



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 1692 -2023-SUNARP-TR

Lima, 20 de abril del 2023.

APELANTE : **CÉSAR GUILLERMO ECHEANDÍA CASTILLO.**
TÍTULO : N° 496873 del 17/2/2023.
RECURSO : H.T.D N° 25043 del 13/3/2023.
REGISTRO : Predios de Chiclayo.
ACTO (s) : Rectificación.

SUMILLA :

RECTIFICACIÓN DE UN ACTO EN UNA PARTIDA CERRADA

Es improcedente efectuar la rectificación de un asiento de una partida que ha sido cerrada por inexistencia de área remanente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del encabezado del asiento 1 del tomo 171 foja 130 que continúa en la ficha N° 66519 y prosigue en la partida N° 11000966 del Registro de Predios de Chiclayo, en el sentido que consta que dicho asiento proviene del: “tomo 4 foja 25”, debiendo constar “tomo 4 foja 25 partida III”.

Para tal efecto se acompaña solicitud de rectificación suscrita por César Guillermo Echeandía Castillo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Chiclayo, Francisco Eloy Vidal Trigoso, decretó la tacha sustantiva del título en los términos siguientes:

“[...]”

I. ANTECEDENTE REGISTRAL: 11000966

II. ACTO SOLICITADO: RECTIFICACIÓN POR ERROR MATERIAL

III. RAZONES DE TACHA:

Se ha presentado la solicitud de rectificación de error material, mediante la cual se indica que el administrado revisó la Resolución de la Unidad Registral N° 161-2020-ZR.N°II-UREG de Chiclayo del 21 de setiembre del 2020 y que al haber solicitado la reproducción del asiento N° 1 (contenido bajo el título archivado 01/769 del 05/05/1903)

RESOLUCIÓN N°1692-2023-SUNARP-TR

se ha reconstruido el asiento N° 3, por error; al respecto se deniega lo solicitado por la siguiente razón:

RESPECTO A LA RECTIFICACIÓN DE ERRORES EN SEDE REGISTRAL

Las clases de errores que pueden ser materia de rectificación en sede registral son materiales o de concepto.

De conformidad con los artículos 81, 82 y 84 del Reglamento General de los Registros Públicos, se describe a los mismos de la siguiente manera.

Artículo 81.- Error material

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.

Artículo 82.- Rectificación de error material

Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado, salvo que éste no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá conforme al Capítulo II del Título VIII de este Reglamento, a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente.

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.

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 su calificación positiva que efectuó el Registrador que extendió el asiento cuya rectificación se solicita fue correcta o no. Lo que si puede ser objeto de rectificación es que el asiento no concuerde con el contenido del título que dio mérito para

RESOLUCIÓN N°1692-2023-SUNARP-TR

su extensión - Conforme a lo indicado en la Resolución N° 716-2019-SUNARP-TR-A.

Circunstancia, que en el presente caso no se cumple, dado que con la Resolución de la Unidad Registral N° 161-2020-Z.R. N°II-UREG se dispuso la incorporación de los instrumentos públicos, mas no la inscripción del asiento ilegible a la partida registral, asimismo dispuso la reproducción del título archivado N° 01/769 del 05/05/1903 por lo tanto, no hay error material que rectificar.

Vale precisar que la inscripción contenida en el asiento 1 del tomo 171 folio 130, 131 y 132 (actualmente partida N° 11000966), refiere a una reconstrucción del asiento que corría inscrito a fojas 25 del tomo 4 del registro de propiedad inmueble, transcrito de conformidad con la Resolución Directoral N° 138/67 del 23/06/1967.

Por tanto, se concluye que el supuesto error alegado por el administrado no es un error imputable al Registro, el cual deba ser rectificado en base al título archivado 01/769 de fecha 05/05/1903 (ASIENTO 1) y la Resolución de la Unidad Registral N° 161-2020-Z.R. N°II-UREG

En consecuencia, de conformidad con el artículo 42 inciso d del Reglamento General de los Registros Públicos se procede a TACHAR el presente título.
[...]"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

La partida N° 11000966 del Registro de Predios de Chiclayo proviene del tomo IV, folio 25, partida III, asiento 1, conforme a los documentos que obran en dicho Registro.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11000966 del Registro de Predios de Chiclayo

La citada partida inicia en el tomo 4 a Fojas 25 del Libro Sección Especial de Predios Rurales, para continuar en diversos tomos y fojas del mismo Registro, luego prosigue en la ficha N° 66518 y finalmente en la partida electrónica citada. En ella se encuentra inscrito el predio rústico denominado Pampas de Pimentel, distrito de Cercado, provincia de Chiclayo.

RESOLUCIÓN N°1692-2023-SUNARP-TR

En el asiento B00023 consta el cierre de partida por inexistencia de área remanente. Así lo dispuso el Tribunal Registro mediante Resolución N° 050-2011-SUNARP-TR del 11/2/2011.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- Si procede efectuar la rectificación de un asiento de una partida que ha sido cerrada por inexistencia de área remanente.

VI. ANÁLISIS

1. La legitimación es un principio de carácter sustantivo que protege al titular registral. Conforme con este principio, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar de acuerdo con su contenido. Así lo disponen el artículo 2013 del Código Civil y el artículo VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Sin embargo, esta presunción de exactitud y certeza es *iuris tantum*, vale decir, puede ser enervada. En efecto, los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales.

2. En ese sentido, el Registro publica derechos y situaciones jurídicas que, en principio, concuerdan con la realidad; sin embargo, por múltiples razones, la realidad jurídica de los asientos de inscripción no siempre coincide con la realidad extrarregistral. Esta diferencia de contenidos se denomina inexactitud registral, que el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos clasifica en dos categorías, dependiendo de si es imputable o no al Registro: i) los errores registrales (materiales o de concepto) y ii) las inexactitudes distintas a estos.

3. Los errores registrales son los cometidos por el registrador al extender un asiento de inscripción, ya sea equivocando direcciones, nombres, cifras, rubros, partidas, etc. (errores materiales), o interpretando deficientemente los alcances de los actos inscribibles o las normas jurídicas (errores de concepto). **Estos errores se rectifican sobre la base del mismo título que sirvió para extender el asiento** o, en su defecto, mediante nuevo título otorgado por todos los intervinientes. Por otra parte, las inexactitudes que no constituyen errores registrales, a diferencia de estos, son un desacuerdo entre la partida y la realidad física o jurídica extrarregistral, pero por razones extrañas a la labor propia de las instancias registrales, ya sea porque el título presenta defectos en su construcción o simplemente porque no se ha inscrito. Esta diferencia se

RESOLUCIÓN N°1692-2023-SUNARP-TR

rectifica a través del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad. Así lo prescribe el último párrafo del artículo 75 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

4. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del encabezado del asiento 1 del tomo 171 foja 130 que continúa en la ficha N° 66519 y prosigue en la partida N° 11000966 del Registro de Predios de Chiclayo; por cuanto se consigna que dicho asiento proviene del: “tomo 4 foja 25”, debiendo consignarse el dato correcto: “tomo 4 foja 25 partida III”.

El registrador tachó sustantivamente la solicitud de rectificación presentada argumentando que no existe error material en el asiento señalado.

5. Del estudio de la partida registral N° 11000966 del Registro de Predios de Chiclayo se aprecia que en el asiento B00023 consta el cierre de partida por inexistencia de área remanente. Así lo dispuso el Tribunal Registro mediante Resolución N° 050-2011-SUNARP-TR del 11/2/2011.

Siendo así, no procede efectuar inscripción de un acto en una partida que ha sido cerrada por inexistencia de área remanente, pues ello contraviene el principio del folio real regulado en el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹.

Asimismo, se debe tener en cuenta lo señalado en el segundo párrafo del artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos que, entre otros, dispone: «(u)na vez extendida la anotación de cierre, no podrán extenderse nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada». De este modo, cualquier acto referido a la partida 11000966, no podrá acceder al Registro, puesto que el predio que es objeto de tal partida ya no existe, al menos registralmente.

En consecuencia, corresponde confirmar la tacha sustantiva, por los distintos fundamentos expuestos en los considerandos que anteceden.

Estando a lo acordado por unanimidad,

¹ Artículo 4.- Folio real

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen, así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

RESOLUCIÓN N°1692-2023-SUNARP-TR

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tachta sustantiva formulada por la primera instancia, por los distintos fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLAN RIVERA

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

/WSV