



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 767 2020 – SUNARP-TR-L

Lima, 04 MAR. 2020

APELANTE : ELIZABETH MOSCOSO DE VAIRA
TÍTULO : N° 2817149 del 25/11/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 00043 del 14/1/2020.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTOS : Rectificación de asiento mediante solicitud electrónica.
SUMILLA :

RECTIFICACIÓN DE ASIENTO VÍA SOLICITUD ELECTRÓNICA

"Procede la presentación electrónica de rectificación creada por la Resolución N° 012-2014-SUNARP/SN para solicitar no solo rectificaciones de errores materiales sino también de errores de concepto cometidos por el registro, siempre que sea rectificable sólo en mérito del título archivado".

ACTO, CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de la Partida N° 11098483 del Registro de Predios de Lima. En el detalle indica: "No pido rectificar los asientos del título 1405660-2018, sino rectificar los asientos del título 290945-2009 del 28/4/2009 de la misma partida porque no indica que SEDAPAL es copropietario de la partida N° 11098483 y omite indicar a todos los cotitulares del predio independizado: 1) Teresa Ramona, Consuelo, Carlos Alberto, Tula Leonor y Oscar Francisco Valdez Aparicio; 2) Luis, Jaime, Graciela y Gustavo Delgado Aparicio; 3) Compañía Inmobiliaria y Agrícola Rinconada; 4) María Graciela Adriana Luisa y María Rosario Aída Cecilia Andrea Aparicio Porta; 5) y otros; quienes son titulares por tratarse de copropietarios de la Partida N° 11098483 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, según afirma el Tribunal Registral en la Resolución N° 2486-2018 -SUNARP-TR-L del 19/10/2018, la Resolución N° 2525-2019-SUNARP-TR-L del 3/10/2019 y la Resolución N° 2149-2019-SUNARP-TR-L del 22/8/2019."

A tal efecto presenta "Solicitud Electrónica de Rectificación por Error Material" al amparo de la Resolución N° 012-2014-SUNARP/SN."

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima María Carmen Elizabeth Martínez Galván formuló la siguiente tacha sustantiva:

"Tacha sustantiva

Teniendo en cuenta lo establecido en el Art. 42 del TUO del RGRP se procede a tachar el presente título, por cuanto de la revisión de los supuestos de rectificación establecidos en la Resolución N° 012-2014-SUNARP/SN, la misma que aprueba el servicio denominado presentación electrónica de rectificación de oficio por error material, siendo susceptible de ser rectificado a través de este nuevo servicio cuando: i) si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que

RESOLUCIÓN No. -767-2020-SUNARP-TR-L

constan en el título archivado respectivo; ii) si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe contar en el asiento; iii) si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde o iv) si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas; sin embargo, el acto contenido en la solicitud electrónica no se encuentra enmarcado dentro de los supuestos regulados por este servicio, en ese sentido se tacha el presente título por cuanto la rogatoria excede la finalidad de la rectificación de error material mediante la presentación electrónica.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación, señalando principalmente que se infringe el debido proceso al no pronunciarse sobre los fundamentos de la solicitud y al no incluir un análisis en la esquila de todos los antecedentes y los títulos archivados de la partida 11098483 y las partidas vinculadas conforme al principio de legalidad.

Indica que no se debió tachar el título en virtud del principio de informalismo establecido en la Ley N° 27444 y a su condición de adulto mayor.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la Partida N° 11098483 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el terreno parte del Fundo Rinconada de Ate, La Molina.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- Si en virtud de “Solicitud Electrónica de Rectificación por Error Material” aprobada al amparo de la Resolución N° 012-2014-SUNARP/SN, puede solicitarse la rectificación de otros tipos de errores.

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

¹ Se deja constancia que el artículo 2013 del Código Civil ha sido modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30313 – Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 -, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2015, estableciendo lo siguiente:

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 No. - 767 -2020-SUNARP-TR-L

adelante RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los 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 modificatorio 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 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.

4. El artículo 81 del RGRP, 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;*

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 No. - 767 -2020-SUNARP-TR-L

- 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. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 012-2014-SUNARP-SN del 21/1/2014 se aprobó el servicio denominado “Presentación Electrónica de Rectificación de Oficio por Error Material”

Este servicio fue introducido para facilitar y propiciar el acceso al registro y, así permitir al usuario presentar electrónicamente las solicitudes de rectificación de errores materiales cometidos por el registro, brindándose con ello un mecanismo alternativo a la presentación física de dichos documentos, al posibilitarse la presentación en línea de las solicitudes de rectificación.

Efectivamente, en el considerando sétimo de la resolución, que el error material susceptible de ser rectificado a través de este nuevo servicio, podría presentarse en cualquiera de los siguientes supuestos: : i) si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo; ii) si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe contar en el asiento; iii) si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde; ó iv) si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Dicha presentación electrónica, señala la resolución, se efectuará a través del ingreso de datos en el formulario electrónico habilitado en la página web de la SUNARP, desde cualquier punto del país, durante los 365 días del año, las 24 horas del día, de modo tal que una vez que el usuario ingrese la información requerida (el asiento registral que pretende rectificar, la partida registral, el detalle del motivo de la rectificación, el número del título archivado, el registro jurídico, datos personales, correo electrónico, entre otros datos, se generará un número de atención, derivándose éste automáticamente a la Oficina Registral correspondiente para su ingreso al Diario, dando lugar con ello al asiento de presentación respectivo y la protección que otorga el principio de prioridad registral. Ingreso al Diario que se hace en estricto orden de presentación y se efectuará durante el horario de atención. En caso de presentar la solicitud fuera del horario, el



RESOLUCIÓN No. - 767 -2020-SUNARP-TR-L

asiento de presentación se generará el primer día hábil siguiente, asignándose al Registrador Público competente.

Los resultados del ingreso y la calificación se correo electrónico señalado por el usuario. El servicio es gratuito y de fácil acceso.

7. En el presente caso, el usuario presentó su solicitud de rectificación por esta vía electrónica, la cual ha sido materia de tacha sustantiva por la registradora, al considerar que la petición no está en el marco de error material para lo que ha sido creada esta presentación electrónica.

Habiendo diversos criterios al interior del Tribunal Registral sobre la materia, se realizó un Pleno Virtual para adoptar una postura uniforme de la segunda instancia.

8. En el Pleno Registral llevado a cabo el 27 y 28 de febrero de 2020 se aprobó como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

"Procede la presentación electrónica de rectificación creada por la Resolución N° 012-2014-SUNARP/SN para solicitar no solo rectificaciones de errores materiales sino también de errores de concepto cometidos por el registro, siempre que sea rectificable sólo en mérito del título archivado".

Son fundamentos del precedente de observancia obligatoria aprobado los siguientes:

- La idea del Formulario en línea es que el usuario no tenga que ir físicamente a una oficina para presentar una solicitud en la que no va a pagar ningún derecho y no va a presentar ningún documento. Entonces, no hay razón para el desplazamiento. Si el registrador considera que no se trata en estricto de un error material sino uno de concepto, es irrelevante para el usuario, lo que él quiere es la rectificación.
- No existe ningún obstáculo jurídico ni operativo para que el registrador extienda la rectificación de un error de concepto solicitado a través de ese formulario.
- La Resolución n° 012-2014-SUNARP-SN constituye un medio adicional para solicitar la rectificación de errores. Así lo justifica esta resolución. Es cierto que en la resolución se hace referencia expresa a los errores materiales, pero es porque son los más frecuentes o comunes en las inscripciones. Sin embargo, por encima de esto está el hecho de que se trata de "un nuevo servicio que permita al usuario presentar electrónicamente las solicitudes de rectificación de errores". Los errores pueden ser materiales o de concepto, no interesa la clase, porque lo que regula la mencionada resolución es la posibilidad de pedir la corrección a través del mecanismo electrónico.
- Siendo particular este nuevo camino y dada su naturaleza, las instancias registrales sólo pueden limitarse a constatar que el asiento evidencie el error, es decir, que no sea acorde a lo expresado o contenido en el título archivado. Bajo esta óptica, si de la revisión del archivado se corrobora el error entonces se rectifica el asiento, de lo contrario se desestima la pretensión del usuario.
- El registro se encamina a la presentación electrónica total de sus títulos y viéndolo bien en una solicitud de rectificación de error de concepto no es necesario que adjunten ninguna documentación.
- Se deja constancia del equivocado empleo de "rectificación de oficio" cuando se trata del pedido formulado por el usuario. Las rectificaciones pueden efectuarse: i) a pedido de parte y ii) de oficio. Sin embargo, la Resolución señala que aprueba la presentación electrónica de rectificación de oficio hecha por el usuario. Debemos interpretar siempre que la rectificación del error de concepto solicitada electrónicamente es a pedido de parte, no de oficio, porque tenemos la restricción del segundo párrafo del art. 76 del RGRP. La Resolución



RESOLUCIÓN No. - 767 -2020-SUNARP-TR-L

n° 012-2014 se refiere a solicitudes de rectificación, es decir, pedidos de inscripción formulados por un usuario. En consecuencia, no se trata de rectificación de oficio.

- La Sunarp ha establecido esta vía de presentación electrónica para facilitar a los usuarios la presentación de las solicitudes de rectificación por errores registrales.
- La vía electrónica se puede utilizar únicamente cuando se pide la rectificación en mérito al archivado. Esto es, esta vía electrónica no permite al usuario presentar documentación adicional alguna: el sistema sólo le permite llenar los datos del formulario.
- No es un supuesto en el que exista una calificación atenuada o una actuación restringida en cualquier forma por parte de las instancias registrales: la calificación registral es la misma, sea que la rectificación de error se pida en físico o sea que se utilice la vía electrónica.

No existe sustento para que, ante dichas solicitudes, las instancias registrales no se pronuncien sobre lo solicitado alegando que no se trata de un error material y exigiendo que la misma solicitud se presente nuevamente, pero esta vez, en físico.

- Una interpretación así atenta contra los administrados pues retrasa sin fundamento la atención de las solicitudes.
- Simplemente si el error denunciado no existe pues el asiento se ha extendido conforme al título archivado, las instancias registrales deben denegar la rectificación rogada.
- De denegar lo único que estaríamos haciendo es tachar el título (que quedará como pendiente porque es una tacha sustantiva), para que el usuario se acerque físicamente a una oficina a hacer el mismo pedido con otro formulario. Es decir, un formulario por otro. Y luego, el registrador del segundo título lo suspenderá porque se encuentra pendiente el primero.
- Una interpretación finalista de la directiva de presentación de rectificación electrónica lleva a concluir que por esa vía puede presentarse (y deben pronunciarse sobre el fondo las instancias registrales)
- Encaja en la solicitud electrónica toda solicitud de rectificación en la que el usuario manifieste que el Registro cometió error y que esto es verificable de la comparación entre el título archivado y el asiento extendido. En cambio, si se requiere de presentación de documentación adicional, como en la rectificación amparada en documento fehaciente, no podrá hacerse vía electrónica.
- De otra parte, el hecho que las instancias registrales se pronuncien sobre el fondo no implica que se acceda a lo solicitado: si se verifica que el asiento es conforme al archivado, se deniega la solicitud de rectificación de error.
- En cuanto al pago de derechos debe tenerse en cuenta que, si el usuario alega error, y se comprueba que hubo error, no corresponde efectuar pago alguno. Si se comprueba que no hubo error, se deniega la rectificación solicitada.
- Este es un caso en que el para saber si existe error el Registrador debe efectuar la calificación, esto es, revisar el o los archivados correspondientes.
- En cuanto a la modificación de la resolución que regula la presentación electrónica, si bien podría ser conveniente no es indispensable para aplicarla.
- Estamos analizando la aplicación de la Resolución n° 012-2014 que regula la petición de rectificación de errores materiales, sin embargo, debe entenderse que también están comprendidas las rectificaciones de errores de concepto. Ambos casos (errores materiales o de concepto) debe desprenderse claramente del título archivado el error. Por lo tanto, no importa que sean de una u otra clase: resulta aplicable la mencionada resolución. Carece de sentido analizar si el caso concreto es un error de concepto o material, porque la Resolución 012-2014 solamente creó un nuevo camino para solicitar la rectificación de errores: la vía electrónica. Considerando su singularidad, sólo cabe que se verifique la existencia del error evidente recurriendo al archivado y se subsane el defecto o deficiencia; de lo contrario se deniega el pedido.



7

RESOLUCIÓN No. - 767 -2020-SUNARP-TR-L

- La Resolución n° 012-2014 busca proporcionar al usuario una vía adicional para rectificar los asientos inexactos. Debemos tener en cuenta que cuando se presentan errores en la extensión de los asientos la responsabilidad recae en el Registro. Por lo tanto, si el usuario nos brinda la noticia del error las instancias registrales no pueden desestimar el pedido porque no encaja en el tipo de error. Es un error y tenemos que corregirlo. ¿Será razonable que verificado que el error existe no se revierta porque es un tipo distinto al previsto en la Resolución? Pueden generarse perjuicios por rechazar la rectificación en razón de que no es un error material.
- Considero que debe estarse a la finalidad del procedimiento y por tanto las instancias registrales deberán pronunciarse sobre el fondo de la solicitud (de error material o de concepto) al margen del mecanismo utilizado para su rogatoria, sea vía electrónica o en soporte papel, siempre que para la evaluación solo se requiera acudir al título archivado.
- Aun cuando se haya presentado electrónicamente solicitud de rectificación de oficio por error material, las instancias registrales evaluarán no solo la existencia de errores materiales, sino también los errores de concepto incurridos en los asientos y partidas registrales, asumiendo en este último caso que la rectificación es a pedido de parte.



9. En consecuencia, conforme a los fundamentos del precedente de observancia obligatoria, corresponde que los registradores califiquen la rectificación rogada a través de la presentación electrónica, sea si se trata de error material o de error de concepto, siempre y cuando la petición se base en el título archivado, como ocurre en el presente caso.

10. Respecto a la rogatoria la apelante solicita:

“No pido rectificar los asientos del título 1405660-2018, **sino rectificar los asientos del título 290945-2009 del 28/4/2009** de la misma partida porque no indica que SEDAPAL es copropietario de la partida N° 11098483 y omite indicar a todos los cotitulares del predio independizado: 1) Teresa Ramona, Consuelo, Carlos Alberto, Tula Leonor y Oscar Francisco Valdez Aparicio; 2) Luis, Jaime, Graciela y Gustavo Delgado Aparicio; 3) Compañía Inmobiliaria y Agrícola Rinconada; 4) María Graciela Adriana Luisa y María Rosario Aída Cecilia Andrea Aparicio Porta; 5) y otros; quienes son titulares por tratarse de copropietarios de la Partida N° 11098483 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, según afirma el Tribunal Registral en la Resolución N° 2486-2018 -SUNARP-TR-L del 19/10/2018, la Resolución N° 2525-2019-SUNARP-TR-L del 3/10/2019 y la Resolución N° 2149-2019-SUNARP-TR-L del 22/8/2019.”

Se advierte que la apelante pretende vía rectificación que se indique en el asiento B 000 (sic) página 42 de la partida matriz N° 11098483, en mérito del título archivado 290945 del 28/4/2009 que SEDAPAL es copropietario del inmueble inscrito esta partida.

En el asiento B 000 (sic) página 42 de la partida matriz N° 11098483 aparece la anotación de independización provisional en favor de SEDAPAL del predio denominado Club Campestre Las Laguna (R-80) con un área de 320.00 m2 en la partida N° 12333801 del Registro de Predios de Lima, al amparo de los dispuesto en el D. S. N° 024-94-PCM. Verificada esta partida se aprecia que dicha independización, se ha convertido en definitiva conforme a las normas que regulan este acto, en mérito del título N° 0685954 del 28/9/2009.

En virtud de acto de independización se abre una partida para la unidad resultante de la desmembración del terreno. Al independizar el registrador indica que el terreno independizado formó parte de otro inscrito

RESOLUCIÓN No. - 767 -2020-SUNARP-TR-L

8

anteriormente; asimismo, deja constancia en la partida matriz de la independización realizada (Art. 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

Tanto en la Partida independizada como en la anotación de independización realizada en la partida matriz consta lo que indica la norma reglamentaria; por lo que no procede lo rogado por la apelante. SEDAPAL con la desmembración realizada no es titular de dominio de la partida matriz.

Por lo tanto, procede denegar lo solicitado.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento y denegar la rectificación, conforme a los fundamentos expuestos en el presente análisis.

Regístrese y comuníquese.



ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA
Vocal del Tribunal Registral