



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 1605 -2023-SUNARP-TR

Lima, 12 de abril del 2023.

APELANTE : **JESÚS JACOB DÁVILA.**
TÍTULO : N° 217213 del 23/1/2023
RECURSO : HTD N° 22760 el 6/3/2023.
REGISTRO : Predios de Arequipa.
ACTO : Rectificación.
SUMILLA :

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Transferido el bien por quien aparece como titular registral -en virtud del principio de legitimación- no cabe cuestionar la calificación positiva que tuvo el título, debiendo presumirse como cierta la información que brinda el Registro, pues lo contrario significaría hacer un nuevo examen al título ya inscrito, desconociendo los efectos sustantivos que son propios de la legitimación.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste le correspondan ordenadas por rubros, circunstancia que se cumple con la independización.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de los asientos C00003 y C00004, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N°01167177 del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal efecto, se presentó solicitud de rectificación del 20 de enero del 2023 suscrita por Jesús Jacob Dávila y abundante documentación en copia simple.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Arequipa, José Luis Torreblanca Zapana decretó tacha sustantiva del título en los términos que se reproducen a continuación:

RESOLUCIÓN N° 1605-2023-SUNARP-TR

“Señor(es) : JESUS JACOB DAVILA.
ANTECEDENTES.

Solicita inscripción de "rectificación de oficio" por inscripción de los asientos C00003 y C00004 con información falsa, en la partida 1167177, en mérito a solicitud y copias simples de diversos documentos.

CONSIDERANDOS.

El usuario, al afirmar que las inscripciones en los asientos C00003 y C00004 se hizo, entre otros, sobre la base de información falsa, se concluye que está afirmando que dichos asientos son inválidos, porque se inscribieron en base a información falsa. La declaración de invalidez es de competencia del órgano judicial o arbitral, conforme está establecido en la parte pertinente del artículo 2013^o del Código Civil; por lo tanto, la presente solicitud es improcedente.

DECISIÓN:

El presente título queda tachado por lo referido en la parte considerativa.
AMPARO LEGAL DE LA CALIFICACIÓN

Se procede de conformidad con los artículos números 32^o, 39^o y 42^o del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo n.º 2011^o del Código Civil y TUPA de la Sunarp.

Se deja constancia de la devolución de toda la documentación presentada”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando -entre otros- lo siguiente:

- Afirmo que el registrador es el causante directo de la información falsa contenida en la partida registral 1167177, que colocó con un aspa en la solicitud de inscripción a la información dada por Mildred Amalia Carreón Moreno, la que pidió se inscriba en la ficha N° 358687 tal como también figura en la cláusula primera de la escritura pública N°5818.

-La adulteración de la solicitud al realizar cambios en la información brindada en el formulario de solicitud de inscripción de título, debe ser rectificadora porque es un error material en cuanto al número de la ficha registral.

-Afirmo que la información falsa no la dio Mildred Amalia Carreón Moreno, sino que el registrador en vez de cumplir con el Reglamento General de los Registros Públicos, se dedicó a adulterar igualmente la escritura pública N°5818, cuando al costado de la cláusula primera con su puño y letra inserta datos falsos que luego los insertaría en el título 41961, es decir utilizó datos fuera de contexto, por lo que se debe rectificar de oficio.

RESOLUCIÓN N° 1605-2023-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida independizada

Ficha N° 00946134 que continúa en la Partida electrónica N° 01167177 del Registro de Predios de Arequipa.

En esta ficha que continúa en la citada partida, consta inscrito el Lote 1 Manzana C, Sección 5 de la Urbanización Los Sauces, del distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, con una extensión de 30.28 m².

En el asiento 001 del Rubro A de esta ficha consta que su antecedente es la **ficha N° 358687**.

En el asiento C00003 del 24/7/2006 de esta partida, consta inscrito el dominio a favor de Mildred Amalia Carreón Moreno, por compraventa celebrada con su anterior propietaria, en mérito al título N°2006-00041961 del 27/6/2006 (título archivado).

En el asiento C00004 del 11/3/2013 de esta partida, consta inscrito el dominio a favor de Verónica Núñez Zeballos, por compraventa celebrada con su anterior propietaria, en mérito al título N°2013 -0027914 del 6/3/2013 (título archivado).

Partida matriz

Tomo 228 foja 147 que continúa en la ficha N°358687 que prosigue en la partida electrónica N° 01147000 del Registro de Predios de Arequipa

Esta partida corresponde al lote de terreno urbano signado con el N° 1 de la Mz C de la Urbanización Los Sauces en la Av. Ejército el distrito de Cayma de la provincia y departamento de Arequipa, con una extensión de 252.50 m².

En el asiento 003 del Rubro B del 15/11/2000 de esta ficha, consta que se amplía el asiento que antecede, en el sentido de que: La sección 1 se ha independizado en la ficha 9946925, la sección 2 en la ficha 946131, la sección 3 en la ficha 946132, la sección 4 en la ficha 946133, **la sección 5 en la ficha 946134** y la sección 6 en la ficha 946135.

RESOLUCIÓN N° 1605-2023-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres, con el informe oral del apelante vía telefónica a través de la plataforma virtual Zoom.

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

- Si procede la rectificación que tiene por objeto cuestionar la calificación positiva que realizó el registrador al calificar el título archivado.
- Si cuando se desmembra un predio de otro se abre una partida independiente en la cual se extenderán todas las inscripciones que le corresponden.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que, la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

“(…)

RESOLUCIÓN N° 1605-2023-SUNARP-TR

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)."

En ese sentido, en el caso de una compraventa, por ejemplo, las instancias registrales deben verificar que el vendedor tenga su derecho inscrito en la partida del predio que se transfiere. Lo expuesto encuentra sustento, además, en el principio de tracto sucesivo, en virtud del cual ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

Además, debemos recordar que el Registro —como mecanismo de seguridad— publica con carácter erga omnes derechos y situaciones jurídicas que por naturaleza son oponibles frente a terceros, con el fin de que los destinatarios de esta publicidad utilicen la información para tomar decisiones adecuadas al momento de contratar, reduciendo de esta manera los costos de contratación.

La publicidad jurídica, si bien comparte los elementos básicos de la publicidad en general en cuanto a la divulgación y conocimiento, no busca, sin embargo, exteriorizar y dar a conocer cualquier evento o acontecimiento, sino sólo aquéllos relevantes para el Derecho, en la medida que genera efectos jurídicos con trascendencia hacia terceros. Es decir, se publican únicamente situaciones jurídicas que por su naturaleza tienen vocación de oponibilidad (derechos reales, por ejemplo) para hacerlas conocidas a la generalidad de personas que no son parte en tales situaciones¹.

3. La información relevante disponible para los terceros se materializa a través de las inscripciones. Estas se gobiernan por determinados principios especiales previstos por la ley, entre ellos el de legitimación. Acorde con este principio, el contenido de la inscripción se reputa cierto y exacto mientras no se rectifique o sea dejado sin efecto por mandato judicial o arbitral (artículo 2013 del Código Civil²).

¹ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max; CARDENAS QUIROS, Carlos: Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo X; Gaceta Jurídica; p.87.

² **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.

RESOLUCIÓN N° 1605-2023-SUNARP-TR

En la misma dirección se halla el artículo VII del Título Preliminar del RGRP que recoge el mencionado principio: “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”.

4. El ordenamiento jurídico ha instituido la legitimación como una seguridad para el tráfico, es decir, para garantizar las adquisiciones de los terceros que contratan bajo la fe que brindan las inscripciones.

En ese sentido, debe quedar claramente establecido que transferido el bien por quien aparece como titular registral —en virtud al principio de legitimación— no cabe posteriormente cuestionar la calificación positiva que el registrador hizo al título, debiendo presumirse como cierta la información que brinda el Registro, pues de lo contrario significaría hacer un nuevo examen al título ya inscrito, desconociendo los efectos sustantivos que son propios de la legitimación, lo que generaría inseguridad en el tráfico jurídico-patrimonial.

5. En efecto, la legitimación del titular del derecho inscrito es de doble vertiente: activa y pasiva. Precisamente, la legitimación activa del titular determina que sea el único que pueda ejercer el derecho inscrito en todo ámbito de situaciones, de ello resulta que cualquier mutación de la realidad jurídica inscrita exige el consentimiento formal del titular del derecho (y de nadie más). De ahí que el literal a) del artículo 32 del RGRP establezca que el primer aspecto a examinar en sede de calificación registral es la adecuación del título con la partida, lo que importa evaluar -por ejemplo- si el transferente del derecho tiene la calidad de titular registral.

Asimismo, la inscripción del titular registral se presume exacta y válida en virtud del principio de legitimación, la que permite -a su vez- que el titular tenga el ‘poder’ o ‘facultad’ de definir el destino del objeto publicado.

6. Ahora, respecto a la inexactitud registral el artículo 75 del RGRP la 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.

RESOLUCIÓN N° 1605-2023-SUNARP-TR

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.

7. 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 modificador 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.

8. 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”.

RESOLUCIÓN N° 1605-2023-SUNARP-TR

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.

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

Debe tenerse en cuenta que en ningún caso la rectificación puede conllevar a la invalidez del asiento registral, por ser dicha atribución exclusiva del Poder Judicial, tal como lo reconoce el artículo 90³ del RGRP.

9. 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.

De otro lado, el artículo 85 del RGRP ha dispuesto 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.

³ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021 – SUNARP-SA publicada el 26 de marzo del 2021 en el diario oficial El Peruano, cuyo texto es el siguiente:
“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.”

RESOLUCIÓN N° 1605-2023-SUNARP-TR

Cuando se haya extendido un asiento en una partida o en un rubro distinto de aquél en el cual debió haberse practicado, el artículo 83 del RGRP señala que, se procederá a su traslado a la partida o rubro que le corresponda, extendiéndose una anotación en la partida del asiento trasladado, con la indicación del número de asiento y partida en que se ha practicado el nuevo asiento y la causa del traslado; señalando igualmente que, no procederá dicha rectificación, cuando existan obstáculos en la partida en la que debió haberse extendido el asiento, que determinen la incompatibilidad del traslado.

10. Respecto al tema específico de los errores de concepto no existe una definición reglamentaria. El ordenamiento opta por una regulación negativa: **todo error en la inscripción que no es material debe calificarse como de concepto.**

Gonzales Loli señala: “El Reglamento General de los Registros Públicos, a diferencia de los errores materiales, no contiene una definición de los errores de concepto. Resulta, por tanto, conveniente como fuente interpretativa, recoger la contenida en el artículo 216 de la Ley Hipotecaria Española, que entiende por error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título, se altere o varíe su verdadero sentido. Concurrentemente, es pertinente tener en cuenta la distinción que hace Tirso Carretero, **en el sentido que, en los errores de concepto que no puede rectificar el Registrador por sí solo, será el cometido en un asiento que fue conforme con su voluntad y pensamiento interno (del Registrador), ya sea que el error no estaba en la redacción, sino en la inteligencia, comprensión, interpretación o calificación del título**⁴. (Negrita nuestro)

11. Podemos concluir entonces, que **los errores de concepto que no se pueden rectificar en mérito del título archivado, son aquellos que respondan a la voluntad, comprensión e interpretación que el Registrador determinó en la calificación del título.**

Debe añadirse que cuando se solicita la rectificación de un asiento extendido, no procede nuevamente calificar el título que ya accedió al Registro y, en consecuencia, **no procede emitir un juicio de valor respecto a si el título que ya obra inscrito debió inscribirse o no.**

Esto es, no cabe examinar si la calificación positiva que efectuó el registrador que extendió el asiento cuya rectificación se solicita fue correcta o no, porque existe una sola oportunidad de calificación del título.

⁴ GONZALEZ LOLI, Jorge Luis. Revista Folio Real: año 1, Palestra Editores, abril 2000, pág. 45.

RESOLUCIÓN N° 1605-2023-SUNARP-TR

Lo que sí puede ser objeto de rectificación es que el asiento no concuerde con el contenido del título que dio mérito para su extensión.

12. Con el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de los asientos C00003 y C00004, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N°01167177 del Registro de Predios de Arequipa.

Sobre el particular, cabe señalar que esta instancia ya ha emitido pronunciamiento respecto a la misma rogatoria de inscripción, mediante la Resolución 544-2013-SUNARP-TR-A del 21/11/2013, con la precisión que el título apelado (2013-92289) que originó dicho pronunciamiento solamente se solicitó la rectificación del asiento que contiene la compraventa a favor de Mildred Amalia Carreón Moreno (C00003).

13. Ahora, es menester señalar que una de las garantías del procedimiento registral es la predictibilidad, por la cual cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador no podrán formularse nuevas observaciones a los documentos ya calificados, a fin de que sobre la misma documentación no existan pronunciamientos disímiles emitidos por las instancias registrales.

Ello en atención al principio de predictibilidad o de confianza legítima, recogido en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, en virtud del cual, “la autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener”.

Además, precisa que las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten por escrito decida apartarse de ellos.

Finalmente, añade que la autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

RESOLUCIÓN N° 1605-2023-SUNARP-TR

14. Ahora bien, el Tribunal Registral es el órgano de segunda instancia que se encarga de resolver los recursos de apelación respecto de las decisiones del registrador emitidas en primera instancia.

El Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP) ha establecido ciertas reglas respecto de la calificación registral; así, el literal b.2 del artículo 33 señala:

“Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral”.

En tal sentido, los criterios establecidos en las resoluciones emitidas por esta instancia constituyen criterios jurisprudenciales a tomar en cuenta en la calificación registral, resultando incluso vinculantes en el supuesto que nos encontremos frente al mismo título o uno con las mismas características.

Entonces, habiéndose emitido pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto del título presentado, en mérito del principio de predictibilidad que rige el procedimiento registral, el pronunciamiento a expedirse deberá sujetarse al criterio ya establecido, **por lo que solo correspondería dilucidar si en esta nueva presentación del título apelado se han presentado documentos que permitan al Tribunal Registral efectuar una calificación distinta a la ya realizada o se han invocado distintos fundamentos a los señalados en la presentación anterior.**

15. Al respecto, en el análisis de la antes citada Resolución 544-2013-SUNARP-TR-A del 21/11/2013 esta instancia señaló lo siguiente:

“(…).

12. En el presente caso en el asiento C00003 de la partida registral 01167177 obra la transferencia del inmueble que efectuó doña Carmen Luque Calvo a través de su representante a favor de Mildred Amalia Carreón Moreno, en mérito a la Escritura Pública N° 005818 extendida ante el notario público de Arequipa Víctor Tinageros Loza con fecha 26 de junio 2006 y que obra en el título archivado en el Legajo 2006-

RESOLUCIÓN N° 1605-2023-SUNARP-TR

00041691; de allí podemos verificar la inexistencia de errores material o de concepto que sea atribuible al registro; por consiguiente, si el derecho del interesado se encuentra enervado con la inscripción realizada, la vía correspondiente para hacer valer su derecho es el Órgano Jurisdiccional conforme lo señalado precedentemente.

En este orden de ideas, corresponde confirmar la tacha formulada por el registrador (...).

Según puede verse del reproducido considerando 12 de la Resolución N° 544-2013-SUNARP-TR-A del 21/11/2013, este Tribunal señaló que de acuerdo con la escritura pública N° 5818 del 26/6/2006 con la que se realizó la transferencia del inmueble teniendo a Carmen Luque Calvo como vendedora, (quien actuó representada), a favor de Mildred Amalia Carreón Moreno, la misma que obra en el título archivado N° 2006-00041691, se verificó que no existe error material ni de concepto atribuible al Registro, razón por la cual resolvió confirmando la tacha decretada por la primera instancia. Lo que ha sido confirmado en esta oportunidad.

16. Ahora, de la documentación que acompaña al título alzado no obra ninguna que dé mérito a calificación registral por haber sido ofrecida en copias simples, de conformidad con lo estipulado en el artículo 7 del RGRP⁵.

No obstante, en esta nueva presentación respecto a los argumentos que sustentaron la apelación del título N° 2013-92289 que fue objeto de pronunciamiento con la Resolución N° 544-2013-SUNARP-TR-A del 21/11/2013, se tiene uno distinto. Se señala que el error que se solicita rectificar es, que la compraventa inscrita en el asiento C00003 se habría inscrito en partida diferente a la que correspondería.

Al respecto, es de señalar que la independización es el acto registral consistente en la apertura de una porción de terreno de un área de mayor extensión, proceso que se realiza en mérito al Principio de Especialidad, recogido en el artículo IV del título preliminar del RGRP y ahora también en el artículo 2017-A del Código Civil.

Dicho principio, que se sustenta en el sistema de folio real, nos informa que por cada predio se debe abrir una partida registral, en la que se deben

⁵ Artículo 7. – Definición

“(…)

No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario”.

RESOLUCIÓN N° 1605-2023-SUNARP-TR

plasmar los datos y medidas perimétricas, así como también las titularidades y demás derechos reales y personales inscribibles.

17. En el presente caso, si bien como señala el apelante en el formulario de solicitud de inscripción (formulario verde) Mildred Amalia Carreón Moreno consignó como antecedente registral a la ficha N°358687, la misma que también aparece en cláusula primera de la escritura pública N° 5818 del 26/6/2006, - instrumento con el que se celebró la transferencia del inmueble *submateria* -, esta corresponde a la partida matriz de donde se independizó la ficha N°00946134 que continúa en la partida electrónica N° 01167177 (independizada) del Registro de Predios de Arequipa, **según el asiento 003 del Rubro “B” de fecha 15/11/2000 de la ficha N°358687** (matriz); por lo que cualquier inscripción relativa a este inmueble debe hacerse en la partida independizada que le corresponde y no en la matriz de donde se desmembró; por aplicación del principio de especialidad.

En la partida registral N° 01167177 se inscribió la Sección 5 y, según la partida matriz, esta sección está constituida por una oficina ubicada en el segundo (piso) y por escaleras de uso común Calle Sevilla N° 100, con los linderos y medidas perimétricas que ahí se señalan. En la escritura pública del 26/6/2006 se aprecia que fue materia de venta “la oficina ubicada en la Urbanización Los Sauces, Manzana C, Lote 1, esquina avenida Ejército con calle Sevilla N° 795-100 inscrito en la partida N° 358687 (...). La oficina aludida se encuentra ubicada en el segundo piso y con ingreso por las escaleras de uso común calle Sevilla, el mismo que cuenta con un solo ambiente y 01 baño. Los linderos y medidas perimétricas son los siguientes: (...)”. Se consignan los mismos linderos y medidas perimétricas de la unidad inscrita en la ficha N° 00946134 que continúa en la partida N° 01167177.

Por esta razón, si bien, en la solicitud se consignó la partida matriz, al versar la compraventa sobre una unidad ya independizada de esta partida matriz, la inscripción debía hacerse en la partida que le corresponde a la unidad vendida, por aplicación del principio de especialidad, no podía hacerse en la matriz, porque a esa fecha de esta matriz, ya se habían independizado 6 unidades inmobiliarias, la matriz ya no contenía a estas unidades, por ende, no contenía a la oficina materia de venta.

Los interesados no pueden exigir que se inscriba el acto en la partida que ellos indican o desean, sino que debe hacerse en la partida que corresponde por aplicación del principio de especialidad, que regula cómo y dónde se hacen las inscripciones en el registro público

RESOLUCIÓN N° 1605-2023-SUNARP-TR

Sin perjuicio de lo antes señalado, igualmente es de indicarse que de conformidad con el artículo III del Título Preliminar del RGRP y del artículo 2010 del Código Civil, toda inscripción se realiza en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario; por lo que, cualquier anotación manuscrita, sea en el formulario verde o en la escritura pública misma, no adultera ni enerva la fuerza jurídica tituladora de su contenido; es por ello que en el presente caso la escritura pública N°5818 del 26/6/2006 sin alteración alguna fue la que dio mérito a la inscripción del asiento C00003. Siendo así, se desestima lo argüido por el apelante.

Entonces, en vista de haberse desestimado los nuevos argumentos y que no se ha aportado nueva documentación que permita realizar un análisis distinto al ya realizado por parte de esta instancia, en su oportunidad; corresponde **confirmar la tacha sustantiva formulada por el registrador en este extremo.**

18. Ahora bien, en el presente título igualmente se solicita la rectificación del asiento C00004 de la partida N° 01167177 del Registro de Predios de Arequipa.

Del estudio de dicha partida, se aprecia que en su asiento C00004 corre inscrito el dominio a favor de la actual titular registral Verónica Núñez Zeballos, por compraventa celebrada con su anterior propietaria.

En el título archivado N° 2013-00027914 del 6/3/2013 en cuya virtud se extendió el referido asiento, obra la escritura pública de compraventa N°1438 del 4/3/2013 otorgada ante el notario de Arequipa Javier Rodríguez Velarde por Mildred Amalia Carreón Moreno como vendedora a favor de Verónica Núñez Zeballos como compradora.

Revisado el referido instrumento público, se advierte que todos los datos del contrato de compraventa se ajustan a lo publicitado en el asiento C00004 de la partida N°01167177 del Registro de Predios de Arequipa, por lo que no existe error material ni de concepto que rectificar que sea atribuible al Registro.

Siendo así, corresponde igualmente **confirmar la tacha sustantiva formulada por el registrador en este extremo.**

Sin perjuicio de todo lo indicado, el recurrente tiene la posibilidad de presentar título modificatorio que corrija los defectos que según él se han cometido, o la resolución judicial o arbitral que disponga se modifiquen las inscripciones de los asientos C00003 y C00004 de la partida N° 01167177 del Registro de Predios de Arequipa.

RESOLUCIÓN N° 1605-2023-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Arequipa al título señalado en el encabezamiento conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

Tribunal\Resoluciones2023\217213-2023
M.Suárez