



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 261-2023-SUNARP-TR

Lima, 20 de enero del 2023.

APELANTE : **MARÍA IRMA CHUNGA COVEÑAS**
TÍTULO : N° 3165775 del 21/10/2022
RECURSO : N° 83840 del 6/12/2022
REGISTRO : Predios de Lima
ACTO : Rectificación de calidad del bien.
SUMILLAS :

IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE BIEN

No procede la rectificación de la calidad de bien, de propio a social, cuando el titular registral adquirió el bien a título gratuito estando casado, en aplicación del numeral 3 del artículo 302 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la rectificación del asiento 1 de la partida N° P01009009 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que el bien fue adquirido con la calidad de bien social por Manuel Asunción Chunga Espinoza y su cónyuge María Domitila Coveñas Silva.

A tal efecto se presentan los siguientes documentos:

- Solicitud de rectificación de inscripción suscrita el 21/10/2022 por María Irma Chunga Coveñas.
- Copia certificada de la partida de matrimonio expedida el 18/10/2022 por Bertha Colmenares Talledo como funcionaria de la Sub Gerencia de Registros Civiles de la Municipalidad Distrital de La Arena.
- Copia certificada de la partida electrónica N° 11106606 del Registro de Sucesiones Intestadas de Piura, expedida el 17/10/2022 por la certificadora de la Z.R. IX – Sede Lima, Carmen Gabriela Anchante Gonzales.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima, Ronald Leonardo Gutiérrez, formuló la siguiente tacha sustantiva:

Se tacha el presente título por cuanto revisado el título archivado N° 0194001192 de fecha 04/07/1994 se advierte lo siguiente:

1. De acuerdo con la cláusula Sexta del contrato de adjudicación de fecha 23/06/1989, la adjudicación se realiza sin obligación de pago por parte del

RESOLUCIÓN N°261-2023-SUNARP-TR

adjudicatario, es decir, a título gratuito, por lo que, en concordancia con el numeral 3 del artículo 302 del Código Civil es un bien propio (*“Son bienes propios de cada cónyuge los que adquiere durante la vigencia del régimen a título gratuito”*)

2. No se puede rectificar el estado civil del Sr. Chunga Espinoza dado que actualmente ha perdido la titularidad por motivo de su fallecimiento, conforme se desprende del asiento 00044.

Por lo tanto se procede a tachar el presente título en concordancia con el literal B del Art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (Modificado por la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN):

“Artículo 42-Tacha sustantiva

El registrador tachará el título presentado cuando: (...)

***b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral (...)*”**

Base Legal: Art. III y V del Título Preliminar, Art. 32, 33 y 42 del TUO del General de los Registros Públicos, Art. 302, 2010 y 2011 del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Está acreditada con la partida de matrimonio, que al momento de adjudicarse el bien a Manuel Asunción Chunga Espinoza, estaba casado con María Domitila Coveñas Silva, por lo que en virtud del artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se solicitó que la rogatoria esté destinada a rectificar la calidad del bien inscrito en el asiento 1 de la partida N° P01009009 del Registro de Predios de Lima, como bien social, debiendo procederse con la rectificación amparada en documento fehaciente.

- Se solicitó la rectificación del asiento 1 de la partida N° P01009009 del Registro de Predios de Lima, al haberse advertido que el contrato de adjudicación tiene dos inexactitudes registrales, el estado civil del adjudicatario y la legalización de firma que consigna un nombre distinto a “Asunción” o “Manuel Asunción”, habiendo consignado la Juez de Paz de Carabayllo el nombre de “Asención”.

- Existe error en la tacha, porque en ninguna parte de la rogatoria se solicita que se dilucide la calidad bien. La rogatoria es la rectificación del asiento 1 de la partida N° P01009009 del Registro de Predios de Lima, por inexactitud registral y por haberse verificado que está legalizado el nombre como “Asención” y no “Asunción” o “Manuel Asunción”.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida electrónica N° P01009009 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio rural Cau María Parado de Bellido, (sic) parcela

RESOLUCIÓN N°261-2023-SUNARP-TR

79, Proyecto María Parado de Bellido, valle Chillón, ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 00001 se registró el dominio a favor de Asunción Chunga Espinoza, de estado civil soltero, en mérito al contrato de adjudicación del 23/6/1989. (Título archivado N° 0194001192 del 4/7/1994).

Del asiento 00006 al asiento 00042 constan inscritas diversas transferencias de acciones y derechos respecto del predio *submateria*, otorgadas en su mayoría por Asunción Chunga Espinoza a favor de terceros.

En el asiento 00044, consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de Manuel Asunción Chunga Espinoza en favor de sus hijas Flor de María Chunga Coveñas, María Irma Chunga Coveñas y María Janet Chunga Coveñas.

Seguidamente, constan inscritas diversas transferencias de acciones y derechos respecto del predio *submateria*.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Mirtha Rivera Bedregal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede la rectificación de la calidad de bien de propio a social, en el supuesto que el titular registral hubiera adquirido el bien a título gratuito, estando casado.

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

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 judicialmente su invalidez.

RESOLUCIÓN N°261-2023-SUNARP-TR

asientos registrales se presumen exactos y válidos, produciendo 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 título modificadorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en 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 modificadorio 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 detalla los errores materiales y de concepto en la forma siguiente:

RESOLUCIÓN N°261-2023-SUNARP-TR

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 de dicho reglamento, que señalan:

a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.

b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

b.1. Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;

b.2. Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

6. En el artículo 85 del RGRP se ha prescrito que cuando la rectificación solicitada 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.

La norma precisa entre los documentos que pueden dar lugar a la rectificación, a las partidas de estado civil, por lo que se entiende que la citada norma es aplicable para la rectificación del estado civil, pues la partida o acta de matrimonio es el documento público que de manera fehaciente prueba el estado civil de casado de una persona. Cabe precisar que el estado civil de las personas no es un acto inscribible en los Registros que forman el Sistema Nacional de los Registros Públicos, sino Reniec. La consignación del estado civil en las partidas registrales del Registro de Predios es relevante para efectos de definir si un bien tiene la calidad de propio o social.

7. Por otro lado, el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios introduce una norma especial, que distingue la rectificación de la

RESOLUCIÓN N°261-2023-SUNARP-TR

calidad del bien de la mera rectificación del estado civil, con el siguiente tenor:

“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”.

Lo que en esencia busca la norma es que quien no intervino en el título original para la adquisición de un bien inmueble manifieste su consentimiento mediante otro título (escritura pública o formulario registral) al que se insertará o adjuntará la partida de matrimonio, ello sobre la base de lo previsto en el artículo 315 del Código Civil³, de tal manera que la intervención conjunta de ambos cónyuges en los actos de adquisición, disposición o gravamen de bienes inmuebles sociales es requisito ineludible para la inscripción de tales actos en el Registro de Predios, tal como se reconoce en el artículo 14⁴ del mismo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

8. En el presente caso, se solicita la rectificación del asiento 1 de la partida N° P01009009 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que el bien fue adquirido con la calidad de bien social por Manuel Asunción Chunga Espinoza y su cónyuge María Domitila Coveñas Silva.

El registrador formuló tacha sustantivamente señalando que, el predio *submateria* ha sido adjudicado a título gratuito, por lo que, al amparo del artículo 302 del Código Civil se considera como bien propio.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si procede la rectificación solicitada.

9. Ahora bien, de la revisión de la partida N° P01009009 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al predio rural Cau María Parado de Bellido, (sic) parcela 79, Proyecto María Parado de Bellido, valle Chillón, ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, se aprecia que inicialmente, en el asiento 00001 se registró el dominio a favor de Asunción

³ 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.

⁴ Artículo 14.- Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social, deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por sí o mediante representación.

RESOLUCIÓN N°261-2023-SUNARP-TR

Chunga Espinoza, de estado civil soltero, en mérito al contrato de adjudicación del 23/6/1989.

Posteriormente, del asiento 00006 al asiento 00042 constan inscritas diversas transferencias de acciones y derechos respecto del predio *submateria*, **otorgadas** por Asunción Chunga Espinoza a favor de terceros.

En el asiento 00044, consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de Manuel Asunción Chunga Espinoza en favor de sus hijas Flor de María Chunga Coveñas, María Irma Chunga Coveñas y María Janet Chunga Coveñas.

A continuación, constan inscritas diversas transferencias de acciones y derechos respecto del predio *submateria*.

10. De la revisión del título archivado N° 0194001192 del 4/7/1994 que diera mérito al asiento 00001 antes acotado, obra el contrato de adjudicación en propiedad del 23/6/1989 suscrito en calidad de transferente la Cooperativa Agraria de Trabajadores María Parado de Bellido LTDA. debidamente representada y en calidad de adjudicatario Asunción Chunga Espinoza, cuyas firmas son certificadas el 30/6/1994 por Juez de Paz, del cual se aprecia lo siguiente:

(...) y, de la otra parte don Asunción Chunga Espinoza, identificado con (...) de estado civil soltero, (...)

Cuarto.- Por el presente contrato “la transfiriente”, adjudica en propiedad a favor de don Asunción Chunga Espinoza, que para este caso se le llama el adjudicatario”, la parcela N° 79 – de 15 Hás. 000 m2, ubicada en el predio denominado “Chocas Bajo”, la misma que se independiza, y cuyo plano forma parte integrante del presente contrato, para los efectos de su inscripción en los Registros Públicos.

(...)

Sexto.- **La presente, adjudicación en propiedad se efectúa sin obligación de pago por parte de “el adjudicatario”**, sin embargo, para efectos de la inscripción en los Registros Públicos el valor de la parcela de transferida es de I/. 7'437,540.00, según el arancel de terrenos rústicos vigente.

(...) (Lo resaltado es nuestro).

A tenor de lo expuesto, se advierte que el título de propiedad por el cual se realiza la transferencia de dominio, mediante contrato privado del 23/6/1989 con firmas certificadas el 30/6/1994, fue otorgado por la Cooperativa Agraria de Trabajadores María Parado de Bellido a favor de Asunción Chunga Espinoza de estado civil de soltero; asimismo, se consigna que adquirió el predio *submateria* a título de adjudicación; y, en su cláusula sexta, señalan que la referida adjudicación se efectúa sin obligación de pago por parte del adjudicatario, esto es, a título gratuito.

De ahí que, se desprende que no hay error imputable al Registro respecto a la calidad del bien.

11. Con relación a la calidad de un bien, debe señalarse que el matrimonio genera para los cónyuges efectos de carácter patrimonial y extrapatrimonial. Dentro de los

RESOLUCIÓN N°261-2023-SUNARP-TR

de carácter patrimonial se encuentran los generados por el régimen de sociedad de gananciales, el mismo que tiene la naturaleza de patrimonio autónomo, es decir, en el que no existen cuotas ideales correspondientes a cada cónyuge, sino que ambos de forma conjunta detentan su titularidad. Sin embargo, el hecho de constituir una sociedad de gananciales, no obsta para que uno de los cónyuges pueda tener o adquirir bienes en calidad de propios, pues así lo señala el Código Civil en su artículo 302, al prescribir los supuestos en el que un cónyuge puede adquirir un bien con la mencionada calidad.

El inciso 1 del artículo 311 del Código Civil establece una presunción con relación a la sociedad de gananciales; todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario. Complementariamente, el artículo 310 del mismo Código establece que son bienes sociales incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión. En ese orden, las normas no imponen más condición para atribuir el carácter social a los bienes adquiridos por uno de los cónyuges que el solo hecho de que la adquisición se haya producido durante el matrimonio, pues este es el acto jurídico que hace nacer de pleno derecho el régimen de sociedad de gananciales (sin perjuicio de que expresamente se haya optado por el régimen de separación de patrimonios).

12. Asimismo, el numeral 3 del artículo 302 del Código Civil⁵, considera como bienes propios de cada cónyuge aquellos que adquieran durante la vigencia del régimen a título gratuito.

En el presente caso, para efectos de la rectificación, el usuario presenta una copia certificada del acta de matrimonio de Manuel Asunción Chunga Espinoza y María Domitila Coviñas Silva, expedida por la Sub Gerencia de Registros Civiles de la Municipalidad Distrital de La Arena, donde se advierte que ambas personas contrajeron matrimonio el 16/7/1983. De ahí se desprende que, al momento de celebrar el referido contrato de adjudicación, Manuel Asunción Chunga Espinoza declaró ser soltero cuando en realidad era casado con María Domitila Coviñas Silva.

Asimismo, si bien adquirió el predio estando casado también es cierto que adquirió el bien a título gratuito, por lo que al amparo del inciso 3 del artículo 302 del Código Civil, dicho bien constituye un bien propio de Manuel Asunción Chunga Espinoza.

Siendo así, no procede la rectificación de la calidad del bien de propio a social solicitada, por lo que corresponde **confirmar el punto 1 de la tachadura sustantiva.**

13. De otro lado, el registrador advierte que no se puede rectificar el estado civil del Sr. Chunga Espinoza, dado que actualmente ha perdido la titularidad

⁵ **Artículo 302-** Son bienes propios de cada cónyuge:

(...)

2. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla.

(...)

RESOLUCIÓN N°261-2023-SUNARP-TR

por motivo de su fallecimiento, conforme se desprende del asiento 00044.

Como se ha señalado precedentemente, el dominio sobre la partida N° P01009009, fue inscrito únicamente a favor de Asunción Chunga Espinoza con el estado civil soltero (asiento 00001), sin embargo con posterioridad, del asiento 00006 al asiento 00042 constan inscritas diversas transferencias de acciones y derechos respecto del predio *submateria*, otorgadas por Asunción Chunga Espinoza a favor de terceros. Asimismo, se aprecia que inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de Manuel Asunción Chunga Espinoza en favor de sus hijas Flor de María Chunga Coveñas, María Irma Chunga Coveñas y María Janet Chunga Coveñas (asiento 00044), con posterioridad se han inscrito diversas transferencias de acciones y derechos respecto del predio *submateria*, siendo otorgadas entre otros, por las mencionadas herederas de Asunción Chunga Espinoza.

Es pertinente señalar que según De Cossio⁶, la muerte de una persona tiene diversos efectos jurídicos: surge la calidad de heredero de quienes han sido instituidos por testamento o señalados por la ley como tales; el patrimonio del causante, compuesto por cosas, derechos, créditos y obligaciones, o de uno solo de estos componentes, será considerado como la herencia; y en virtud de la sucesión el heredero adquiere una titularidad sobre la herencia.

Al respecto, el Tribunal Registral se ha pronunciado en las Resoluciones N° 479-2012-SUNARP-TR-T y Resolución 1787-2018- SUNARP-TR-L respecto a la calidad que tienen los herederos, llegando a la conclusión que si la herencia estuviese conformada solo por créditos y obligaciones, mal podría señalarse que el heredero tiene un derecho real sobre ella. Tampoco tiene un derecho personal, pues cabe la posibilidad de que el patrimonio del causante solo esté conformado por cosas. Ello lleva a afirmar que el heredero no tiene sino una titularidad sobre la herencia, es decir, un conjunto de facultades o atribuciones, las cuales son las mismas que el causante tenía al momento de su fallecimiento.

Ello explica que el heredero se sustituya en la persona de su causante, en todas las relaciones jurídicas en las que aquel haya sido parte: se subrogará y será parte en los mismos derechos, obligaciones y créditos del causante. Si dentro de este patrimonio no se encontraba un determinado bien, por cualquier razón y en todo o en parte, resulta evidente que la cualidad de la que es titular el heredero no podrá ser ejercitada respecto de este bien.

14. Conforme al artículo 87 del RGRP, “en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por terceros de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”.

Conforme al artículo en mención, la rectificación de las inexactitudes registrales será procedente cuando no se perjudiquen derechos de terceros de buena fe, caso contrario, no podrá tener acogida registral. En el presente caso, al afirmarse que el heredero solo se subroga al causante, no se podría afirmar que existen derechos de

⁶ DE COSSIO, Alfonso: “Instituciones de Derecho Civil”, Civitas, 1988, Tomo II, p. 566.

RESOLUCIÓN N°261-2023-SUNARP-TR

terceros, ya que, como se ha venido sosteniendo en la presente resolución, el heredero sustituye al causante, más no asume la calidad de tercero.

En ese sentido, se desvirtúa lo señalado por el registrador, en el sentido que constituye obstáculo, el hecho que a la fecha Manuel Asunción Chunga Espinoza haya perdido la titularidad por motivo de su fallecimiento, conforme consta en el asiento 00044, dado que los herederos no tienen la calidad de terceros.

Sin embargo, sí constituye obstáculo para la rectificación de estado civil, el hecho que el Manuel Asunción Chunga Espinoza haya transferido cuotas ideales del predio en favor de terceros, lo mismo que sus herederas.

Por lo tanto, se debe **confirmar el punto 2 de la tachá sustantiva** formulada, por los distintos fundamentos.

15. De otro lado, con el recurso de apelación se indica que la rogatoria es la rectificación del asiento 1 de la partida N° P01009009 del Registro de Predios de Lima, por inexactitud registral y por haberse verificado que está legalizado el nombre como “Asención” y no “Asunción” o “Manuel Asunción”.

Al respecto, debe considerarse que en cuanto a la rogatoria de la inscripción de un título, este determina la prioridad de los actos y derechos que se presentan al Registro, siendo que por regla general no se permite la modificación de la rogatoria. El segundo y tercer párrafo del artículo 40 del RGRP permite como excepción la ampliación de la rogatoria, al establecer lo siguiente:

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción del acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. La sola presentación de los documentos que contienen el acto previo importa la ampliación tácita de la rogatoria.

Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aun cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.

En el presente caso, tenemos que la rectificación de nombre que se solicita con el recurso de apelación, no estaba incluida como parte de la rogatoria inicial, por lo que este pedido se configura una ampliación de rogatoria, sin embargo, conforme al mencionado al artículo 40, ello solo procede cuando el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, lo que no resulta aplicable al presente caso.

Consecuentemente, se desestima el pedido del apelante.

RESOLUCIÓN N°261-2023-SUNARP-TR

16. Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del RGRP, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida correspondiente; sin embargo, revisada la partida electrónica N° P01009009 del Registro de Predios de Lima, no se advierte que se haya anotado el recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, por lo que corresponde disponer que el registrador extienda dicha anotación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

- 1. CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al referido título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.
- 2. DISPONER** que se extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, conforme lo señalado en el último considerando.

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

P.LA