuando difiere de lo que aparece en la descripción del inmueble como hacienda Icuy y sus Lomas, ubicado en el distrito de Ilo, nunca debieron proceder a la inscripción de la citada compraventa porque difiere de los antecedentes registrales, otro motivo más para cancelar la inscripción registral por graves vicios.
- De los títulos de dominio de los asientos 2, 3 y 5 aparece que se habría adjudicado una finca denominada El Olivar: cuando de la descripción del inmueble que aparece en la partida 05019224, claramente se especifica que se trata de la hacienda denominada Icuy y sus Lomas y no El Olivar. Se reitera que si en la escritura se ha hecho una descripción errada que no coincide con el antecedente registral jamás debió de inscribirse.
- De igual manera, como se desprende de los antecedentes registrales de los asientos 1y 4 se hace referencia a la adjudicación de los fundos El Olivar y Lomas de Yeny, cuando ninguno aparece en la descripción del inmueble.
- Respecto de los puntos 3 y 4 de la observación, sostiene que se está reconociendo que no se ha identificado plenamente al causante, lo que configura un error grave de parte del registrador, reservándose de iniciar las acciones legales por el mal proceder.
- En el asiento 00007 del rubro de títulos de dominio, aparece que se hubiera seguido un procedimiento de sucesión intestada de un señor José Lucas Céspedes, sin embargo, este causante no aparece plenamente identificado ya que se consigna expresamente que no tiene documento de identidad, tampoco se indica su segundo apellido.
- Para realizar un trámite de esta naturaleza debe de existir en principio un certificado de defunción, que es distinto a la partida de defunción, en el que aparezca plenamente identificada la persona que ha fallecido; además la exigencia de su partida de nacimiento a fin de acreditar la preexistencia del difunto, verificar el último domicilio del causante y principalmente exigir la partida de nacimiento de sus presuntos herederos.

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

En el presente caso, no existe el documento de identidad del causante, lo que determina una grave irregularidad, además de no constar su segundo apellido. Si dichos datos no están en los archivados deberá de dejarse la constancia correspondiente que no existen esos datos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 367 que continúa en la partida electrónica N° 05019224 del Registro de Predios de Ilo se encuentra inscrita la hacienda denominada “Icuy y sus Lomas” ubicada en el distrito y provincia de Ilo, con una extensión superficial de tres mil quinientas quince hectáreas, setenta y cuatro áreas y cincuenta y seis centiáreas.

En el asiento c-1 de la ficha se registró el dominio en favor de Celso Celestino Anco en virtud a la venta otorgada por Rosalvina Cornejo viuda de Baraybar, según escritura pública del 20/11/1915 expedida por otario Juan Antonio Fernández Dávila.

En el asiento c-2 de la ficha consta inscrito el dominio de Luis Anco y Vilca, quien adquirió en parte de pago de su hijuela “cinco sextas partes del Olivar”, por la suma de 3000 soles nacionales, con la partición de los bienes de sus finados padres practicada el 4/1/1922 y aprobada por auto del 13/1/1922 expedido por el juez de primera instancia Ricardo D. Alayza.

En el asiento c-3 de la ficha consta inscrito el dominio de Estela Anco y Vilca de Flor, quien adquirió en parte de pago “una sexta parte del Olivar”, entre otros bienes, por la suma de 600 soles nacionales, en la partición judicial practicada el 4/1/1922 aprobada por auto del 13/1/1922 expedido por el juez de primera instancia Ricardo D. Alayza.

En el asiento c-4 de la ficha corre registrada la compraventa otorgada en favor de Natalia Fernández Pacheco, según escritura pública del 5/6/1922 expedida por notario Orestes Rivero M.

En el asiento c-5 de la ficha consta inscrita la compraventa otorgada en favor de Julián Cerafín Céspedes Manrique, según escritura pública del 20/9/1944 expedida por notario Ricardo Vargas M.

En el asiento c-6 de la ficha corre registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada de Julián Cerafín Céspedes Manrique en favor de María Marlene y José Julio Lucas Céspedes Salas.

En el asiento C00007 consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de José Julio Lucas Céspedes en favor de Catherine Vanessa Céspedes Portales, según consta en la partida N° 11077769 del Registro de Sucesiones Intestadas de Tacna.

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

En el asiento B0001 obra la anotación de independización de un área de 202 ha 9382 m² en la partida N° 11019737, quedando un área remanente de 3312.8074 ha correspondiente a la hacienda “Icuy y sus Lomas”.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

- Si la pérdida o destrucción de un título archivado, impide la calificación de un título mediante el cual se solicita la rectificación de asientos registrales.

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; (...)”.

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 arbitralmente 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.

2. 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

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.

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP concordado con el artículo 82 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 de concepto.

3. 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.

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.

4. El artículo 81 del RGRP señala qué se entiende por errores materiales y de concepto: “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”.

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

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado, salvo que éste no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá previamente a su reconstrucción.

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 del 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.

Debe añadirse que de conformidad con el artículo 87 de dicho reglamento, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

6. Ahora bien, en la ficha N° 367 que continúa en la partida electrónica N° 05019224 del Registro de Predios de Ilo, se encuentra la **hacienda denominada “Icuy y sus Lomas” ubicada en el distrito y provincia de Ilo**, con una extensión superficial de tres mil quinientas quince hectáreas, setenta y cuatro áreas y cincuenta y seis centiáreas, y los siguientes linderos:

- Por la cabecera: con los altos llamados Los Cardones.
- Por el pie: con el mar.
- Por el lado de Tacabuey: la ceja que baja de Agua Buena a Tacabuey.
- Por el lado de Ilo: con la quebrada de Gicacaluca.

Asimismo, sobre la partida en mención se han extendido los siguientes asientos:

- Asiento c-1 de la ficha

Dominio en favor de Celso Celestino Anco en virtud a la venta otorgada por Rosalvina Cornejo viuda de Baraybar, según escritura pública del 20/11/1915 expedida por otario Juan Antonio Fernández Dávila.

- Asiento c-2 de la ficha

Dominio de Luis Anco y Vilca, quien adquirió en parte de pago de su hijuela “**cinco sextas partes del Olivar**”, por la suma de 3000 soles nacionales, con la partición de los bienes de sus finados padres practicada el 4/1/1922 y aprobada por auto del 13/1/1922 expedido por el juez de primera instancia Ricardo D. Alayza.

- Asiento c-3 de la ficha

Dominio de Estela Anco y Vilca de Flor, quien adquirió en parte de pago “**una sexta parte del Olivar**”, entre otros bienes, por la suma de 600 soles nacionales, en la partición judicial practicada el 4/1/1922 aprobada por

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

auto del 13/1/1922 expedido por el juez de primera instancia Ricardo D. Alayza.

- Asiento c-4 de la ficha

Compraventa otorgada en favor de Natalia Fernández Pacheco, según escritura pública del 5/6/1922 expedida por notario Orestes Rivero M.

- Asiento c-5 de la ficha

Compraventa otorgada en favor de Julián Cerafín Céspedes Manrique, según escritura pública del 20/9/1944 expedida por notario Ricardo Vargas M.

- Asiento c-6 de la ficha

Transferencia de dominio por sucesión intestada de Julián Cerafín Céspedes Manrique en favor de María Marlene y José Julio Lucas Céspedes Salas.

- Asiento C00007

Transferencia de dominio por sucesión intestada de José Julio Lucas Céspedes en favor de Catherine Vanessa Céspedes Portales, según consta en la partida N° 11077769 del Registro de Sucesiones Intestadas de Tacna.

- Asiento B0001

Anotación de independización de un área de 202 ha 9382 m² en la partida N° 11019737, quedando un área remanente de 3312.8074 ha correspondiente a la hacienda "Icuy y sus Lomas".

7. Es pertinente señalar que la mencionada **hacienda denominada "Icuy y sus Lomas"** así como los **asientos de dominio del c-1 al c-5 de la ficha N° 367** que continúa en la partida electrónica N° 05019224 del Registro de Predios de Ilo, corresponden al traslado efectuado de Fs. 409 T. 17 - partida N° 07000594 continuado de Fs. 410 a 418 T. 17 - partida N° 07000595, ambas partidas tienen la anotación al margen realizada en Moquegua el 9/2/2001, de haber sido cerradas por traslado y competencia de la oficina registral de Ilo.

Así, apreciamos lo siguiente:

- Asiento 1 de Fs. 409 T. 17 - partida 070000594 continuado de Fs. 410 a 412 T. 17 - partida N° 07000595.

Primera de inscripción de dominio en favor de Celso Celestino Anco, casado, de la **hacienda Olivar y Lomas denominada "Icuy"**, ubicada en el distrito de Ilo, cuyos linderos son: por la cabecera: con los altos llamados Los Cardones; por el pie: con el mar; por el lado de Tacabuey: la ceja que baja de Agua Buena a Tacabuey y por el lado de Ilo: con la quebrada de Gicacaluca; con una extensión superficial de tres mil quinientas quince hectáreas, setenta y cuatro áreas y cincuenta y seis centiáreas.

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

- Asiento 3 de Fs. 412, 413 T. 17 - partida N° 07000595
Adjudicación en propiedad a favor de Luis Anco y Vilca de **“cinco sextas partes del Olivar y Lomas de Icuy”** ubicados en el distrito de Ilo, en partes de pago de su hijuela por el valor de 3000 soles nacionales, en la partición de los bienes de sus finados padres Celso Celestino Anco y Margarita Vilca.

- Asiento 4 de Fs. 413 T. 17 – partida N° 07000595
Adjudicación en propiedad a favor de Estela Anco y Vilca de Flor, de **“una sexta parte del Olivar denominado Icuy y sus Lomas”** ubicada en el distrito de Ilo, en parte de pago entre otros bienes, por el valor de 600 soles nacionales, según partición judicial.

- Asiento 5 de Fs. 413, 414 T. 17 - partida N° 07000595
Compraventa otorgada por Luis y Estela Anco Vilca en favor de Natalia Fernández Pacheco del **“Olivar Icuy y sus Lomas”**.

- Asiento 6 de Fs. 414 T. 17 - partida N° 07000595
Compraventa otorgada en favor de Julián Cerafín Céspedes Manrique del **“Olivar Icuy y sus Lomas”**.

8. Como se aprecia, de las partidas N° 07000594 y N° 07000595 que correspondían a la oficina registral de Moquegua en cuanto a la denominación del predio de un lado se indica “El Olivar y Lomas de Icuy”, y de otro “El Olivar Icuy y sus Lomas”.

A su vez, apreciamos que al efectuarse el traslado a la partida N° 05019224 se hace referencia a las denominaciones “Icuy y sus Lomas”, “El Olivar” y “Olivar Icuy y sus Lomas”.

En ese sentido, esta instancia considera que para efectos de verificar si la denominación del predio inscrito en la ficha N° 367 que continúa en la partida electrónica N° 05019224 del Registro de Predios de Ilo se publicita de manera correcta y adecuada en los asientos c-2, c-3 y c-5 de la ficha en mención, corresponde la evaluación de los antecedentes registrales respectivos.

9. El registrador informa que de acuerdo a la solicitud formulada al archivo de Moquegua, los títulos archivados de los asientos c-2 y c-3 no existen, por lo que mediante Informe N° 002-2022/ZRXIII-ORI-EMM del 18/3/2022 se dirige a la Unidad Registral para que se inicie el trámite de reproducción o reconstrucción de título archivado.

Adicionalmente, esta instancia solicitó al registrador, vía correo institucional, que detalle sobre el estado del procedimiento, habiéndose informado que se encuentran en proceso de reconstrucción.

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

10. Al respecto, el Reglamento General de los Registros Públicos contempla la posibilidad de reproducir o reconstruir el título archivado cuando se advierta su pérdida o destrucción. El procedimiento está regulado por los artículos 122³ y 123⁴ los cuales indican que una vez advertida la pérdida o destrucción total o parcial del título archivado, debe ponerse este hecho en conocimiento del Gerente Registral (actualmente jefe de la Unidad Registral) a fin de que, previa las verificaciones del caso, se dé inicio al procedimiento de reproducción del referido título archivado y en caso de no lograrse se proceda a su reconstrucción.

En estos casos, a fin de no perjudicar al presentante de un título que requiera ser calificado a la luz del referido título archivado, es que el último párrafo del artículo 123 del RGRP señala:

(...)

Excepcionalmente, cuando la falta del antecedente registral impida de manera absoluta la adecuada calificación de los títulos que se presenten, el Registrador emitirá la observación correspondiente, en cuyo caso,

³ Artículo 122.- Reproducción del título archivado

El servidor o funcionario que advierta la pérdida o destrucción total o parcial de un título archivado, deberá poner en conocimiento del Gerente Registral correspondiente dicha circunstancia. Dicho funcionario, previa verificación de la pérdida o destrucción así como del contenido del asiento de presentación respectivo, oficiará al Notario, autoridad judicial, administrativa u otro que pudiese tener en su poder la matriz del instrumento que dio mérito a la inscripción o el ejemplar duplicado con la anotación de inscripción correspondiente, solicitándole proporcione al Registro, dentro del plazo de 30 días de recibido el oficio, el instrumento o ejemplar duplicado que permita la reproducción respectiva.

Recibido el instrumento a que se refiere el párrafo precedente, el citado Gerente ordenará se incorpore al archivo de títulos, conjuntamente con el duplicado de la solicitud de inscripción, la constancia de los derechos pagados al Registro y la Resolución de Gerencia en cuyo mérito se ordena dicha incorporación.

Tratándose de documentos privados, cuando el interesado hubiera solicitado la reconstrucción del título, acompañando documentos que, de conformidad con las disposiciones especiales sustituyen a los extraviados o destruidos, u otros que el Gerente Registral considere suficientes para acreditar con certeza que se trata de los mismos títulos extraviados o destruidos, ordenará se incorpore al Archivo los citados documentos así como la copia certificada de la respectiva Resolución que la ordena.

⁴ Artículo 123.- Reconstrucción de títulos archivados

Cuando no sea posible la reproducción a que se refiere el artículo anterior, o cuando los documentos presentados por el interesado sean insuficientes para disponer la reconstrucción conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo anterior, la Gerencia emitirá Resolución disponiendo el inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado, para cuyo efecto convocará, mediante aviso publicado en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación, a todas las personas interesadas para que proporcionen al Registro los instrumentos correspondientes, precisando los datos del asiento de presentación y del presunto contenido del título materia de reconstrucción.

El procedimiento de reconstrucción tendrá un plazo de duración de seis (6) meses contados desde la fecha en que fue emitida la resolución que dispone su inicio, pudiendo concluir en cualquier momento, cuando se obtengan los instrumentos que permitan completar la información faltante. Vencido el citado plazo, sin que se haya obtenido los instrumentos que permitan la reconstrucción del título extraviado o destruido, la Gerencia emitirá la respectiva resolución dando por concluido el procedimiento.

La conclusión del procedimiento no impedirá que con posterioridad puedan presentarse los instrumentos que permitan la reconstrucción del título respectivo, supuesto en el cual, sin más trámite, se procederá a expedir la resolución que resuelve la reconstrucción del título, la que dispondrá la incorporación al archivo registral, de los documentos que sustituyen al título objeto de reconstrucción, así como de la copia certificada de la misma.

(...)

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

procederá la suspensión a que se refiere el literal c) del artículo 29 de este Reglamento, por un plazo de seis meses contados a partir de la expedición de dicha observación, a efecto de que pueda disponerse la reproducción o, en su caso, la reconstrucción del título archivado faltante. Concluido dicho plazo, sin que se cuente con la información necesaria para la calificación, procederá la tacha del título presentado.

11. Por regla general la necesidad de reconstrucción de un título archivado no impide la calificación de los títulos, ya que esta se realiza en virtud de los asientos registrales y sólo complementariamente en base a los títulos archivados.

En ese sentido, solo cuando la falta del título archivado impida absolutamente la calificación de un título, procede la suspensión del título, a efectos de no perjudicar su prioridad de ingreso al Registro, tal como lo dispone el artículo 29 inciso c) del RGRP⁵, a efecto de que pueda disponerse la reproducción o, en su caso, la reconstrucción del título archivado faltante.

Conforme a lo expuesto y estando a la rogatoria contenida en el título *submateria*, resulta imposible la calificación de la rectificación por la inexistencia de los títulos archivados que dieran mérito a la inscripción de los asientos c-2 y c-3 de la ficha N° 367 que continúa en la partida electrónica N° 05019224 del Registro de Predios de Ilo.

Por tanto, corresponde **confirmar el punto 1 de la observación y disponer la suspensión de la vigencia del asiento de presentación del título venido en grado**, a efectos de que pueda disponerse la reproducción o, en su caso, la reconstrucción de los títulos archivados faltantes, en mérito del cual debe efectuarse la calificación de la presente rogatoria.

12. Sin perjuicio de lo expuesto, esta instancia advierte que en la ficha N° 367 que continúa en la partida electrónica N° 05019224 del Registro de Predios de Ilo, figuran las siguientes inexactitudes:

- En el rubro a) se indica como antecedente dominial: "tomo 14 folio 409", sin embargo efectuada la búsqueda en la Consulta Registral tal correlación no existe, siendo lo correcto: Fs. 409 T. 17 - partida N° 07000594 continuado de Fs. 410 a 418 T. 17 - partida N° 07000595, ambas del Registro de Predios de Ilo (antes Moquegua).

⁵ **Artículo 29.- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación**

Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes:

(...)

c) Cuando se produzca el supuesto previsto en el último párrafo del artículo 123 de este Reglamento. La suspensión concluirá con la reproducción o reconstrucción del título archivado o al vencimiento del plazo fijado para ella.

(...)

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

- Se publicita que la apertura de la partida se efectuó en virtud del título archivado N° 9262 del 29/11/1915 cuando lo correcto según la partida registral de la cual se efectuó el traslado, es el título archivado N° 262 del 20/11/1915.

- En el asiento c-3 de la ficha consta que el dominio de Estela Anco y Vilca de Flor fue extendido en virtud del título archivado N° 469 del 13/6/1922 cuando lo correcto según la partida registral de la cual se efectuó el traslado, es el título archivado N° 429 del 3/6/1922.

Estando a ello, para efectos de brindar una adecuada publicidad, **en ejecución de la presente resolución, el registrador deberá proceder con la rectificación en los términos expuestos**, al amparo de lo previsto en el artículo 76 del RGRP, que faculta a los registradores a proceder de oficio con la rectificación ante la existencia de errores materiales.

13. De otro lado, revisado el título archivado N° 397 del 31/7/1963 que diera mérito al asiento c-5 de la ficha N° 367 que continúa en la partida electrónica N° 05019224 del Registro de Predios de Ilo, consta la escritura pública del 20/9/1944 otorgada ante notario de Moquegua Ricardo Vargas M. por Natalia Fernández Pacheco a favor de Julián Serafín Céspedes Manrique, en los términos siguientes:

(...)

PRIMERA.- Es materia de la venta el olivar y Lomas denominado “Icuy”, ubicados en el puerto de Ilo, lo que adquirió la vendedora por compra hecha a don Luis Anco y otra, por escritura pública otorgada en el registro del finado notario, don Orestes Rivero M. con fecha cinco de junio de mil novecientos veintidós.-
SEGUNDA.- Los linderos, extensión y demás características que individualizan el fundo que se dá en venta constan detalladamente del asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, **corriente en el Tomo diecisiete folio cuatrocientos nueve, finca noventa y ocho, asiento número uno.- (...)**

A tenor de lo expuesto, es materia de venta el predio “Olivar Icuy y sus Lomas” inscrito en el asiento 1 de fojas 409 tomo 17.

Según la cláusula primera, consta la declaración de la vendedora en el sentido que la propiedad fue adquirida por compraventa otorgada por Luis Anco y otra, según escritura pública del 5/6/1922.

Todos estos datos identifican el predio que corre a Fs. 409 T. 17 - partida N° 07000594 continuado de Fs. 410 a 418 T. 17 - partida N° 07000595, que conforme se ha señalado precedentemente fue trasladado en la ficha N° 367 que continúa en la partida electrónica N° 05019224 del Registro de Predios de Ilo, no existiendo discrepancia pasible de rectificación por el registro.

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

Motivo por el cual, corresponde **confirmar el punto 2 de la observación.**

14. En cuanto al pedido de rectificación del asiento C00007 de la partida N° 05019224, por haberse omitido señalar el segundo apellido del causante y dejar constancia que el mismo no cuenta con documento de identidad, cabe señalar que conforme al análisis de la partida N° 05019224, que se ha realizado precedentemente, consta que José Julio Lucas Céspedes Salas y otra adquirieron el dominio por sucesión intestada de Julián Cerafín Céspedes Manrique (asiento c-6 de la ficha). Posteriormente, en el asiento C00007 se registró la transferencia de dominio por sucesión intestada de José Julio Lucas Céspedes en favor de Catherine Vanessa Céspedes Portales, según figura en la partida N° 11077769 del Registro de Sucesiones Intestadas de Tacna.

15. Con relación a la invalidez 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 a la modificatoria del artículo 2013 ahora también es posible que la invalidez sea declarada en sede arbitral.

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

“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

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

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.

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.

17. 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 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

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

extrarregistral, esto no tiene sustento normativo ni conceptual; el reexamen sólo le corresponde hacerlo al órgano jurisdiccional o arbitral.

18. Cabe señalar que, el artículo 4 de la Ley N° 30313 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 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.

19. De acuerdo a los fundamentos expuestos por el recurrente, se evidencia que se cuestiona la validez o eficacia de la inscripción practicada en el asiento C00007 de la partida *submateria*, sin embargo, ello no resulta procedente en aplicación del principio de legitimación; por lo tanto, no resulta procedente la solicitud de rectificación que tiene por finalidad la declaración de invalidez de asientos registrales, pues para ello se requiere de 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 las presuntas irregularidades que se alegan. No cabe tampoco cuestionar porqué no se dejó constancia que el causante no tenía segundo apellido. Tampoco cabe cuestionar en sede registral porqué se extendió la inscripción a pesar que el causante carecía de documento de identidad (de lo que sí se dejó constancia en el asiento C0007).

RESOLUCIÓN No. - 2587 -2022-SUNARP-TR

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

Consecuentemente, **se confirman los puntos 3 y 4 de la observación.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

- 1. CONFIRMAR** la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Ilo al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
- 2. DISPONER** la suspensión de la vigencia del asiento de presentación del título venido en grado conforme se indica en el numeral 11 del análisis.
- 3. DISPONER** que en ejecución de la presente resolución, el registrador proceda con la rectificación en los términos expuestos en el numeral 12 del análisis.

Regístrese y comuníquese.

FDO.
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
PRESIDENTA DE LA TERCERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
P.LA