



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 148 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 24 ENE. 2018

APELANTE : EUSTERGIA REBECA MATTA SÁNCHEZ
TÍTULO : N° 2327675 del 30/10/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 019514 del 22/11/2017.
REGISTRO : Predios de Huancayo.
ACTO : Rectificación.

SUMILLA :

RATIFICACIÓN DE COMPRAVENTA

Es inscribible la ratificación de un acto jurídico, pues lo torna eficaz. Sin embargo, la ratificación no podrá acceder al Registro si ya se inscribió – sin reserva ni condición alguna –, el acto jurídico que se ratifica, salvo que previa o simultáneamente se inscriba su declaración judicial de ineficacia.

RECTIFICACIÓN DE NOMBRE

Es procedente la rectificación del nombre del titular de dominio en mérito de documentación fehaciente si de la confrontación de estos con los antecedentes registrales, complementada con información de la base de datos del Reniec, resultan elementos de conexión suficientes que permitan acreditar de manera indubitable que se trata de la misma persona.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inscripción de la aclaración y ratificación de la venta inscrita en el asiento 2-c de la ficha N° 33470 que continúa en la partida N° 02020717 del Registro de Predios de Huancayo, aclaración en el sentido que los nombres correctos de dos de las copropietarias son Eustergia Rebeca Matta Sánchez y Antonia Edna Matta de Rojas, y ratificación conjuntamente con su hermana Zumilda Virginia Matta Sánchez por cuanto la compraventa fue celebrada en su representación por sus hermanos Yoni Eudisia Matta de Tazza y Epifanio Rolando Matta Sánchez.

A tal efecto se adjuntó escritura pública de aclaración y ratificación de compraventa del 26/10/2017 otorgada ante notario de Huancayo Dr. Víctor Rojas Pozo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo Emerson Paúl Baldeón Gamarra, formuló la siguiente observación:

Rogatoria:

La presentante Eustergia Rebeca Matta Sánchez, ha solicitado la inscripción de una ratificación de compra venta y rectificación de inexactitud registral respecto del predio inscrito en la Partida N° 02020717 del Registro de Predios de Huancayo, rogatoria de la cual se advierte lo siguiente:

Motivación Legal que sustentan los defectos advertidos y forma de subsanación:

El artículo 112° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que la transferencia de propiedad que debe efectuar el mandatario sin representación a favor de su mandante se inscribirá en mérito del formulario registral o escritura pública que contenga dicha transferencia.

En el presente caso, se advierte que mediante la escritura pública de fecha 13/09/1968, se ha inscrito una transferencia por compra venta (inmatriculación), a favor de Yoni Eudisia Matta Sánchez de Tazza y Epifania Rolando Matta Sánchez, las mismas que afirman actuar en representación de sus hermanos ausentes Edna Antonieta Matta Sánchez, Rebeca Estergia Matta Sánchez y Zumilda Virginia Matta Sánchez, y por ende adquirir el predio también a favor de los mencionados.

Sin embargo, y habiéndose efectuado la búsqueda en el índice del Registro de Mandatos y Poderes, no se ha encontrado poder inscrito otorgado por los hermanos ausentes a favor de las hermanas intervinientes, por lo que los efectos jurídicos de dicho contrato se entienden sólo en favor de quienes intervinieron (artículos 1809° y 1810° del Código Civil).

En ese orden de ideas, y tal como lo ha interpretado también el Tribunal Registral mediante Resolución N° 632-2015-SUNARP-TR-T del 30/12/2015, entre otras, se requiere la presentación de escritura pública de transferencia a favor de las mandantes (no intervinientes en la transferencia primigenia); por lo que debe presentar dicho instrumento público con las formalidades pertinentes.

El art. 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que el asiento de inscripción debe contener, entre otros, la designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción, y si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.

En el presente caso, se advierte que las personas de Eustergia Rebeca Matta Sánchez, Antonio Edna Matta de Rojas y Zumilda Virginia Matta Sánchez, tienen el estado civil de casadas, por lo que al momento de efectuarse la transferencia deben intervenir los cónyuges o acreditarse adecuadamente que se trata de un bien propio.

** Al reingreso y dependiendo de la forma de subsanación, se procederá a la liquidación definitiva, de corresponder.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala lo siguiente:

- Según los antecedentes registrales, el predio *submateria* debería estar inscrito sólo a nombre de los dos compradores (Yoni Eudisia Matta Sánchez de Tazza y Epifanio Rolando Matta Sánchez), pero el Registrador consideró que debía estar inscrito a favor de los compradores mencionado antes, el cónyuge de Yoni Eudisia Matta Sánchez de Tazza y los hermanos ausentes, que a la fecha se está publicitando esa información, por lo que los propietarios según la publicidad formal son: Yoni Eudisia Matta Sánchez de Tazza, Pedro José Tazza Cisneros, Epifanio Rolando Matta Sánchez, Edna Antonieta Matta Sánchez, Rebeca Estergia Matta Sánchez, Zumilda Virginia Matta Sánchez y Elida Matta Sánchez; y que a fin de corregir dicho defecto y a su vez corregir los nombres de dos copropietarias se ha presentado la escritura pública de aclaración y ratificación de compraventa del 26/10/2017.



- La calificación deberá girar sobre la base de los documentos presentados y no sobre el título archivado, tampoco se pretende hacer valer algún poder o mandato, lo que aquí se pretende con lo peticionado es ratificar la compraventa del bien inmueble del 13/9/1968, en donde no participaron los hermanos ausentes a que se refiere la cláusula tercera de la citada escritura pública de compraventa.
- De acuerdo al artículo 2014 del Código Civil, modificado por la primera disposición complementaria final de la Ley N° 30313, publicada el 26/3/2015, la calificación comprende el título archivado y la partida electrónica, que a fin de no tener inconveniente en lo sucesivo, en caso se pretenda disponer de dicho predio se viene a peticionar que se inscriba la ratificación de la compraventa de fecha 13/9/1968 y corrija los nombres de dos titulares registrales.
- Sobre el último punto de la observación debo manifestar que, la compra del bien inmueble se ha efectuado cuando los adquirentes Eustergia Rebeca Matta Sánchez, Antonia Edna Matta de Rojas y Zumilda Virginia Matta Sánchez eran solteras, por lo tanto el bien inmueble adquirido es bien propio, para acreditar lo señalado se adjunta acta de matrimonio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 467 a 470 que continúa en la ficha N° 33470 y en la partida electrónica N° 02020717 del Registro de Predios de Huancayo

En la mencionada partida se encuentra inscrito el inmueble de dos pisos ubicado en Av. Giráldez N° 614-618 del distrito de Huancayo, provincia de Huancayo y departamento de Junín.

En el asiento 1 de la foja 467 del tomo 130, corre inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal Manuel Jiménez Franco y María Estrella Robledo de Jiménez, dicho asiento se trasladó al asiento C-1 de la ficha N° 33470.

En el asiento 2 de la foja 468 del tomo 130, corre inscrita la transferencia por compraventa a favor de Yoni Eudisia Matta Sánchez de Tazza casada con Pedro José Tazza Cisneros, Epifanio Rolando Matta Sánchez, Edna Antonia Matta Sánchez, Rebeca Estergia Matta Sánchez y la menor Zumilda Virginia Matta Sánchez, en mérito de la escritura pública del 13/9/1968 extendida ante notario de Huancayo Raúl A. Peña Martínez, dicho asiento se trasladó al asiento C-2 de la ficha N° 33470. (Título archivado N° 6127 del 29/10/1968)

En el asiento 5 de la foja 469 del tomo 130, corre inscrita la aclaración, declaración y ratificación de la transferencia inscrita en el asiento 2, en el sentido que también es copropietaria doña Elida Matta Sánchez.


V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- ¿La ratificación de la compraventa constituye acto inscribible en el Registro de Predios?
- ¿Procede la rectificación de nombre en mérito de escritura pública aclaratoria?

VI. ANÁLISIS



1. La calificación registral constituye el estudio 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 (en adelante RGRP) 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. En concordancia con lo expuesto, el mismo Reglamento en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

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

"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. (...)

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas".



3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la escritura pública aclaratoria y ratificatoria de la compraventa del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 02020717 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que los nombres correctos de dos de las adquirientes son Eustergia Rebeca Matta Sánchez y Antonia Edna Matta Sánchez (también llamada Antonia Edna Matta de Rojas); y a su vez estas, conjuntamente con su hermana Zumilda Virginia Matta Sánchez ratifican la compraventa celebrada en su representación por sus hermanos Yoni Eudosa Matta de Tazza y Epifanio Rolando Matta Sánchez.

A tal efecto, se adjunta parte notarial de la escritura pública de aclaración y ratificación de compraventa del 26/10/2017 que otorgan Yony Eudosa Matta de Tazza, Epifanio Rolando Matta Sánchez, Eustergia Rebeca Matta Sánchez, Antonia Edna Matta de Rojas y Zumilda Virginia Matta Sánchez, ante el notario de Huancayo Víctor Rojas Pozo.

Entonces, en primer lugar corresponde a esta instancia analizar si la ratificación de compraventa constituye un acto inscribible en el Registro de Predios.

4. El Registro es un mecanismo de seguridad que publicita derechos y situaciones jurídicas que por su naturaleza son oponibles frente a terceros, con el fin que los destinatarios de esta publicidad utilicen la información para tomar decisiones adecuadas en la contratación, reduciendo sensiblemente los costos. Así tenemos que la publicidad jurídica, si bien comparte los elementos básicos de la publicidad en general en cuanto a la divulgación y conocimiento, no busca exteriorizar y dar a conocer cualquier evento o acontecimiento, sino sólo aquellos relevantes para el Derecho, en la medida que generan 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.

Si el consenso es más o menos patente en cuanto a lo que es objeto de publicidad, la pluralidad de posiciones y la polémica surgen cuando se trata de establecer qué es lo que se inscribe en el Registro. Algunos autores señalan que lo que se inscribe es el título; otros, el derecho, otros, los actos por los cuales se constituyen, declaran, reconocen, transmiten, modifican o extinguen relaciones jurídicas. Sea cual fuere la posición adoptada, *"lo que interesa a los terceros, que buscan el máximo de certidumbre y seguridad para tomar decisiones y contratar, son las situaciones jurídicas publicadas, así como las titularidades que a éstas corresponde. De esta manera, a quien compra no le interesa tanto el acto de adquisición: compraventa, donación, permuta, etc.) como el derecho de propiedad del vendedor, ni el gravamen que recae sobre el bien (hipoteca, embargo, etc.) sino la situación de afectación jurídica a que se encuentra sometido y el monto de la misma. Menos aún le interesa, como es obvio, si lo que se inscribió fue la compraventa o el derecho de propiedad, el acto constitutivo de la hipoteca o el derecho a favor del acreedor hipotecario, etc. Lo que interesa entonces, tanto para la tutela de derechos como para la seguridad en el tráfico patrimonial, son los efectos exteriorizados de aquellos actos, así como la vigencia y duración en el tiempo de dichos efectos. El titular y los terceros resultarán beneficiados o perjudicados dependiendo de si la situación o derecho se encuentra o no publicada."*²


5. El artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) establece que en este Registro se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales respecto de predios urbanos y rurales.


Como se advierte, el RIRP se remite al artículo 2019 del Código Civil que

¹ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CÁRDENAS QUIROZ, Carlos: Exégesis del Código Civil Peruano de 1981, Tomo X, Gaceta Jurídica, p. 87.

² ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CÁRDENAS QUIROZ, Carlos: op.cit, Tomo X, p. 87.

señala qué actos son inscribibles en el Registro del departamento o provincia donde se encuentre ubicado cada inmueble, siendo éstos los siguientes:

- 
- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
 - 2.- Los contratos de opción.
 - 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
 - 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
 - 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
 - 6.- Los contratos de arrendamiento.
 - 7.- Los embargos y demandas verosímelmente acreditados.
 - 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
 - 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles."



6. Como se puede apreciar de lo expuesto, la norma citada no contempla como acto inscribible, de manera expresa, la "ratificación de acto jurídico".

La ratificación del acto jurídico celebrado por el representante se encuentra regulada en el art. 162 del Código Civil:

"En los casos previstos por el artículo 161, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración. La ratificación tiene efecto retroactivo, pero queda a salvo el derecho de tercero.

El tercero y el que hubiese celebrado el acto jurídico como representante podrán resolver el acto jurídico antes de la ratificación, sin perjuicio de la indemnización que corresponda.

La facultad de ratificar se trasmite a los herederos."


Al respecto, el art. 161 del Código Civil establece lo siguiente:

"El acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros.

También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye."

Conforme a lo expuesto, con la ratificación se torna eficaz el acto ineficaz que había sido celebrado por el representante o supuesto representante.

7. Ahora bien, en el supuesto que se presentara para inscripción un acto celebrado por un representante - por ejemplo, una compraventa -, y el Registrador al calificarlo concluyera que se trata de un acto en el que el representante ha excedido las facultades conferidas por el representado, o las ha violado, o que en realidad no es representante, formulará observación. Para levantar la observación, podrá presentarse la ratificación otorgada por el representado.



En dicho supuesto, de presentarse la ratificación, se inscribiría la compraventa, y debería dejarse constancia de que se trata de un acto que ha sido ratificado por el representado. Esto es, en el asiento constarían tanto el acto jurídico de compraventa como el acto que lo tornó eficaz, esto es, la ratificación.

En tal sentido, la ratificación de un acto jurídico inscribible es también inscribible, pues lo torna eficaz.

8. En el presente caso, se presenta la especial circunstancia que la ratificación del acto jurídico es respecto de una compraventa que ya se encuentra inscrita en el asiento 2 de la foja 468 del tomo 130 que continúa en la partida electrónica N° 02020717 del Registro de Predios de Huancayo.

Asimismo, revisado el título archivado N° 6127 del 29/10/1968, que dio mérito a la inscripción el citado asiento, vemos una escritura pública de compraventa del 13/9/1968, en la cual intervienen como compradores Yoni Eudosa Matta Sánchez de Tazza casada con Pedro José Tazza Cisneros y Epifanio Rolando Matta Sánchez, siendo que estos adquieren a su favor y en representación de sus hermanas ausentes Edna Antonia Matta Sánchez, Rebeca Estergia Matta Sánchez y la menor Zumilda Virginia Matta Sánchez.

El Registrador que calificó el título e inscribió la compraventa lo hizo en favor de dichos hermanos, tanto en favor de los que intervinieron como en favor de las que estuvieron ausentes, consideró que los representantes al celebrar la compraventa tenían facultades conferidas por las representadas, y el hecho que no encuentren inscritos dichos poderes no fue impedimento para la inscripción.

De esta forma, la compraventa fue calificada e inscrita sin consignar condición o reserva alguna.

Por lo tanto, la ratificación es incompatible con la compraventa inscrita. Así, una vez que se inscribió la compraventa, sólo podrá inscribirse la ratificación si la compraventa es declarada ineficaz y dicha ineficacia se inscribe. En dicho supuesto, la ratificación tornará eficaz lo que en el Registro consta como ineficaz.

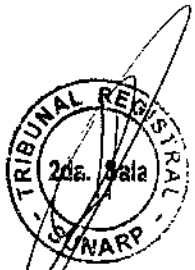
En cambio, conforme al estado actual de la partida, la compraventa es plenamente eficaz al amparo del Art. 2013 del Código Civil, que recoge el principio de legitimación y según el cual el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Si conforme al Registro la compraventa es eficaz, la ratificación no sólo es inútil sino además incompatible con lo publicitado en la partida.

Por los fundamentos expuestos, señalamos que no procede la ratificación de la compraventa, y en consecuencia corresponde señalar que el título **adolece de defecto subsanable**, pues deberá formularse desistimiento parcial, sobre dicha rogatoria³.

³ Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria

El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

Tratándose de títulos conformados por resoluciones judiciales emanadas de un proceso civil, sólo podrá desistirse la persona a cuyo favor se ha expedido la resolución judicial, salvo que el presentante haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso sólo procederá el desistimiento a solicitud de ésta. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, si el Juez deja sin efecto la resolución en cualquier momento antes de la inscripción, el Registrador dará por concluido el procedimiento registral tachando el título.



9. Respecto de la aclaración de la compraventa, en el sentido que se rectifique los nombres correctos de dos titulares, corresponde analizar los antecedentes registrales a efectos de determinar la procedencia de la rectificación rogada.



El artículo 3 de la Ley N° 26366 (Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp), en relación a la intangibilidad de los asientos registrales, establece:

"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; (...)".

Es decir, los asientos registrales sólo pueden ser modificados por título registral que contenga modificación del acto o derecho inscrito o por sentencia judicial firme, siendo dicha intangibilidad una garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

En esa línea, el artículo 2013 del Código Civil⁴ y el numeral VII⁵ del Título Preliminar del RGRP - normas que consagran el principio de legitimación- establecen que 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 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.

10. En relación a las rectificaciones de los asientos registrales, debe tenerse presente que 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 RGRP 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.

El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas. Este último procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

El desistimiento regulado en este artículo se tramita utilizando la misma vía que el reingreso.

⁴ El artículo 2013 del Código Civil ha sido modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30313 publicada en el diario oficial El Peruano el 26/3/2015, cuyo nuevo texto es el 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".

⁵ 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.



11. 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 modificadorio 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 inexactitud registral 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.

12. Así, el artículo 81 del RGRP establece los supuestos de 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.

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

13. 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 de título archivado: en virtud de nuevo título modificadorio 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.

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.



14. De otro lado, en el artículo 85 del RGRP se 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.

La normativa registral recoge la posibilidad de rectificar errores contenidos en los títulos presentados, mediante documentos ajenos a la voluntad de las partes, en la medida que éstos contengan elementos objetivos que acrediten sin lugar a dudas la existencia del error.

Debe resaltarse que la característica esencial de los documentos fehacientes es que son instrumentos públicos que contienen información que legalmente se le atribuye fe en su exactitud. Los documentos fehacientes no son documentos negociales o que contengan voluntad declarativa de las partes involucradas en el acto o derecho inscrito, sino que provienen de fuentes distintas, como los Registros de Identidad o Registros Civiles, cuya información fehaciente no depende de un acto negocial, sino de la certificación que le otorga la entidad pública competente.

En tal sentido será posible realizar la rectificación del nombre del titular registral, si se presentan los documentos fehacientes que lo permitan.

15. Con relación a las discrepancias de nombres, esta instancia ha aprobado como precedente de observancia obligatoria en el Segundo Pleno del Tribunal Registral⁶, el siguiente:

IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA

"El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona".

Criterio adoptado en la Resolución N° 019-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 3 de febrero de 2002.

De acuerdo al criterio expresado en este precedente, la discrepancia en el nombre solo constituye obstáculo para la inscripción de un título o para la rectificación del nombre, cuando no existan elementos de conexión suficientes en el Registro y en los documentos aportados por el interesado para determinar de manera fehaciente e indubitable que se trata de la misma persona.

16. En el caso apelado, se solicita rectificar el nombre de dos de las titulares del predio inscrito en la partida N° 02020717 del Registro de Predios de Huancayo en los siguientes términos:

"Donde dice: Edna Antonieta Matta Sánchez y Rebeca Estergia Matta Sánchez".

⁶ Aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22/1/2003.



"Debe decir: Antonieta Edna Matta Sanchez (ahora Antonieta Edna Matta de Rojas) y Eustergia Rebeca Matta Sánchez".

17. La interesada presenta la escritura pública de aclaración y ratificación de compraventa del 26/10/2017 otorgada ante notario de Huancayo Dr. Víctor Rojas Pozo, de la cual se extraen las siguientes cláusulas:

"(...)

Primero.- mediante escritura de fecha **13 de setiembre del año 1968**, extendido en los oficios del extinto notario de Huancayo Dr. Raúl Peña Martínez, el Sr. Manuel Jiménez Franco, en nombre propio y en representación de su cónyuge Sra. María Josefina Estrella Robledo de Jimenez, otorgo en venta el inmueble ubicado en la... a favor de la Sra. Yony Eudosa Matta de Tazza, y Sr. Epifanio Rolando Matta Sánchez, quienes adquirieron para sí y para sus hermanas ausentes llamadas **Eustergia Rebeca Matta Sanchez, y Antonia Edna Matta Sanchez**. El inmueble abarca una extensión superficial de... la misma que fue inscrita en la ficha N° 33470 que continua en la partida electrónica Nro. 0202717 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo.

Segundo.- el citado instrumento público conlleva error en la consignación de los nombres de las hermanas (ausentes) de los compradores, corre 1) Edna Antonieta, **debiendo ser lo correcto Antonia Edna**. 2) Rebeca Eustergia, **debiendo ser lo correcto Eustergia Rebeca**.

Tercero.- Por el presente documento, los otorgantes (compradores) Sra. Yony Eudosa Matta de Tazza, y Sr. Epifanio Rolando Matta Sanchez, con intervención directa de las hermanas Antonia Edna Matta Sanchez y Eustergia Rebeca Matta Sanchez, **aclaran que los nombres y apellidos de las hermanas en la corrección es: Eustergia Rebeca Matta Sánchez, Antonia Edna Matta Sanchez**. En la fecha el **apellido materno de Antonia Edna Matta Sanchez, es reemplazado** por el apellido de su cónyuge "Rojas", **quedando como Antonia Edna Matta de Rojas**.

Cuarto.- Para corroborar lo dicho se acompaña el certificado de inscripción otorgado por Reniec Nros. 00134655-17, y 00134664-17 respectivamente; así como sus documentos nacionales de identidad de cada una de las otorgantes, de los cuales Ud. señor Notario se servirá dar fe.

"(...)" (resaltado es nuestro)

18. Conforme al antecedente registral: partida 02020717 del Registro de Predios de Huancayo, consta lo siguiente:

- En el asiento 2 de la foja 468 del tomo 130, corre inscrita la transferencia por compraventa a favor de Yoni Eudosa Matta Sánchez de Tazza casada con Pedro José Tazza Cisneros, Epifanio Rolando Matta Sánchez, Edna Antonia Matta Sánchez, Rebeca Estergia Matta Sánchez y la menor Zumilda Virginia Matta Sánchez, en mérito de la escritura pública del 13/9/1968 extendida ante notario de Huancayo Raúl A. Peña Martínez, dicho asiento se trasladó al asiento C-2 de la ficha N° 33470. (Título archivado N° 6127 del 29/10/1968)
- En el asiento 5 de la foja 469 del tomo 130, corre inscrito la aclaración, declaración y ratificación de la transferencia inscrita en el asiento 2, en el sentido que también es copropietaria doña Elida Matta Sánchez.



Asimismo, revisado el título archivado N° 6127 del 29/10/1968, se aprecia que contiene la escritura pública de compraventa del 13/9/1968, e intervienen Manuel Jiménez Franco, en calidad de vendedor, y Yoni Eudosia Matta Sánchez de Tazza y Epifanio Rolando Matta Sánchez, en calidad de compradores, otorgada ante notario de Huancayo Raúl A. Peña Martínez. Dicha escritura señala lo siguiente:

"(...)

Tercero:

El inmueble descrito..., su propietario, don Manuel Jiménez Franco por su propio derecho y el de su señora esposa conforme al mandato conferido, da en calidad de venta real y enajenación perpetua a favor de los hermanos señora Yoni Eudosia Matta Sánchez de Tazza y Epifanio Rolando Matta Sánchez, quienes compran para sí y sus hermanos ausentes **Edna Antonia Matta Sánchez, Rebeca Estergia Matta Sánchez** y la menor Zumilda Virginia Matta Sánchez, (...)" (Resaltado es nuestro).

19. De lo transcrito, vemos que en el título archivado se consignó los nombres de dos de las titulares como Edna Antonia Matta Sánchez y Rebeca Estergia Matta Sánchez, sin señalar ningún tipo de documento de identidad, con la presentación de la escritura pública del 26/10/2017 se pretende rectificar sus nombres debiendo quedar como: Antonieta Edna Matta de Rojas y Eustergia Rebeca Matta Sánchez, compareciendo con DNI N°s 19851155 y 19811967, respectivamente.

De otro lado, si bien existe discrepancia entre los nombres de las titulares inscritas con las otorgantes de la escritura pública aclaratoria, y no hay datos de identificación como Libreta Electoral o DNI de dichas titulares en los antecedentes registrales a efectos de tener certeza que se trata de las mismas personas; el literal a) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, señala que, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, el Registrador deberá ingresar a la base de datos del Reniec a fin de verificar que se trate de la misma persona.

20. Efectuada la consulta en la base de datos del Reniec se tiene que no existen ciudadanas peruanas alguna que se identifiquen como Edna Antonia Matta Sánchez y Rebeca Estergia Matta Sánchez. Por otro lado, del mismo módulo, se aprecia que sólo existe una ciudadana con el nombre de **Antonieta Edna Matta de Rojas** (tampoco existe Antonieta Edna Matta Sánchez); de igual manera solo existe una ciudadana con el nombre **Eustergia Rebeca Matta Sánchez**, además los números de documento de identidad de ambas, coinciden con los números de los documentos con los que se identificaron en la escritura pública del 26/10/2017.

Por lo expuesto, puede concluirse que existen suficientes elementos para determinar que Edna Antonia Matta Sánchez y Rebeca Estergia Matta Sánchez son las mismas personas que Antonieta Edna Matta de Rojas y Eustergia Rebeca Matta Sánchez, respectivamente, por lo que procede la rectificación solicitada.

21. Por otra parte, el Registrador señaló que no se encuentra inscrito ningún poder otorgado por las hermanas ausentes a favor de los hermanos intervinientes, y considera que debe presentarse escritura pública de transferencia a favor de las que no intervinieron en la transferencia primigenia; asimismo solicitó que se aclare si las alícuotas del predio correspondientes a Antonieta Edna Matta de Rojas, Eustergia Rebeca Matta Sánchez y Zumilda Virginia Matta Sánchez tienen calidad de bien





social o propio, pues en la escritura pública adjuntada al título comparecen casadas.

Al respecto, conforme se ha indicado en los considerandos anteriores el dominio inscrito a favor de Antonieta Edna Matta de Rojas, Eustergia Rebeca Matta Sánchez, Zumilda Virginia Matta Sánchez y entre otros, en el asiento 2-c de la ficha N° 33470 que continúa en la partida N° 02020717, es una transferencia que ya se encuentra inscrita y por ende legitimada por el Registro, por lo que no procede su cuestionamiento en sede registral.

Por consiguiente, se **revoca la observación** formulada por el Registrador Público.

Con la intervención de la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco, autorizada por Resolución N°305-2017-SUNARP/PT de fecha 28/12/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Huancayo al título referido en el encabezamiento de la presente resolución por los fundamentos expuestos en el análisis y señalar que el título **adolece del defecto subsanable** referido en el considerando ocho del análisis de esta resolución.

Regístrese y comuníquese.



TRIBUNAL REGISTRAL
2da. Sala
SUNARP

WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral



GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral



JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral