



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 4478-2022-SUNARP-TR

Lima, 09 de noviembre de 2022.

APELANTE : **CARLOS MARTIN ZOEGER RIVERA**
TÍTULO : N° 2959339 del 04/10/2022
RECURSO : H.T.D. N° 22649 del 02/11/2022
REGISTRO : Predios de Chiclayo
ACTO(s) : Rectificación
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN

No procede rectificar un asiento de inscripción, cuando la solicitud de rectificación se sustenta en el cuestionamiento a la calificación positiva efectuada por el registrador.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

En virtud del principio de legitimación registral, el contenido de las inscripciones se presume exacto y válido. Cualquier cuestionamiento dirigido a declarar su invalidez es competencia exclusiva del Poder Judicial u órgano arbitral, conforme a lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil.

SUPUESTO DE TACHA ESPECIAL

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

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado y según solicitud del administrado se requiere la rectificación por error material del asiento C00001 extendido en la partida N° 11052992 del Registro de Predios de Chiclayo.

A tal efecto se presentó una solicitud de rectificación formulada por Carlos Martin Zoeger Rivera.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Chiclayo Christian Heredia Cubas, denegó la inscripción en los siguientes términos:

Señor(es): ZOEGER RIVERA CARLOS MARTIN

I. ANTECEDENTE REGISTRAL.- 11052992

RESOLUCIÓN Nro.4478 -2022-SUNARP-TR

2

II. ACTO SOLICITADO.- Rectificación de error material

III. RAZONES DENEGATORIAS.- TACHA ESPECIAL ART. 43-A del R.G.R.P.

3.1. Se ha solicitado la rectificación por error material contenido en la Partida electrónica N° 11052992 del Registro de Predios, puesto que no se ha consignado como copropietario a don NICOLAS ZOEGER SILVA, solicitando ser incluido, según lo señalado por el usuario.

3.2. Del estudio del título archivado N° 2006-29926 de fecha 20/07/2006, en virtud del cual se inmatriculó el predio inscrito en la Partida electrónica N° 11052992 del Registro de Predios, se aprecia que está consta de la escritura pública de transferencia de acciones y derechos N° 873 de fecha 23/12/1971, donde consta como compradora doña Victoria Zoeger Silva Vda. de Ezcurra de estado civil viuda; es por ello, que el predio es inmatriculado a su favor, en calidad de bien propio, teniendo en cuenta que el mencionado acto jurídico resultó ser el acto traslativo de dominio que acreditaba la titularidad del predio.

El usuario ha señalado (según copias adjuntas) que la Escritura pública de fecha 23/12/1971 fue anotada en el asiento 1 de fojas 349 del Tomo 214 del Registro de Predios; sin embargo, se trata de una anotación preventiva de propiedad, cuya naturaleza es temporal, provisional y que a la fecha se encuentra CADUCA; no obstante, el asiento C00001 de la Partida electrónica N° 11052992 del Registro de Predios, se inscribió de forma definitiva la propiedad a favor de Victoria Zoeger Silva Vda. de Ezcurra, cuyo asiento se encuentra legitimado.

3.3. Por lo expuesto, al no existir error imputable al Registro y no haberse pagado los derechos registrales por concepto de rectificación, se procede a la TACHA ESPECIAL del presente título, de conformidad con el artículo 43-A (Tacha especial) del Reglamento General de los Registros Públicos, "El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando:

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

Al margen de la causal de tacha se indica:

Se debe tener presente que 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 protegido por la garantía de intangibilidad, salvo que por mandato judicial se resuelva en ese sentido, o se rectifique conforme a la norma vigente (artículo 2013 del Código Civil y el artículo 3 de la Ley N° 26366 - Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos).

IV. BASE LEGAL:

Artículos 43- A y 82 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Artículos VII, 31, 32, 33, 42, 75-86 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base del siguiente

fundamento:

- Aduce que por ser de justicia, toda escritura pública se inscriba de acuerdo a su contenido.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11052992 del Registro de Predios de Chiclayo.

En esta partida se encuentra inmatriculado el inmueble ubicado en la calle José Quiñones Gonzales N°078-088, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque.

En el asiento C00001 corre inscrita la primera de dominio del citado predio, a favor de Victoria Zoeger Silva Vda. De Ezcurra, en mérito a la compraventa efectuada por sus anteriores propietarios, por el precio de doscientos mil soles oro, cancelados, conforme consta en la escritura pública N°873 de fecha 23.12.1971.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. Citado a informe oral el apelante, éste no asistió.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede la rectificación en los términos planteados por el recurrente.
- Si procede cuestionar las razones que motivaron la inscripción de un acto en la partida registral.

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 2013¹ del Código Civil y numeral VII²

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

del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (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 Reglamento referido o se declare su invalidez en la vía judicial o arbitral, o se cancele por suplantación o falsedad documentaria.

Registralmente, la legitimación adquiere sustento en la especial y profunda actividad de evaluación de títulos que realizan las instancias registrales. La inscripción viene precedida de una calificación de la legalidad de los títulos, en sus aspectos formales y materiales, asimismo, la calificación se realiza confrontando el contenido del título con la información de las partidas registrales y, complementariamente, con los títulos archivados.

2. Como afirma Pau Pedrón³, la actividad estatal de organizar en un Registro la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico supone una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos, y la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente. Esta tarea se confía al registrador, quien se constituye en el filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribirse y publicitarse, es decir, lo que será oponible.

Las instancias registrales tienen una única oportunidad de efectuar la calificación: antes de que se produzca la inscripción. No hay posibilidad de fiscalizar el contenido del título una vez concretada la inscripción. Después de haber transitado todos los controles y superado los alcances de la calificación es lógico que la ley presuma que la situación jurídica que accede al Registro sea cierta y exacta, legitimando a su titular para actuar conforme con ella. La legalidad aparece aquí como fundamento del principio de legitimación⁴.

No obstante, la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación, es *iuris tantum*, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidadas por los tribunales jurisdiccionales o arbitrales o cancelados por suplantación o falsedad documentaria, tal como establece el artículo 2013 del Código Civil y el numeral VII del Título Preliminar del RGRP. Entonces, en sede registral puede rectificarse un asiento siempre que se evidencie la existencia de un error.

3. El artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extra registral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma

la vía judicial o arbitral.

³ PAU PEDRÓN, Antonio. Curso de Práctica Registral, Universidad de Comillas, Madrid, 1995, págs. 23-24.

⁴ GARCÍA y GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Editorial Civitas, Madrid, 1988, pág. 676.

establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

Asimismo, en el artículo 76, 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.

Del mismo modo, la parte final del artículo 76 ha señalado que no resulta procedente la rectificación cuando existan en la partida, obstáculos que lo impidan; obstáculos que en este caso se trataría de transferencias inscritas a favor de terceros.

4. 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 extra registral. 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.

5. El artículo 81 del mencionado Reglamento, detalla los errores materiales y de concepto, en la forma siguiente:

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a)** Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;
- b)** Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c)** Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d)** Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

RESOLUCIÓN Nro.4478 -2022-SUNARP-TR

6

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

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

- a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.
- b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:
 - b.1 Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;
 - b.2 Cuando no resulten claramente 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.

Consecuentemente, ambas clases de errores (materiales o de concepto) son susceptibles de rectificación de oficio y a solicitud de parte, conforme lo señala el artículo 76 del RGRP, sin embargo, ello sólo será procedente:

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

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

6. Con el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación por error material del asiento C00001 de la partida N° 11052992 del Registro de Predios de Chiclayo; a fin que también figure como propietario del predio inscrito en la partida mencionada, Nicolas Zoeger Silva.

El registrador público en la esquila de tacha señala que se ha verificado del título archivado N°2006-29926 del asiento C00001 que dicha inscripción se ha efectuado en virtud de la documentación que consta en aquél y por tanto, no se advierte error imputable al registro, ya que la inscripción se realizó sobre la base de la escritura pública N°873 del 23/12/1971 donde consta como única compradora doña Victoria Zoeger Silva Vda. de Ezcurra.

El recurrente por su parte cuestiona la inscripción de la inmatriculación del predio inscrito en la partida analizada debido a que aduce no se ha consignado un copropietario en la referida inmatriculación como lo es, en este caso, Nicolas Zoeger Silva.

Estando a lo expuesto, corresponde a esta instancia determinar si procede o no la rectificación planteada.

7. La Sala revisó el título archivado N° 29926 del 20.07.2006 el cual precisamente sustentó la inscripción de la inmatriculación y primera de dominio del predio, asiento N°C00001 de la partida N° 11052992 del Registro de Predios de Chiclayo; pues bien, en dicho título obra, entre otros, el parte notarial de la escritura pública N° 873 del 23/12/1071, otorgada ante el notario de Chiclayo, Roberto Barturén Sánchez, sobre compraventa de acciones y derechos entre condóminos, que celebran de una parte, como vendedores Virgilio Zoeger Silva y otros a favor de Victoria Zoeger Silva viuda de Ezcurra.

Esta escritura pública de compraventa le sirvió al registrador público para extender la primera inscripción de dominio a favor Victoria Zoeger Silva viuda de Ezcurra.

Al respecto, debemos señalar que las instancias registrales tienen una única oportunidad de efectuar la calificación: antes de que se produzca la inscripción. No hay posibilidad de fiscalizar el contenido del título una vez concretada la inscripción, ya que el contenido de los asientos se encuentra amparado por el principio de legitimación, como se ha expuesto en los considerandos 1 y 2. Después de haber transitado todos los controles y superado los alcances de la calificación es lógico que la ley presuma que la situación jurídica que accede al Registro sea cierta y exacta, legitimando a su titular para actuar conforme a ella. La legalidad aparece aquí como fundamento del principio de legitimación.

En consecuencia, bajo el amparo del principio de legitimación no cabe examinar si la calificación positiva que efectuó el registrador al extender el asiento registral fue correcta o no. Siendo que el referido principio protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones a que hubiere lugar.

Por tanto, no cabe cuestionar la calificación positiva e inscripción del acto vía rectificación, estando facultado el interesado, de estimarlo conveniente, a proceder conforme al artículo 107 del RGRP⁵, conforme al cual, 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 o arbitral que declare la invalidez, conforme al artículo 90 del RGRP⁶.

⁵ Artículo 107.- Cancelación por declaración judicial de invalidez

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.

⁶ Artículo 90.- Competencia del órgano jurisdiccional y arbitral

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.

Entonces, considerando que los fundamentos del recurrente inciden en el cuestionamiento a la calificación positiva e inscripción del asiento C00001 de la partida N° 11052992 del Registro de Predios de Chiclayo, no cabe examinar en sede registral si la valoración jurídica que efectuó el registrador durante la calificación registral y que dio mérito a la extensión del asiento, fue correcta o no.

8. El recurrente adjuntó copia de la escritura pública del 23/12/1971 extendida ante el notario Barturén, que dio mérito a la inscripción cuestionada, invocando que ahí aparece la constancia de la anotación preventiva del dominio en el asiento 1, fojas 349 del tomo 214 del Registro de la Propiedad Inmueble de Chiclayo, en favor de Victoria Zoeger Silva viuda de Ezcurra y Nicolas Zoeger Silva.

Al respecto, tal como señala el registrador, esta anotación preventiva, ya caducó, no tiene ningún efecto registral; pues ya se ha inscrito como definitiva la inmatriculación y primera de dominio en el asiento C00001 de la Partida 11052992 del Registro de Predios de Chiclayo. Cabe señalar que en el título archivado que dio mérito a esta inmatriculación aparece un informe técnico del área de bases gráficas, que indica que no se ha encontrado ningún antecedente o referencia de inscripción definitiva, por lo que se procedió a la inmatriculación.

En consecuencia, si el usuario se encuentra afectado por la calificación positiva de la inmatriculación del predio y su primera de dominio en la Partida registral indicada, no es ante el registro que debe solicitarse la rectificación, sino en sede judicial.

9. Por su parte, el artículo 43-A del RGRP, regula los supuestos de tacha especial en los siguientes términos:

Artículo 43-A .- Tacha especial

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

- a) Contenga acto no inscribible;
- b) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente;
- c) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;
- d) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID – Sunarp;
- e) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción. Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.
- f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos**

RESOLUCIÓN Nro.4478 -2022-SUNARP-TR

9

registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.
(Resaltado nuestro)

En consecuencia, al haberse solicitado la rectificación sin el pago de las tasas correspondientes y, además, en vista de que no existe ningún error que sea imputable al Registro en torno a la respectiva inscripción del título archivado, nos encontramos ante un supuesto de tacha especial de acuerdo con el literal f) del artículo 43-A del RGRP, por lo que corresponde **confirmar la tacha formulada** al título apelado.

Con la intervención de los vocales (s) Jesús Vásquez Vidal, autorizado por Resolución N° 277-2022-SUNARP/PT del 2/11/2022 y Fredy H. Ricaldi Meza, autorizado por Resolución N° 278-2022-SUNARP/PT del 2/11/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha especial formulada por el registrador (e) del Registro de Predios de Chiclayo al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

FREDY HERNANDO RICARDI MEZA

Vocal (s) del Tribunal Registral

JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral