



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 519 - 2005 - SUNARP-TR-L
Lima, 07 SET. 2005

APELANTE : **VICTOR SALAZAR PUCHURI.**
TÍTULO : **Nº 246251 del 23-05-2005.**
RECURSO : **Nº 36237 del 12-07-2005.**
REGISTRO : **Predios de Lima.**
ACTO (s) : **ACLARACIÓN DE COMPRA VENTA.**

SUMILLA :

ACLARACIÓN DEL BIEN MATERIA DE LA VENTA

Procede la rectificación vía traslado de asiento, del error cometido en cuanto a la designación del bien materia de la venta, siempre que en el instrumento rectificatorio, intervengan todos los otorgantes y no existan obstáculos en la partida registral a donde se trasladará el asiento.



I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la aclaración de la compraventa otorgada por Christian Alfredo Perales Paz y Giulliana Aracelli Loza Ávalos.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:
- Parte notarial de la escritura pública de 30 de marzo de 2005 otorgada ante notario Fernando Mario Medina Raggio.
- Fotocopias simples de Declaración Jurada de Autoavalúo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, María Luisa Gómez Romero, observó el título en los siguientes términos:

"Se reitera la observación formulada con fecha 31/05/2005 en todos sus extremos, por cuanto la transferencia respecto de la Zona de Servicio Nº 2 se produjo y generó todos sus efectos, por lo que la RECTIFICACIÓN del bien materia de venta no puede efectuarse mediante un simple traslado de asiento, ya que sus efectos son además extrarregistrales, ya que implican que el bien salga del dominio del comprador y regrese al dominio del vendedor, con las consecuentes tributarias que ello implica. Asimismo, la



transferencia del estacionamiento N° 2 es una nueva transferencia respecto de dicho inmueble.

Por tanto se reitera en todos sus extremos la observación formulada con el siguiente tenor:

En virtud de la Escritura Pública presentada, se procederá a dejar sin efecto la transferencia operada respecto de la Zona de Servicio N° 2 y se procederá a registrar la compraventa respecto del estacionamiento N° 2. Para dicho fin se requiere se sirvan indicar expresamente en escritura pública aclaratoria el valor de transferencia del estacionamiento y la zona de servicio, a fin de proceder al cálculo de los derechos registrales, toda vez que en la escritura pública de fecha 7/4/2003, se fijó un precio en conjunto respecto de la zona de servicio y el departamento, no siendo posible determinar el valor individual de dichos bienes.

Siendo que recién con la escritura pública de fecha 30/3/2005, en la cual se rectifica el bien materia de transferencia, se puede sostener que existe el acuerdo de voluntades respecto a la transferencia del estacionamiento N° 2 inscrito en la partida N° 11419453, toda vez que antes de dicha fecha el bien transferido, por error de las partes, habría sido el semisótano: Zona de Servicio N° 2, por lo que de conformidad con el art. 7 del Decreto Legislativo 776, modificado por Ley 27616 y por Decreto Legislativo 952 publicado en el Diario Oficial El Peruano el 3/2/2004, en concordancia con la resolución de observancia obligatoria N° 456-2004-SUNARP-TR-L de fecha 23/7/2004 publicado el 1/10/2004 en el Diario Oficial El Peruano, sírvase acreditar el cumplimiento del pago del impuesto predial correspondiente a todo el año tributario 2005 (fecha de la actual transferencia) y alcabala, para lo cual deberá adjuntar original de los recibos de pago o copia legalizada notarialmente o autenticada por fedatario de la Sede IX Lima. Además de ello deberá adjuntar la Declaración Jurada de Autoavalúo (PU) y la Hoja de Resumen (HR), en formularios mecanizados expedidos por la Municipalidad respectiva, a fin de tener certeza que el pago que está realizando corresponde al inmueble materia de transferencia.

Dichos impuestos deberán ser acreditados respecto de ambos inmuebles, Estacionamiento N° 2 y Zona de Servicio N° 2, por cuanto en ambos está efectuándose una transferencia de propiedad originada por la rectificación."



[Handwritten mark]

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- Por escritura pública de 7 de abril del 2003 se efectuó la compraventa conjunta del departamento 101 de la calle Duccio 195 y el estacionamiento N° 2 de la misma calle N° 193.
- En la mencionada escritura hubo un error material al consignar incorrectamente para el estacionamiento N° 2 de calle Duccio 193, el número de ficha que correspondía a la Zona de Servicio N° 2 (11419451) del Jr. Marchand, inscribiéndose así la compraventa del estacionamiento N° 2 en una ficha que no le correspondía, pese a que los datos de identificación del predio no correspondían a la ficha 11419451.
- Por la razón expuesta en el punto anterior, se presentó la solicitud (con el título 108006-2005) de traslado de asiento a la ficha correcta (11419453), que fue observada y tachada por los términos que aparece de la copia que adjunto.

[Handwritten signature]



- Entonces se opta por hacer la Aclaración de la transferencia por escritura pública de 30 de marzo de 2005, cuya denegatoria de inscripción es materia de la presente apelación.
- El Registrador sostiene que en virtud de la escritura pública presentada "se procederá a dejar sin efecto la transferencia operada respecto de la Zona de Servicio N° 2", lo cual evidencia una deformación conceptual que lo aleja totalmente del contenido real del acto jurídico que contiene la escritura en mención (aclaratoria) respecto a este predio, pues dicha transferencia nunca ha existido ni en la primigenia escritura de 7 de abril de 2003 ni su aclaratoria de 30/3/2005, en consecuencia no tiene por qué dejarse sin efecto una transferencia que nunca existió (zona de servicio).
- Otro concepto errado y ajeno del contenido de la escritura de aclaración, es la afirmación que hace la registradora que "con la escritura pública de 30/3/2005 se rectifica el bien materia de la transferencia." De la escritura de aclaración se advierte que no existe RECTIFICACIÓN alguna, por el contrario se ratifica la compraventa de 7/4/2003, tal como se celebró, es decir se ratifica el acto jurídico que contiene ese documento, lo que se ha hecho es simplemente aclarar el número de ficha.
- La expresión en el sentido de que "el bien transferido, por error de las partes, habría sido el semisótano: Zona de Servicio N° 2" es una especulación totalmente ajena a la formalidad y legalidad que debe contener todo acto registral.
- En cuanto al estacionamiento fue pagado conjuntamente con el del departamento (7/4/2003) y tributó bajo esa modalidad, debiendo indicar en cuanto a la alcabala, que por tratarse de la primera venta del inmueble, estaba exonerada del pago, tal como aparece del título archivado 108006 (10/4/2003).
- La escritura aclaratoria en este caso, no afecta ni modifica lo sustancial del acto jurídico de la transferencia del estacionamiento N° 2, sino que se refiere a una cuestión accesorio del mismo, como es la corrección del número de ficha registral, dentro del mismo acto jurídico concluido anteriormente. No es un acto distinto, sino un complemento, parte del mismo negocio jurídico.
- Finalmente, en el asiento C0002 de la ficha 11419451 existe una inexactitud registral, pues la descripción, ubicación y nomenclatura del estacionamiento N° 2, es totalmente distinto del predio inscrito en la ficha 11419451. Es evidente que existe un desacuerdo entre lo registrado y la realidad del predio indicado en la escritura, por lo que de conformidad con lo previsto por el art. 76 del Reglamento debe procederse al cierre del asiento, más aun, en virtud de la escritura de aclaración, hacer el traslado del asiento, al registro del estacionamiento N° 2, ficha 11419453 como corresponde.



X

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La Zona de Servicio N° 2, ubicada en el Semisótano de la edificación con frente al Jr. Marchand, del distrito de San Borja corre inscrita en la partida electrónica N° 11419451 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00002 de la citada partida, consta inscrita la compraventa efectuada por Christian Alfredo Perales Paz en favor de Giulliana Aracelli Loza Ávalos, soltera, por el precio de US \$ 40,000, en conjunto con otro inmueble.

El estacionamiento N° 2, ubicado en el Semisótano de la edificación con frente a la Calle Duccio N° 193 del distrito de San Borja, corre inscrito en la partida electrónica N° 11419453, en favor de Christian Alfredo Perales Paz.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

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

- Si procede efectuar el traslado del asiento de transferencia, en mérito a la escritura pública de aclaración del bien que fue objeto de la compraventa.

VI. ANÁLISIS

1. Con relación a la inexactitud registral, Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida¹ señalan que "los asientos del Registro pueden estar en contradicción con la situación real, bien por anunciar titularidades que nunca han existido válidamente, bien por hacerlas constar en forma diversa de la verdadera, bien por no haber constatado su creación o su extinción, anunciando como vigente una situación jurídica anterior que ya ha cambiado."

Los citados autores denominan inexactitud *sobrevenida*, normal, que ocurre "desde que tiene lugar el cambio real - la constitución, transmisión, extinción, etc., de un derecho sobre la finca - hasta que se inscribe", e inexactitud *anormal*, *originaria*, "cuando la inscripción que se practica en el Registro anuncia un cambio real que no ha ocurrido, o titularidades sobre una finca que no existe, o derechos que no pertenecen al titular registral o le pertenecen en proporción distinta, o deja de anunciar cambios efectivamente producidos o derechos vigentes: todo ello, por un accidente (una falsificación, un error, una omisión) que se interfiere entre lo que el Registro debiera publicar y lo que ha pasado al asiento." Agregan que "a diferencia del caso anterior, en el que el asiento nace exacto (y se vuelve inexacto a consecuencia de acontecimientos ulteriores), aquí el asiento nace ya inexacto."

2. El Reglamento General de los Registros Públicos regula en el Título VI, la Inexactitud Registral y su rectificación, señalando en su artículo 75° lo siguiente: "Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral."

En cuanto a la rectificación de las inexactitudes, el segundo párrafo del mismo artículo establece lo siguiente: "Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título." Esta norma hace referencia a los errores cometidos por los Registradores en la extensión de los asientos o, en general, en la información consignada en las partidas registrales, para cuya rectificación resultan de aplicación los artículos 76° a 84° del citado Título VI.



Handwritten signature and scribbles.

¹ LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. *Derecho Inmobiliario Registral*. José María Bosch Editor, S.A. Barcelona, 1984. Pág. 250.



3. El tercer párrafo del artículo 75° establece lo siguiente: "La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad."

Las inexactitudes comprendidas en esta norma son tanto las denominadas por Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida, *sobrevenidas*, es decir, las que se producen como consecuencia de haberse modificado extrarregistralmente la información del Registro, como las *originarias*, es decir, las que devienen de error, falsificación u omisión en los respectivos títulos, lo cual determina igualmente una discordancia entre el Registro y la realidad.

En ambos casos, la rectificación de estas inexactitudes se realiza mediante título modificatorio posterior, sea el que contiene el acto jurídico otorgado que modifica la titularidad, en el caso de las inexactitudes *sobrevenidas*, o el título que aclara, rectifica o anula la inexactitud en el caso de las *originarias*.

4. Revisado el título archivado N° 69948 del 10 de abril de 2003, que contiene la escritura pública de 7 de abril de 2003, otorgada ante notario Fernando Mario Medina Raggio, se aprecia que contiene la compraventa otorgada por Christian Alfredo Perales Paz a favor de Giulliana Aracelli Loza Avalos, respecto de los siguientes predios: departamento ubicado en la calle Duccio N° 195, interior N° 101, distrito de San Borja, inscrito en la partida electrónica N° 11419464 y *estacionamiento* ubicado en la calle Duccio N° 193, interior ZS02, puerta G, distrito de San Borja, inscrito en la partida electrónica N° 1149451.

Sobre la base del referido título se extendieron los asientos C00002 de la partida electrónica N° 11419451 y C00002 de la partida electrónica N° 11419464, no obstante que en la primera de las indicadas partidas aparece inscrita la Zona de Servicio N° 2 con frente al Jr. Marchand y no el *estacionamiento* ubicado en la calle Duccio N° 193, interior ZS02 puerta G, que fue materia de la venta conforme al título presentado, generándose así una inexactitud registral.

Al respecto, debe señalarse que la inexactitud fue parcialmente generada por la errónea información contenida en el título presentado, en cuanto a la indicación de la partida registral que debía corresponder al estacionamiento, situación que no era posible esclarecer indubitablemente a partir de la descripción del estacionamiento materia de la venta dado que en el título presentado, se mencionaba al "estacionamiento interior ZS02 puerta G", denominación que no concuerda con la que consta en las partidas registrales de los estacionamientos de la citada edificación.

5. Por tal motivo, en el presente caso, no resultaba procedente extender una rectificación sobre la base del mismo título archivado con arreglo al segundo párrafo del artículo 75° del Reglamento General de los Registros Públicos antes glosado, sino mediante título modificatorio posterior, conforme a lo precisado en el tercer párrafo del mismo artículo, tratándose el presente caso de una inexactitud *originaria*.

El título alzado, consistente en la escritura pública de aclaración de compraventa otorgada por las mismas partes intervinientes en el instrumento que dio origen a la extensión de los asientos C00002 de las



[Handwritten signature and vertical line]

partidas electrónicas N° 11419464 y 11419451, precisa que existió error material en los datos de identificación del estacionamiento N° 2, que fue objeto de la compraventa de 7 de abril de 2003, al que erróneamente se le había asignado identificación interior y partida de otro predio, "por lo que las partes acuerdan aclarar y rectificar el segundo párrafo de la primera cláusula de la escritura de 7 de abril de 2003, referente al estacionamiento (...)", señalándose a continuación que los datos de identificación correctos son: estacionamiento N° 2 inscrito en la ficha N° 11419453.

En tal sentido, el título presentado resulta ser el idóneo para extender el asiento rectificatorio correspondiente, el mismo que supone trasladar el asiento erróneamente extendido en la partida N° 11419451 a la partida N° 11419453, traslado procedente ante la inexistencia de obstáculos en esta última partida, conforme a lo precisado en el artículo 83° del Reglamento General de los Registros Públicos.

6. Con relación a lo señalado por la Registradora en la reiteración de la observación formulada, en el sentido que no puede efectuarse la rectificación respecto del bien materia de venta mediante un simple traslado ya que sus efectos son además extrarregistrales, debe precisarse que al margen de las normas sobre rectificación de inexactitudes registrales mencionadas en los acápites anteriores, que sustentan suficientemente la procedencia de la rectificación mediante el título alzado, las normas que regulan el tratamiento del error como vicio de la voluntad, también permiten efectuar la rectificación solicitada.

El artículo 208° del Código Civil menciona los supuestos contenidos dentro del concepto de *error en la declaración*, siendo uno de ellos el que se refiere "al objeto principal de la declaración".

Al respecto, Lohmann Luca de Tena² señala que este apartado incluye lo siguiente: "a) error sobre la materia del negocio (...), b) error respecto del contenido (...), c) *error sobre el bien materia de la prestación. Así por ejemplo, si quiero comprar la oficina 3 del segundo piso y declaro equivocadamente que se trata de la 2 del tercer piso; d) error al declarar una cualidad o cantidad esencial de un bien o bienes.*" (*cursiva nuestra*)

7. En materia de "error", el artículo 201° del Código Civil señala que este es "causa de anulación del acto jurídico cuando sea esencial y conocible por la otra parte".

Sin embargo, la norma sustantiva consagra la posibilidad de la rectificación cuando señala en su artículo 206° lo siguiente: "La parte que incurre en error no puede pedir la anulación del acto si, antes de haber sufrido un perjuicio, la otra ofreciere cumplir conforme al contenido y a las modalidades del acto que aquélla quiso concluir."

Lohmann³ señala que la inclusión de este artículo "obedece a la razón de tutelar la confianza" y citando a Messineo, indica que su justificación "responde al principio de conservación del negocio". Agrega Lohmann que "se supone razonablemente que los agentes negociales quisieron obtener



Handwritten mark consisting of a star-like symbol at the top and a vertical line with a small loop at the bottom.

² LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El Negocio Jurídico*. Actualizado. 2da. Edición. Editora Jurídica Grijley. 1ra. Reimpresión, Octubre 1994. Lima, Perú 1994. Pág. 490.

³ LOHMANN. Op. Cit. Pág. 480-482.



cierto resultado adecuado a sus intereses. Por tanto, si dicho resultado puede obtenerse por vía de rectificación, no hay razón para permitir la anulación."

En tal sentido, nuestra legislación prevé dos posibilidades frente a un error en la declaración: a) que la parte afectada solicite la anulación del negocio jurídico y b) que, existiendo consentimiento de las partes, dicho error sea materia de rectificación, como en el presente caso.

Por tanto, debe revocarse la observación formulada por la Registradora.

8. De otro lado, con relación a la acreditación del pago de los tributos municipales de alcabala y predial, conforme a lo establecido por el Decreto Legislativo N° 776, modificado por la Ley N° 27616 y D. Leg. N° 952, se aprecia del título archivado N° 69948 del 10 de abril de 2003, que constan insertas las declaraciones juradas del impuesto de alcabala correspondientes al departamento N° 101, calle Duccio N° 195 y al estacionamiento ZS02, calle Duccio N° 193, puerta G, así como las respectivas constancias de pago del tributo.

En tal sentido, al margen del error en la denominación del estacionamiento materia de la venta, los referidos comprobantes acreditan el pago del impuesto de alcabala que corresponde a las transferencias realizadas tanto respecto al departamento como al estacionamiento, debiendo en todo caso el comprador, solicitar la rectificación en la denominación del bien vendido, ante la administración tributaria competente.

9. Con relación a la acreditación del pago del impuesto predial, debe señalarse que de conformidad con lo previsto en el texto vigente del artículo 7° del Decreto Legislativo N° 776 y conforme al precedente vinculante aprobado en el Octavo Pleno del Tribunal Registral, "el ejercicio fiscal cuyo pago debe acreditarse es el de la fecha del acto, aunque no tenga fecha cierta".

De acuerdo a ello, y teniendo en cuenta que la voluntad de las partes fue desde un inicio, la transferencia del estacionamiento N° 2, existiendo un mero error en la declaración formulada, el periodo que debe acreditarse es el correspondiente al año 2003, dado que la fecha de la minuta de compraventa es 31 de marzo de dicho año.

Revisado el título archivado de compraventa, se aprecia que consta la Declaración Jurada formulada el 21/11/2002, respecto del Garage G interior ZS02 con frente a la Calle Duccio N° 193, así como comprobante de pago de la 2da., 3ra. y 4ta. cuota del impuesto predial 2003 en copias legalizadas notarialmente.

Por tanto, deberá presentarse la Declaración Jurada correspondiente al estacionamiento materia de la compraventa del año 2003, o en su defecto, Declaración Jurada formulada por el recurrente al amparo de la Directiva N° 011-2003-SUNARP/SN, así como comprobante de pago de la 1ra. cuota del impuesto predial 2003.

10. Finalmente, es obligación de esta instancia, conforme al artículo 156° del Reglamento General de los Registros Públicos, determinar el correcto pago de los derechos registrales. En tal sentido, tratándose de un acto invalorado (rectificación), los derechos de calificación ascienden a S/. 27.00



[Handwritten signature]



y los derechos de inscripción a S/. 9.00, por lo que, habiéndose pagado la suma de S/. 27.00 mediante recibo N° 2005-03-00010283, los derechos pendientes de pago ascienden a S/. 9.00.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX al título referido en el encabezamiento y **DECLARAR** que éste puede inscribirse previa subsanación del defecto señalado en el punto 9 y previo pago de los derechos a que se refiere el punto 10 del análisis, conforme a los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



MIRTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral