



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. -3212 - 2023-SUNARP-TR

Lima, 25 de julio del 2023.

**SOLICITANTE** : **MARÍA CRISTINA DIOSES ESTRADA**  
**RESOLUCIÓN** : N° 2302-2023-SUNARP-TR del 26/5/2023.  
**TÍTULO** : N° 1056425 del 13/4/2023.  
**SOLICITUD** : H.T.D. N° 071159 del 6/7/2023.  
**REGISTRO** : Predios del Callao.  
**ACTO(s)** : Reglamento interno e independización.

**SUMILLA** :

#### **RECTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN EXPEDIDA POR EL TRIBUNAL REGISTRAL**

De acuerdo a lo expuesto en el artículo 212.1 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, pueden rectificarse de oficio, o a instancia del administrado, los errores materiales o aritméticos cometidos en la redacción de las resoluciones del Tribunal Registral, siempre que no se altere en lo sustancial el contenido ni el sentido de la decisión.

#### **I. ANTECEDENTES**

1. Mediante Resolución N° 2302-2023-SUNARP-TR del 26/5/2023 expedida por la Segunda Sala del Tribunal Registral, se resolvió la apelación referida al título N° 1056425 del 13/4/2023, en la que se dispuso lo siguiente:

“**REVOCAR los numerales 1, 2 y 4** de la observación formulada por la registradora pública y **CONFIRMAR el numeral 3** con la precisión efectuada en el considerando 10 del análisis de la presente resolución”.

2. Por escrito del 6/7/2023, ingresado mediante H.T.D. N° 071159 el mismo día, María Cristina Dioses Estrada solicita se rectifique la Resolución N° 2302-2023-SUNARP-TR del 26/5/2023.

3. Mediante H.T.D. N° 073104 del 11/7/2023, María Cristina Dioses Estrada adjunta Informe técnico N° 032-2021-MPC-GGATR-GF del 4/3/2021 emitido por la Municipalidad Provincial del Callao.

#### **II. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal (s) Karina Soledad Figueroa Almengor.

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

- ¿En qué supuestos procede rectificar una Resolución del Tribunal Registral?

### III. ANÁLISIS

1. La Ley N° 26366, que regula el Sistema Nacional de los Registros Públicos, señala en su artículo 5, que los Registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos mantendrán la primera y segunda instancia administrativa registral, disposición que debe ser concordada con lo señalado en el artículo 3 del Reglamento General de los Registros Públicos, en el que se establecen como instancias del procedimiento registral:

- a) El registrador y,
- b) El Tribunal Registral.

La norma agrega que contra lo resuelto por el Tribunal Registral sólo se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial.

2. Los numerales 1 y 2 del artículo II del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establecen que la ley regula todos los procedimientos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales, no pudiendo estos imponer condiciones menos favorables a los administrados que los previstos en la ley.

El artículo 212 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General establece que los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión (212.1). Asimismo, que la rectificación adopta las formas y modalidades de comunicación o publicación que corresponda para el acto original (212.2).

Al comentar este artículo, Morón Urbina<sup>1</sup> señala que “para la procedencia de esta figura, el error debe ser evidente, es decir, la decisión debe ser contraria a la lógica y al sentido común (defecto en la redacción, error ortográfico o numérico, etc.), por lo que no procede aspirar mediante esta vía a alterar lo sustancial de una decisión ni corregir deficiencias volitivas incurridas durante su motivación. El límite natural es objetivo: no puede ir más allá de la esencia de la resolución que pretende aclarar.”

3. Mediante documento ingresado el 6/7/2023, la solicitante pretende la rectificación de la Resolución N° 2302-2023-SUNARP-TR del 26/5/2023 en los siguientes extremos:

---

<sup>1</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Gaceta Jurídica. Tercera edición. Mayo 2004. Pág. 523.

“(…)

- **Con relación al punto 2**, no concuerda con el título P01218828 Zona Registral N° IX-Sede de Callao de Acto de Inscripción de fábrica – Asiento 0018 donde sí indica que el área del 3er piso es de 32 metros cuadrados y no de 28.00 metros cuadrados. Por tanto, solicito que se verifique correctamente la partida registral P01218828 (...).

- También presentaremos la fiscalización del informe técnico del año 2021 realizado por la Municipalidad del Callao en donde se indica las medidas correctas del predio, la cual ha sido mencionada con anterioridad.

- Se presentará el informe técnico de manera fedateada por la Municipalidad del Callao a más tardar el día 9 de julio por mesa de partes de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

- También indicarle que **el numeral Nro. 4 no existe**, solo se visualiza en la observación hasta el numeral Nro 3.

(…)

Por tanto:

Ruego acceder a mi pedido Señora Tribunal Registral, la anulación de la eskuela de observación de Nro. de título 2023-01056425, con fecha de presentación 13 de abril del 2013- **Impugnación de dicha resolución** y así poder finalizar con la inscripción del reglamento interno e independización.

(…)”. (El resaltado es nuestro).

**4.** Del escrito anteriormente glosado, apreciamos que la solicitante señala que al resolverse el numeral 2 de la observación, se consignó como área techada del tercer piso: 28.00 m2., siendo lo correcto 32.00 m2., razón por la cual peticona su rectificación, debiéndose proceder a la verificación de la partida N° P01218828 del Registro de Predios del Callao.

Sobre dicho aspecto, revisado el considerando 8 de la Resolución N° 2302-2023-SUNARP-TR se aprecia que se insertó el cuadro de áreas del plano de ubicación (U-1) suscrito por el verificador responsable, con firma legalizada el 06/04/2021 obrante en el título archivado N° 882362 del 7/4/2021 y que a continuación se inserta:

“(…)

CUADRO DE AREAS (m <sup>2</sup> )			
ÁREAS	REGULARIZADO	POR REGULARIZAR	TOTAL
PRIMER PISO	69.44	13.94	83.38
SEGUNDO PISO	69.44	5.07	74.51
TERCER PISO (AZOTEA)	--	28.35	28.35
AREA TOTAL TECHADA	138.88	47.36	186.24
AREA DE TERRENO			87.12
AREA LIBRE			3.74

(…)”.

## RESOLUCIÓN No. - 3212 - 2023-SUNARP-TR

4

5. Ahora bien, conforme hemos reseñado líneas arriba, la solicitante invoca error en el área techada del tercer piso consignada en el alusivo cuadro de áreas, debiendo figurar como área techada 32.00 m<sup>2</sup>. y no 28.35 m<sup>2</sup>.

En esa línea, revisado nuevamente el título archivado N° 882362 del 7/4/2021 en cuestión, advertimos que vía subsanación se acompañó un nuevo plano de localización y ubicación (lámina U-1) suscrito por el verificador responsable, con firma legalizada por notario público Manuel Gálvez Succár el 14/05/2021, de cuyo cuadro de áreas se aprecia la siguiente información:

“(…)

CUADRO DE AREAS (m <sup>2</sup> )				
ÁREAS	REGULARIZADO	POR REGULARIZAR	ALERO EXTERNO	TOTAL
PRIMER PISO	69.44	13.94	2.15	83.38
SEGUNDO PISO	69.44	5.07		74.51
TERCER PISO (AZOTEA)	–	32.00		32.00
AREA TOTAL TECHADA	138.88	51.01		189.89
AREA DE TERRENO				87.12
AREA LIBRE				3.74

(…)”.

Entonces, puede verse que – entre otros aspectos - se aclaró el área techada del tercer piso, siendo el área correcta 32.00 m<sup>2</sup>., tal como se publicita en el asiento 00017 rectificado en el asiento 00018 de la partida N° P01218828 del Registro de Predios del Callao.

En ese sentido, corresponde corregirse el cuadro de áreas inserto en el considerando 8 de la Resolución N° 2302-2023-SUNARP-TR del 26/5/2023 por el cuadro de áreas obrante en este considerando.

6. Habiéndose advertido dicho error material en la resolución firmada digitalmente por los integrantes de la Segunda Sala del Tribunal Registral; y siendo que la rectificación en nada altera el sentido de la resolución, puesto que el análisis efectuado por este colegiado se enmarcó en la adecuación del área techada del primer piso consignada en la documentación técnica presentada con la obrante en el antecedente registral (título archivado N° 882362 del 7/4/2021) –mas no del área techada del tercer piso-, se procede a su rectificación conforme se indica en el numeral 5 que antecede, de conformidad con el artículo 212.1 del TUO de la Ley N° 27444.

7. De otro lado, en el escrito presentado, la solicitante también indica que

en la Resolución N° 2302-2023-SUNARP-TR del 26/5/2023 se consigna “numeral N° 4”; sin embargo, dicho numeral no existe, por cuanto se visualiza en la observación hasta el “numeral N° 3”.

Sobre dicho aspecto, vemos que en el ítem II “Decisión Impugnada” de la referida resolución se señala lo siguiente:

“(…)  
(Se reenumera para un mejor resolver)  
(…)  
**(1)** ~~4.1~~ En el artículo 2, respecto a la localización de la unidad inmobiliaria, (…).  
2.- Visto el plano de independización se observan los siguientes defectos:  
**(2)** ~~2.4-~~ El área total techada del primer piso es de 87.12 m2, cuando la fábrica inscrita tiene 83.38 m2.  
**(3)** ~~2.4-~~ El área total ocupada del segundo tiene 78.25 m2, y de la azotea 83.96 m2, sin embargo, el área del inmueble es de 87.12 m2, (…).  
**(4)** ~~3-~~No se indica la fábrica que le corresponde a cada unidad inmobiliaria a independizar. Sírvase subsanar mediante anexo N° 4 de la Ley 27157.  
(…)”.

Como puede apreciarse, habiéndose duplicado la numeración de uno de los defectos contenidos en la esquila de observación (numeral 2.1), esta instancia consideró conveniente reenumerar cada extremo controvertido a efecto de no generar confusión en el desarrollo del análisis correspondiente.

Por tanto, habiéndose verificado que este colegiado no incurrió en error en la numeración de los puntos objeto de observación, se determina que no existe error material o aritmético sobre dicho aspecto factible de corregir en la acotada Resolución N° 2302-2023-SUNARP-TR del 26/5/2023.

**8.** Finalmente, en la última parte del escrito presentado, la solicitante señala que solicita “la anulación de la esquila de observación de Nro del título 2023-01056425 (...) impugnación de dicha resolución y así poder finalizar con la inscripción del reglamento interno e independización”.

Como se puede apreciar de lo expuesto precedentemente lo que se pretendería con la presente rectificación es cuestionar lo resuelto por el Tribunal Registral mediante la Resolución N° 2302-2023-SUNARP-TR del 26/5/2023.

Al respecto, la vía idónea para formular cuestionamientos a lo resuelto por esta instancia es a través de la demanda contencioso administrativa interpuesta ante el Poder Judicial.

Por las mismas razones, tampoco resulta procedente adjuntar documentos ante este colegiado (informe técnico emitido por la Municipalidad Provincial del Callao), por cuanto dicha resolución ya evaluó y analizó todos los documentos conformantes del título que fue

materia de apelación.

Del mismo modo, resulta pertinente recalcar que la rectificación del área techada del tercer piso indicada en el cuadro de áreas del plano de localización y ubicación contenido en el título archivado N° 882362 del 7/4/2021, no incide en el pronunciamiento emitido por este colegiado en el considerando 8 de la Resolución N° 2302-2023-SUNARP-TR del 26/5/2023, puesto que el análisis efectuado consistió en la verificación de la adecuación del área techada del primer piso consignada en la documentación técnica adjunta con el área señalada en la documentación técnica obrante en el referido título archivado **motivo por el cual se revocó el numeral 2** de la observación formulada por la registradora, quedando subsistente el análisis desarrollado en el numeral 8 de la citada resolución.

Cabe precisar que la rectificación tampoco tiene incidencia en el numeral 3 de la observación que fue confirmado por la Resolución N° 2302-2023-SUNARP-TR dado que ésta se refiere a discrepancia de áreas ocupadas, lo cual no se relaciona con el cuadro de áreas techadas que se rectifica.

En tal sentido, **no procede vía rectificación adjuntar nueva documentación ni tampoco solicitar la anulación de la esquila de observación.**

Con la intervención de la vocal (s) Yovana Del Rosario Fernández Mendoza autorizada mediante Resolución N° 128-2023-SUNARP/PT del 02/6/2023 y la vocal (s) Karina Figueroa Almengor autorizada mediante Resolución N° 123-2023-SUNARP/PT del 02/6/2023.

#### IV. RESOLUCIÓN

**RECTIFICAR** el error material en el que se ha incurrido en la Resolución N° 2302-2023-SUNARP-TR del 26/5/2023, en los términos señalados en el numeral 6 del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese**

**Fdo.**

**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**

Presidenta (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**YOVANA DEL ROSARIO FERNÁNDEZ MENDOZA**

Vocal (s) del Tribunal Registral

**KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR**

Vocal (s) del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2023/Rectificación de Resolución N° 2302-2023

P.BH