PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 356-2023-SUNARP-TR

Lima,27 de enero del 2023

APELANTES	:	**CARMEN NARCISA ORTEGA DE GIRONZINI Y ERMITAÑO MAURO CAHUANA SÁNCHEZ**
TÍTULO	:	Nº 3465159 del 18/11/2022.
RECURSO	:	H.T.D. N° 37891 del 22/12/2022.
REGISTRO	:	Predios de Arequipa.
ACTO	:	Rectificación de estado civil.
SUMILLA	:	

IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE DATO NO VIGENTE
La rectificación de un asiento debe referirse a un dato vigente y actual de la partida registral, porque de lo contrario se corre el riesgo de sobrecargar la partida con información irrelevante que haga difícil su comprensión.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento 1-c) de la ficha N° 402151 que continúa en la partida electrónica N° 01148582 del Registro de Predios de Arequipa, en el sentido de indicar el estado civil de Carlos Antonio Gironzini Morales es casado con Carmen Narcisa Ortega de Gironzini, y no soltero, como se publicita en el acotado asiento.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud de rectificación de inexactitud registral del 11/11/2022 suscrita por Carmen Narcisa Ortega de Gironzini, con firma certificada por el notario de Arequipa Javier Rodríguez Velarde el 14/11/2022.
- Copia certificada de la partida de matrimonio contraído entre Carlos Antonio Gironzini Morales y Carmen Narcisa Ortega Granda, expedida por Patricia Santos Juárez Mendiguri, registradora civil de la Municipalidad Distrital de Mariano Melgar el 9/11/2022.
- Copia del Documento Nacional de Identidad de Carmen Narcisa Ortega de Gironzini.

Con el recurso de apelación se adjuntaron los siguientes documentos:

- Copia simple de la Resolución N° 026-2015-SUNARP-TR-A del 20/1/2015.

RESOLUCIÓN No. 356 - 2023-SUNARP-TR

- Copia simple de la partida electrónica N° 01126881 del Registro de Predios de Arequipa.
Asimismo, mediante H.T.D. N° 001912 del 17/1/2023 se ingresa escrito del 17/1/2023 suscrito por Ermitaño Mauro Cahuana Sánchez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Arequipa Gabriela Jara Velarde denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

"Señor(es): ERMITAÑO MAURO CAHUANA SÁNCHEZ

1.-ANTECEDENTES. -
Se solicita la inscripción de rectificación de inexactitud registral respecto del inmueble inscrito en la partida 01128582 del Registro de Predios.

2.- ANÁLISIS Y SUGERENCIAS. -
Se procede a la tacha del presente título de conformidad con el art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, por los fundamentos siguientes: 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 Civil y numeral VII del RGRP, normas que consagran el principio de legitimación, los asientos regístrales 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 por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.
En el supuesto que las inexactitudes registrales provengan de un error u omisión cometido en la extensión de un asiento o partida, los errores que se configuran pueden ser materiales o de concepto. Artículo 76.- Procedencia de la rectificación Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales. En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito. No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.
De conformidad Articulo 80.- Clases de error Los errores en los asientos o partidas registrales pueden ser materiales o de concepto. Artículo 81.- Error material y error 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 los que constan en el titulo 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. 356 - 2023-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. Como se señala el Artículo 84.- Rectificación de error de concepto La rectificación de los errores de concepto se efectuará:
a) 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) 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 fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo. Por los fundamentos antes expuestos no se incurriría en ninguna de las inexactitudes registrales coma para rectificar el asiento y conforme a la verificación del título archivado 1989-257218.
Asimismo, se aclara que lo solicitado no corresponde a la figura que pretende inscribir, debido a que no solo pretende rectificar el estado civil de una persona que ya ha fallecido, sino que se incluya a su cónyuge coma propietario, para lo cual la figura correcta es la rectificación de calidad del bien, se señala lo siguiente:
* En la actualidad el predio se encuentra inscrito a favor de la sucesión intestada del adjudicatario y Benedicta Brígida Pequeña Aguilar (TERCERA ADQUIRIENTE DE BUENA FE, CON ASIENTO LEGITIMADO)
IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE BIEN
“Si el titular registral adquirió el bien a título gratuito conforme a las disposiciones del D.S. 053-84-VC, la rectificación de la calidad del bien solo procede en virtud a título modificatorio expedido por la propia Municipalidad o en virtud a mandato judicial respectivo”.
El predio fue adquirido mediante adjudicación por la Municipalidad
Sobre este particular, en el Pleno L del Tribunal Registral, llevado a cabo los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009, se estableció un criterio interpretativo respecto a las solicitudes de rectificación de calidad de bien en adjudicaciones efectuadas por COFOPRI, al amparo de la normativa de saneamiento de la propiedad informal, el cual fue elevado a precedente de observancia obligatoria con el siguiente tenor: Improcedencia de rectificación de calidad de bien “No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido a título gratuito, conforme a las disposiciones contenidas en el D. S. N.° 013-99-MTC, ya que corresponde a COFOPRI valorar si un predio tiene la calidad de propio, no obstante la condición de casado del adjudicatario”. Como vemos, la improcedencia de la rectificación de calidad de bien de propio a social en los procedimientos de saneamiento físico legal de posesiones informales descansa medularmente en la naturaleza del procedimiento de saneamiento que exige una previa evaluación a cargo de la entidad formalizadora de los requisitos exigidos por la ley de la materia para titular a quien así lo haya solicitado. Es decir, tanto COFOPRI como las municipalidades siguen un procedimiento de saneamiento para la titulación, por lo que corresponde su aplicación por analogía del precedente referido. Finalmente, si el recurrente tiene la convicción que la rectificación procede, esta solo podría ser realizada en mérito al título modificatorio otorgado por la entidad encargada de la formalización y titulación,

en este caso la Municipalidad Provincial de Arequipa o, en su caso, en virtud a mandate judicial respectivo.

Se deja constancia que el título expedido debe preexisitir al asiento de presentación de este título.

III. BASE LEGAL:
Art. 42 del R.G.R.P.
Res. 50-2019-SUNARP-TR-T

3.- CONCLUSIÓN. -
Se procede a la tacha sustantiva conforme a los fundamentos expuestos en el análisis.

4.- BASE LEGAL. -
Se procede a la tacha según lo dispuesto por el Art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

De conformidad con lo establecido en la Resolución N° 008-2000-ORRA-GTR, se procede a la devolución de toda la documentación presentada".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Los recurrentes sustentan su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Nuestra tacha se refiere a rectificación de inexactitud registral correspondiente al estado civil del esposo de la recurrente Carmen Narcisa Ortega de Gironzini; sin embargo, la tacha se formula por un pedido que no hemos realizado de variación de la calidad de bien.

- Como se lee del petitorio y fundamentación de nuestro escrito del 11 de noviembre pasado, hemos solicitado literalmente que la rectificación de inexactitud registral está referida: "Al estado civil de mi esposo don Carlos Antonio Gironzini Morales, quien aparece inscrito con el estado civil de soltero, cuando tenía la condición de casado al momento de la adquisición del predio".

- La extensa tacha de la que apelamos sostiene que hemos pedido que se varié la calificación de la calidad del bien, de bien propio a bien social, cuando en ningún momento se ha formulado esa petición, para que no hubiera ninguna duda, hemos citado la Resolución N° 026-2015-SUNARP-TR-A del 20/1/2015, de la cual se adjunta copia simple. Igualmente, acompañamos copia de la partida electrónica N° 01126681, en cuyo rubro C, asiento 5, consta exacto pedido al nuestro, bajo el título "rectificación de inexactitud registral", en el cual, por mandato de la precitada Resolución N° 026-2015-SUNARP-TR-A del 20/1/2015.

- No logramos entender la decisión de la registradora que tergiversa nuestro petitorio y hace una dilatada fundamentación denegatoria de lo que hemos

pedido, perjudicando a la parte interesada al estimar que el pedido sería calificado de manera positiva.

- Esa argumentación de la tacha de que hay que recurrir al COFOPRI, abrir un procedimiento administrativo y seguir una también dilatada tramitación, no solo carece de sustento por la razón precedentemente señalada, sino que el COFOPRI no califica el estado civil de las personas.

- El estado civil de las personas se califica– como en este caso y como en el caso citado precedentemente-, con la partida de matrimonio de los cónyuges, y pretender que el COFOPRI realice esa calificación deviene en una decisión fundamentalmente burocrática y poco atenta a la administración de justicia general. En tal sentido, corresponde revocar la tacha sustantiva.

Mediante escrito del 17/1/2023 se amplía los fundamentos señalando:

- Reiteramos que nuestro pedido contenido en el escrito del 11/11/2022 se refería en concreto a solicitar la corrección del estado civil del esposo de la peticionante Carmen Narcisa Ortega de Gironzini; es decir, de don Carlos Antonio Gironzini Morales, quien aparece inscrito con el estado civil de soltero, cuando al momento de la adquisición del predio tenía la condición de casado.

- En ningún momento hemos solicitado que se varié la calificación de la calidad del bien inmueble de bien propio a bien social como sostiene la tacha apelada.

- Subsidiariamente y esto también lo decimos, correspondería rectificar la calidad de bien propio a bien social, aunque esto no se dijo en el petitorio, pero está implícito tanto por lo que se dijo en el pedido original, como el recaudo de la partida de matrimonio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 402151 que continúa en la partida electrónica N° 01148582 del Registro de Predios de Arequipa

El predio conformado por el lote 7, supermanzana 4, ubicado en el sector 2 de la Asociación de Vivienda José Luis Bustamante y Rivero, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, corre inscrito en la ficha N° 402151 que continúa en la partida electrónica N° 01148582 del Registro de Predios de Arequipa.
- En el asiento 1-c) de la citada ficha, consta que el lote *submateria* se independizó en virtud de la venta otorgada por la Municipalidad Provincial de Arequipa, en representación del Estado, a favor de Carlos Antonio Gironzini Morales, soltero, en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 3582 del 20/6/1989.

- En el asiento C00002 de la citada partida, consta que las cuotas ideales correspondientes a Carlos Antonio Gironzini Morales sobre el predio *submateria*

han sido transferidas bajo el dominio de sus herederos declarados sus hijos: Carlo Francesco Gironzini Ortega, Jeanne Fiorella Gironzini Ortega, Pía Carla Gironzini Córdova, Gianpier Gironzini Córdova, Giorgio Abel Gironzini Córdova, Claudia Antonella Gironzini Córdova, Enrico Salvatore Gironzini Córdova y su cónyuge supérstite Carmen Narcisa Ortega de Gironzini, conforme consta en la sucesión intestada inscrita en la partida electrónica N° 11412218 del Registro de Sucesiones Intestadas de Arequipa.

- En el asiento C00003 corre inscrito el dominio de Cony Aracely Corrales Borda, soltera, respecto de la totalidad de cuotas ideales correspondientes a Pía Carla Gironzini Córdova, Giorgio Abel Gironzini Córdova, Claudia Antonella Gironzini Córdova y Gianpier Gironzini Córdova sobre el predio *submateria*, en mérito de la escritura pública de compraventa del 14/11/2019 otorgada ante notario de Arequipa Rubén Raúl Bolívar Callata.

- En el asiento C00004 corre inscrito el dominio de Benedicta Brígida Pequeña Aguilar, soltera, respecto de la totalidad de cuotas ideales correspondientes a Cony Aracely Corrales Borda sobre el predio *submateria*, en mérito de la escritura pública de compraventa del 1/2/2022 otorgada ante notario de Arequipa Rubén Raúl Bolívar Callata.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal. Habiendo citado a informe oral el abogado no asistió.

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

- ¿Procede la rectificación de asientos que no se encuentran vigentes?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 2013 del Código Civil[1], así como el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos[2] (RGRP), consagran el principio de legitimación, señalando que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para

---

[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.

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.

En ese sentido, el artículo 3 de la Ley Nº 26366 - Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, establece: «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».

En este orden de ideas, cuando un acto o contrato ha tenido acogida registral, es decir, ha sido inscrito, el asiento registral que lo recoge no puede ser alterado, puesto que se encuentra investido de intangibilidad; salvo que por mandato judicial se resuelva en ese sentido, o sea rectificado conforme a la normativa vigente.

2. Conforme al artículo 2013 del Código Civil y artículo 3 de la Ley Nº 26366, se puede afirmar que dichas normas sustantivas consagran una presunción de exactitud relativa, por cuanto admiten la posibilidad que los asientos registrales que gozan de legitimación puedan ser rectificados.

La posibilidad de una eventual rectificación de los asientos de inscripción surge ante la discordancia entre lo que informa el Registro y la realidad extrarregistral, hecho que en la doctrina registral se conoce como inexactitud registral.

Conforme al artículo 75 del RGRP, se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Cuando estas inexactitudes del Registro provengan de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificarán en la forma establecida en el Reglamento General de los Registros Públicos. Si son inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se rectificarán en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

3. Asimismo, respecto a las inexactitudes del registro, el artículo 76 del RGRP dispone que los Registradores rectificarán aquellas a solicitud de parte, agregando que procederán de oficio, cuando se adviertan la existencia de errores materiales. En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que esta no pueda realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

Por su parte, los artículos 80[3] y 81[4] del RGRP establecen que los errores que se puedan cometer en la extensión de los asientos o partidas registrales pueden ser materiales o de concepto.

4. Por otro lado, de acuerdo con el artículo 82 del RGRP, cuando se trate de errores materiales, las rectificaciones se harán en mérito del respectivo título archivado.

En caso de errores de concepto, conforme al artículo 84 del reglamento antes citado, las rectificaciones se efectuarán:

a) 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) 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 fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

5. El artículo 85 del RGRP establece:

"**Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes**
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. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral".

Del texto de dicho artículo, se puede establecer que en los casos de inexactitudes registrales que pueden ser probadas mediante documentos de identidad o partidas del Registro de Estado Civil, independientes, por su naturaleza, de la voluntad de los interesados; estos resultan ser suficientes para la rectificación de prenombres, apellidos, estado civil de los titulares del algún derecho inscrito, etc.

---

[3] **Artículo 80.- Clases de error**

Los errores en los asientos o partidas registrales pueden ser materiales o de concepto.

[4] **Artículo 81.- Error material y error 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 los 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.

RESOLUCIÓN No. 356 - 2023-SUNARP-TR

6. En esa línea, en el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) se establece lo siguiente:

"**Artículo 15.- Rectificación de la calidad del bien**
Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde hubiere inscrito a su favor un predio al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación de **título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio** expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.

Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos". (El resaltado es nuestro).

En ese sentido, en los supuestos de rectificaciones de la calidad de bien, de propio a social, debe reunirse los siguientes requisitos:

a) Manifestación de voluntad del cónyuge que no intervino en la adquisición.
b) La manifestación de voluntad otorgada por el cónyuge que no intervino, debe constar en un título, el cual conforme al artículo 2010 del Código Civil concordado con la Ley 27755, debe ser una escritura pública o formulario registral certificado por Notario.
c) Presentación de la partida de matrimonio o inserción en la escritura pública.

El primer párrafo del artículo 15 del RIRP se sustenta en el artículo 315[5] del Código Civil, que precisa que para disponer de bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer, salvo los actos de adquisición de bienes muebles, los que pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges.

7. El segundo párrafo del artículo 15 del RIRP regula únicamente la rectificación del estado civil, conforme al artículo 85 del RGRP.

En este supuesto, basta con la presentación del documento fehaciente que acredite que a la fecha de adquisición del bien, el adquirente era casado. El documento fehaciente que acredita la celebración del matrimonio es la partida de matrimonio expedida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC).

Cuando se inscribe la rectificación de estado civil, al extenderse el asiento, se señala que el estado civil del adquirente no era soltero, sino casado, y se consigna el nombre del cónyuge.

---

[5]**Artículo 315.-** Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.
Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

8. Conforme al artículo 86 del RGRP la rectificación surtirá efecto desde la fecha de la presentación del título que contiene la solicitud respectiva. En los casos de rectificación de oficio, surtirá efecto desde la fecha en que se realice.

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 (artículo 87).

9. En el presente caso, se solicita la rectificación del asiento 1-c) de la ficha N° 402151 que continúa en la partida electrónica N° 01148582 del Registro de Predios de Arequipa, en el sentido de indicar el estado civil de Carlos Antonio Gironzini Morales es casado con Carmen Narcisa Ortega de Gironzini, y no soltero, como se publicita en el acotado asiento.

La registradora formula denegatoria de inscripción señalando que la rectificación invocada no solo conlleva a rectificar el estado civil de una persona que ya ha fallecido, sino que se incluya a su cónyuge como propietaria, por lo que se trataría de la rectificación de la calidad de bien, siendo esta figura improcedente, por tratarse de un predio adjudicado por la Municipalidad Provincial de Arequipa, cuya rectificación solo puede ser realizada en mérito de título modificatorio otorgado por dicha entidad formalizadora, o en su caso, en virtud de mandato judicial.

Los recurrentes cuestionan dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la rectificación solicitada.

10. Ahora bien, revisada la solicitud de rectificación suscrita por Carmen Narcisa Ortega de Gironzini obrante en el título alzado se advierte que señala:

“(…)

I. PETITORIO.

Solicito rectificación de inexactitud registral que aparece en el asiento 1 del rubro C de la Ficha 402161 - Partida 01148582 del Registro de Predios de esta Zona Registral, correspondiente **al estado civil de mi esposo don Carlos Antonio Gironzini Morales**, quien aparece inscrito con el **estado civil de soltero**, cuando tenía la **condición de casado** al momento de la adquisición del predio.

II. FUNDAMENTACIÓN.

1. Como se puede contrastar de la lectura del asiento 1 del rubro C antes citados, mi cónyuge aparece con el estado civil de **soltero** al momento de la adquisición del predio inscrito en dicha Ficha y Partida.

2. En efecto, se puede leer que al momento de esa adquisición el estado civil de mi esposo era el de casado con la recurrente, como así se acredita con la copia del acta de tal Partida de Matrimonio que acompaño a la presente en original, de la que consta que contrajimos matrimonio civil en el Municipio Distrital de Mariano Melgar el 26 de noviembre de 1975.

3. La inexactitud registral es pasible de ser corregida dentro del marco del art. 85 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el mismo que señala que tal rectificación *"se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes"*, en tal caso, la petición será formulada por la parte interesada acompañando los documentos que aclaren el error; y art. 15 del Reglamento del Registro de Predios (1).

4. Entre los documentos fehacientes que cita el art. 85, se encuentran "*las partidas del Registro del Estado civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral*".

5. También sustento mi pedido en el precedente de la Quinta Sala del Tribunal Registral de la SUNARP, quien mediante Resolución N° 026-2015 SUNARP-TR-A de 20 de enero del 2015, la misma que accedió a pedido similar del asiento 1 del rubro C de la Ficha 402161 - Partida 01148582 del Registro

(1) Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el art. 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.

(…)".

Conforme se puede apreciar claramente la rogatoria, en el presente caso, no está referida a la rectificación de la calidad del predio inscrito en la partida electrónica N° 01148582 del Registro de Predios de Arequipa, sino a la rectificación del estado civil del titular registral, acto que, como se ha dicho, se encuentra regulado en el segundo párrafo del artículo 15 del RIRP.

En tal sentido, en virtud del principio de rogación regulado en el artículo III del Título Preliminar del T.U.O. del RGRP[6], la presente calificación debe ceñirse al acto solicitado, no correspondiendo, por tanto, a las instancias registrales efectuar calificación alguna al régimen legal al que se encuentre sujeto sus

[6] III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.
(…).

bienes, debiendo avocarse a la verificación del error en el estado civil señalado al momento de la adquisición.

11. Como se ha indicado en el acápite de Antecedentes Registrales, en el asiento 1-c) de la ficha N° 402151 que continúa en la partida electrónica N° 01148582 del Registro de Predios de Arequipa, consta inscrito el dominio del inmueble a favor de Carlos Antonio Gironzini Morales, en virtud del contrato privado del 29/12/1986 otorgado por la Municipalidad Provincial del Arequipa, que obra en el título archivado N° 3582 del 20/6/1989, de cuyo contenido apreciamos lo siguiente:

"**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA**
CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Conste por el presente documento, el Contrato de Transferencia de Dominio de un lote de terreno urbano, que celebran de una parte la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA, a quien en adelante se denominará "EL MUNICIPIO" con domicilio legal en el Portal de la Municipalidad N° 110, representado por el señor RAFAEL BRAGAGNINI ZAPATER, (…) y **de la otra parte Don CARLOS A. GIRONZINI MORALES** de **estado civil** **<u>soltero</u>** con L.E. (…), L.M. (…), L.T. (…) y Doña……de estado civil……con L.E……L.M……a quienes en adelante se denominará(n) como el (los) adquiriente(es) domiciliados en el lote materia del presente contrato en los términos y condiciones siguientes:

(…)

<u>SEGUNDO</u>. - En el plano de lotización mencionado se consigna el lote N° 07, Supermanzana 04, Manzana……Sector II con un área de 1,232.00 m2. con los linderos y medidas perimétricas siguientes:

(…)

<u>TERCERO</u>. – El lote descrito en la cláusula anterior, lo transfiere en venta a favor de el (los) adquiriente (es) por la suma de I/. 359.31, valor que incluye costo del lote, inspecciones técnicas, estudios y aprobación de proyectos y legalización de lotes, cuya tasación del valor unitario ha sido aprobado por (…) y su reestructuración aprobada por (…), cuyo valor deberá ser abonado hasta en cuatro armadas, constituyendo la presentación del último recibo, comprobante único de la traslación definitiva de la propiedad, (…).

<u>CUARTO</u>. – Se establece que la adjudicación se hace a la Asociación Urbanizadora "José Luis Bustamante y Rivero" ha sido aprobada y legalizada en su integridad de conformidad con la Ley N° 23853 y su Reglamento D.S. 004-85-VC de fecha 01.02.85**,** R.M. N° 363-79-VC-5500 de fecha 28.06.79 y la R.D. N° 911-86-CPA-L-L-4 de fecha 03.11.86.

(…)". (El resaltado y subrayado es nuestro).

De lo expuesto, se advierte que se consignó como estado civil del comprador adquiriente Carlos Antonio Gironzini Morales el de soltero.

12. Por su parte, revisada la copia certificada de la partida de matrimonio expedida el 9/11/2022 por la Municipalidad Distrital de Mariano Melgar, se aprecia que Carlos Antonio Gironzini Morales y Carmen Narcisa Ortega Granda contrajeron nupcias el 26/11/1975.

En ese sentido, siendo que conforme fluye de la partida presentada el matrimonio del adquiriente Carlos Antonio Gironzini Morales, se celebró el 26/11/1975; esto es con anterioridad a la fecha de la compraventa (29/12/1986), procedería la rectificación de su estado civil, señalando que en ese momento se encontraba casado con Carmen Narcisa Ortega Granda**.**

13. Sin embargo, continuando con el análisis de la partida electrónica N° 01148582 del Registro de Predios de Arequipa, se advierte que posteriormente se extendieron los siguientes asientos:

Asiento C00002 consta que las cuotas ideales correspondientes a Carlos Antonio Gironzini Morales sobre el predio *submateria* han sido transferidas bajo el dominio de sus herederos declarados sus hijos: Carlo Francesco Gironzini Ortega, Jeanne Fiorella Gironzini Ortega, Pía Carla Gironzini Córdova, Gianpier Gironzini Córdova, Giorgio Abel Gironzini Córdova, Claudia Antonella Gironzini Córdova, Enrico Salvatore Gironzini Córdova y su cónyuge supérstite Carmen Narcisa Ortega de Gironzini, conforme consta en la sucesión intestada inscrita en la partida electrónica N° 11412218 del Registro de Sucesiones Intestadas de Arequipa.

Asiento C00003 corre inscrito el dominio de Cony Aracely Corrales Borda, soltera, respecto de la totalidad de cuotas ideales correspondientes a Pía Carla Gironzini Córdova, Giorgio Abel Gironzini Córdova, Claudia Antonella Gironzini Córdova y Gianpier Gironzini Córdova sobre el predio *submateria*, en mérito de la escritura pública de compraventa del 14/11/2019 otorgada ante notario de Arequipa Rubén Raúl Bolívar Callata.

Asiento C00004 corre inscrito el dominio de **Benedicta Brígida Pequeña Aguilar**, soltera, respecto de la totalidad de cuotas ideales correspondientes a Cony Aracely Corrales Borda sobre el predio *submateria*, en mérito de la escritura pública de compraventa del 1/2/2022 otorgada ante notario de Arequipa Rubén Raúl Bolívar Callata.

Por lo tanto, actualmente el dominio del predio *submateria* figura en copropiedad de:

- Carlo Francesco Gironzini Ortega.
- Jeanne Fiorella Gironzini Ortega.
- Enrico Salvatore Gironzini Córdova.

- Carmen Narcisa Ortega de Gironzini.
- **Benedicta Brígida Pequeña Aguilar.**

14. En tal sentido, si bien es cierto al registrarse el asiento 1-c) de la ficha N° 402151 que continúa en la partida electrónica N° 01148582 del Registro de Predios de Arequipa no se indicó la información correcta, dicho asiento actualmente ya no se encuentra vigente, por cuanto el dominio del predio *submateria* actualmente lo ostentan Carlo Francesco Gironzini Ortega, Jeanne Fiorella Gironzini Ortega, Enrico Salvatore Gironzini Córdova y Carmen Narcisa Ortega de Gironzini (herederos del causante Carlos Antonio Gironzini Morales) y Benedicta Brígida Pequeña Aguilar (tercero).

Al respecto, esta segunda instancia en reiteradas resoluciones ha establecido como presupuesto para la rectificación de la inexactitud registral, que se encuentre tabularmente vigente la situación jurídica que se pretende rectificar; esto es, que la rectificación de un asiento se refiera a un dato actual de la partida registral; de lo contrario se corre el riesgo de ofrecer información contradictoria e incompatible con lo inscrito o de sobrecargar la partida con información irrelevante que haga difícil o confusa su comprensión.

En ese sentido se ha pronunciado este Tribunal en las Resoluciones Nº 307-2008-SUNARP-TR-T del 22/12/2008, Nº 1666-2012-SUNARP-TR-L del 14/11/2012, Nº 1613-2013-SUNARP-TR-L del 2/10/2013, Nº 2000-2014-SUNARP-TR-L del 23/10/2014, Nº 803-2015-SUNARP-TR-L del 24/4/2015, entre otras.

Cabe agregar que ello se sustenta en el principio de especialidad hoy incorporado de manera expresa en el artículo 2017-A[7] del Código Civil, que exige, entre otros, que al extender los asientos de inscripción debe primar la claridad, pues este principio no solo se manifiesta en la apertura de partidas registrales, sino en la forma en cómo se clasifican y publicitan los datos que el registro recoge con la inscripción. Esto es, en establecer los actos inscribibles, los requisitos para la inscripción, la forma en la que se extienden los asientos, qué se debe consignar y qué no en estos, entre otros aspectos que expresan cómo se debe organizar el registro para una efectiva publicidad.

Por tanto, existe obstáculo insalvable que emana de la partida registral pues el dominio del predio *submateria* lo ostentan Carlo Francesco Gironzini Ortega, Jeanne Fiorella Gironzini Ortega, Enrico Salvatore Gironzini Córdova y Carmen Narcisa Ortega de Gironzini (herederos del causante Carlos Antonio Gironzini Morales) y Benedicta Brígida Pequeña Aguilar (tercero). Considérese además que en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos

---

[7] **Artículo 2017-A.-** Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.
En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.
Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral

adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto en aplicación del artículo 87 del RGRP.

En consecuencia, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la registradora, pero por la causal de obstáculo insalvable que emana de la partida registral regulada en el literal b) del artículo 42 del RGRP[8].

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral
LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN
Vocal (s) del Tribunal Registral
Tribunal/Resoluciones2023/3465159-2022
P.BH

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ESQUIVEL LEON Luis Dandy FAU 20314210396 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27/01/2023 12:00:08-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: GUERRA MACEDO Rosario Del Carmen FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27/01/2023 12:41:55-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: RIVERA BEDREGAL Mirtha FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27/01/2023 11:22:31-0500

[8] **Artículo 42.- Tacha sustantiva**
El registrador tachará el título presentado cuando:
(…)
b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
(…).