



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 043-2021-SUNARP-TR

Trujillo, 23 de abril 2021

APELANTE : **HERMÓGENES CAMPOS DÍAS**
TÍTULO : **2490382 – 2020 del 21.12.2020**
RECURSO : **092-2021**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º II – SEDE CHICLAYO**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE CHICLAYO**
ACTO(S) : **RECTIFICACIÓN DE ERROR MATERIAL**
SUMILLA(S) :

Carácter de las normas dispositivas en los contratos

Si en un negocio jurídico las partes no pactan contra lo dispuesto en las normas dispositivas, dichas normas se integran al contenido contractual y resultan obligatorias para las partes.

Extensión del derecho de propiedad sobre un predio

De acuerdo al artículo 954 del Código Civil, la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. Por lo tanto, sin en el contrato no se ha excluido expresamente a los aires del objeto de la compraventa entonces debe entenderse que ésta sí los incluyó.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en apelación el señor Campos solicita la rectificación del error material incurrido al extenderse el asiento c.2 de la ficha 41423 que continúa en la partida 60617189 del Registro de Predios de Chiclayo, en el sentido que se precise que «solamente vendió el segundo piso del inmueble, sin los aires» y que «continúa siendo el



RESOLUCIÓN N.º043 -2021-SUNARP-TR

propietario de los aires del segundo piso» Para ello adjuntó formato de solicitud de rectificación detallando su rogatoria.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado con fecha 8 de enero de 2021 por la registradora pública (e) de la Oficina Registral de Chiclayo Lizeth Johana Vásquez Delgado. La denegatoria tiene el siguiente tenor (parte pertinente):

I. Acto solicitado: rectificación de error material

II. Antecedente registral: partida 02026146

III. Razones para tachar:

3.1. Revisado el presente título, se aprecia la solicitud de rectificación de error material, indicando el usuario que se vendió solo el segundo piso del predio inscrito en la partida registral 02026146, es decir, no se vendió con todos los aires, según el título archivado, por ello, continúa siendo propietario de los aires de la segunda planta.

3.2. Que, verificado el antecedente registral (título archivado 83/16082, de fecha 19/11/1999) se aprecia la escritura pública 1776 del 18/11/1999 otorgada ante notaria de Chiclayo Isabel Alvarado Quijano, otorgada por su propio derecho y en representación de Dridalina Bobadilla Asenjo, el Sr. Hermógenes Campos Díaz a favor de don Armando Puscan Vargas, respecto de parte del predio (120.00 m²) inscrito en el asiento 1.b de la ficha 41423 (actualmente partida 02026146 del Registro de Predios de Chiclayo). Sin embargo, es de advertir que en la cláusula tercera del contrato de compraventa no se hace referencia a la reserva de aires, en ese sentido la venta es sin reserva ni limitación alguna, según cláusula quinta del referido contrato.

3.3. No obstante ello, si bien existe un error, referente a que la venta realizada solo comprendió parte del predio inscrito en el asiento 1.b de la ficha 41423 del Registro de Predios; sin embargo, esta rectificación no resulta procedente, por cuanto existen derechos adquiridos por terceros, tal como se verifica de la partida registral del predio, existe una transferencia de propiedad inscrita en el asiento C00001 (donación a favor de Freddy Fluje Espinal y Rut Rebeca Puscan Quistan) y en el asiento D0002 existe inscrita una hipoteca a favor de Fondo de Vivienda Policial-FOVIPOL.



RESOLUCIÓN N.º043 -2021-SUNARP-TR

3.4.- En consecuencia, es de aplicación el artículo 87 del Reglamento General de Registros Públicos que señala: “En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buenas fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”.

Por lo tanto, no resulta procedente la rectificación solicitada, por cuanto perjudicaría derechos inscritos de terceros, según los asientos registrales antes indicados, los cuales se encuentran legitimados conforme el artículo 2013 del Código Civil, que señala: “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 lime...”. Por estas consideraciones, se dispone la tacha sustantiva del presente título, de conformidad con el artículo 42, inciso d), del Reglamento General de los Registros Públicos.

IV. Base legal:

- Art. 42 y 87 del Reglamento General de los Registros Públicos.

- Art. 2013 del Código Civil

Derechos pagados: S/ 0.00 soles, derechos cobrados: S/ 0.00 soles.
Derechos por devolver: S/ 0.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00004377-79.- Chiclayo, 08 de enero de 2021.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Campos interpuso recurso de apelación contra la esquila de tacha antes citada, mediante escrito presentado el 12 de febrero de 2021 por la Oficina Registral de Chiclayo, argumentando sustancialmente lo siguiente:

1. La tacha agrava la seguridad jurídica, por cuanto no se respeta el orden jurídico, violándose el principio de literalidad que contiene el contrato de compra venta, celebrado entre las partes el día 18 de noviembre de 1999, ya que el mismo Registrador señala que la cláusula tercera no hace referencia a los aires, más bien desnaturaliza el sentido de la cláusula quinta infiriendo que el término «sin limitación alguna» estaría conteniendo el término aires, cuando lo que debió solicitar es una aclaración de escritura pública, ya que los actores están aptos a realizar tal acto jurídico.



RESOLUCIÓN N.º043 -2021-SUNARP-TR

2. La tacha agrava el orden jurídico, por cuanto el Registrador no ha tomado en consideración que la escritura de compraventa claramente tiene determinada la voluntad de las partes que acuerdan entradas, salidas, usos, costumbres e incluso hace alusión a la puerta de ingreso por la calle al segundo piso, el término «sin reserva ni limitación alguna», está referido a todo cuanto corresponde a la construcción del segundo piso, mas no a los «aires» del mismo, pues la azotea es de uso común ya que una parte del segundo piso me corresponde. Así se pactó en la cláusula tercera de la escritura entre las partes. De otro lado, sobre la reserva absoluta de los aires, como es costumbre en todos los contratos de compraventa de bienes inmuebles, la connotación «aires» es tácita, literal, en caso de duda únicamente puede pedirse mediante aclaración de escritura pública.
3. Tampoco se ha considerado que por voluntad de las partes no consta ni se estipula en la escritura pública que en todo caso existiría una «mutua y recíproca donación de cualquier exceso o diferencia que pueda existir», al no estar esto literalmente si es materia de observación aplicar puntualmente la cláusula tercera de la escritura pública de fecha 28 de noviembre de 1999.
4. Se indica que no se enajenaron los aires del tercer piso por cuanto la licencia de construcción y declaración de fábrica, que solicitamos cuando se construyó el primer piso ante la Municipalidad Distrital de José Leonardo Ortiz, se proyectó únicamente para dos pisos, pues atendiendo a temas geológicos de la zona donde está ubicada la casa, las bases, los cimientos y las columnas, no están habilitadas para un tercer piso. Incluso, que los actuales propietarios registrales del segundo piso quieran darle como «legal e inscrito» obedece al traspase vía donación a la hija y yerno del comprador, además estos «hipotecan» a un tercero. Dichos actos serán materia de un futuro proceso, sin embargo, por el momento se está poniendo en «alto riesgo» a quienes habitan el primer piso.
5. Consecuentemente, el Registrador no tiene facultades para modificar, alterar u oponerse a la voluntad de los contratantes, la cual tiene fe notarial, por lo que considera que se ha violado el artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que estableció «el registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos», debiéndose tomar en cuenta que la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo



RESOLUCIÓN N.º043 -2021-SUNARP-TR

reserva expresa, por lo tanto el Registrador debió rectificar dicho error material.

6. Tomando en cuenta que la compra venta es «por la extensión que alcanza el segundo piso, señalando incluso hasta donde empieza la parte que me corresponde», es evidente que debió declararse procedente la solicitud de rectificación por error material, por ello se violado el artículo 1577 del Código Civil, pues el bien se vendió únicamente por el segundo piso, mas no con arreglo al derecho de los aires, por lo que la anotación de tacha deviene en arbitraria y califica un obstáculo burocrático en su contra.
7. Respecto del punto 3.4 señala que estos derechos han sido adquiridos «de mala fe» toda vez que se trata de una «donación» de padre a hija y yerno, y éstos «hipotecan» al FOVIPOL. Refiere que ello será materia de un proceso judicial. El objetivo principal de dichos actos fue construir un tercer piso que no les corresponde.
8. Señala que la tacha ha incurrido en invalidez prevista en el artículo 10, incisos 1 y 2, de la Ley 27444, por la contravención a la constitución, a las leyes o a las propias normas reglamentarias, por lo deviene en nula de pleno derecho.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada es la 02026146 (antes ficha 41423) del Registro de Predios de Chiclayo, correspondiente a los aires del inmueble sobre el lote 8, manzana R, urbanización Latina, distrito José Leonardo Ortiz, provincia Chiclayo, departamento Lambayeque.

Según se publicita en el asiento C00001, la propiedad registral figura a favor de la sociedad conyugal de Freddy Fluker Espinal y Rut Rebeca Puscan Quistan.

En el asiento D00002 consta inscrita una hipoteca a favor del Fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Rafael Humberto Pérez Silva** quien expresa el parecer de la Sala.



RESOLUCIÓN N.º043 -2021-SUNARP-TR

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar: (i) Como se procede cuando no se pacta sobre un aspecto regulado por una norma dispositiva, (ii) si la compraventa inscrita en el asiento C0001 de la partida 02026146 incluyó los aires, a partir de estos dos puntos se podrá determinar si se configura un error material que debe rectificarse en los términos solicitados por el administrado. De ser el caso, la Sala analizará si existen obstáculos que impidan la rectificación

VI. ANÁLISIS:

1. Por múltiples razones, la realidad jurídica de los asientos registrales no coincide con la realidad extrarregistral. Esta diferencia de contenidos se denomina inexactitud, que el Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, Reglamento General) clasifica en dos categorías, dependiendo de su imputabilidad o no al Registro: i) los errores registrales (materiales o de concepto); y, ii) las inexactitudes distintas a éstos.
2. Los errores registrales son los cometidos por el Registrador al extender el asiento de inscripción, ya sea equivocando direcciones, nombres, cifras, etc. (errores materiales), o interpretando deficientemente los alcances de los actos inscribibles o las normas jurídicas (errores de concepto). El desacuerdo se produce entre el asiento registral y el título, y su comprobación puede efectuarse a partir de la confrontación de ambos elementos. Estos errores se rectifican generalmente sobre la base del mismo título que sirvió para extender el asiento o, en su defecto, mediante nuevo título otorgado por todos los intervinientes.
3. Las inexactitudes que no constituyen errores registrales, a diferencia de éstos, son un desacuerdo entre la partida y la realidad física o jurídica extrarregistral, pero por razones extrañas a la labor propia de las instancias registrales, ya sea porque el título presenta defectos en su construcción o simplemente porque no se ha inscrito. Esta diferencia se rectifica mediante la inscripción de un nuevo título que permita concordar la realidad registral con la extrarregistral.
4. Los supuestos de errores materiales están previstos en forma taxativa en el artículo 81 del Reglamento General¹. Todas aquellas inexactitudes que

¹ «Artículo 81.- Error material y error de concepto
El error material se presenta en los siguientes supuestos:



RESOLUCIÓN N.º043 -2021-SUNARP-TR

son atribuibles al Registro y que no están consideradas como errores materiales se reputan como errores de concepto. Los errores de concepto se rectifican en la forma establecida en el artículo 84 del mismo Reglamento: i) cuando resulten claramente del título archivado, en mérito al mismo título ya inscrito; y, i) cuando no resulten claramente del título archivado, en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

5. En el caso materia de apelación se advierte que mediante escritura pública del 18 de noviembre de 1999 otorgada ante la notaria Isabel Alvarado Quijano², el señor Hermógenes Campos Díaz cede en venta a favor de don Armando Puscan Vargas el inmueble allí descrito, sin embargo, el apelante argumenta que no consta expresamente que la venta comprendía también los aires.

Dicho argumento no puede prosperar, pues como se ha señalado en doctrina que los contratos se estructuran al amparo del derecho a la libertad de contractual, entendiéndose por ello aquel que «garantiza la autodeterminación para decidir la celebración de un contrato, así como la potestad de elegir al co-celebrante, y la autodeterminación para decidir, de común acuerdo, la materia objeto de regulación contractual» (STC N.º 01735-2008-PA/TC).

Sin embargo, el hecho de ponerse de acuerdo y todas y cada una de las disposiciones posibles de un negocio jurídico cualquiera, genera costos elevados y ralentiza el tráfico jurídico por ello el legislador ha diseñado un conjunto de reglas que, si bien en principio son dispositivas, esto es, que se puede pactar contra ellas, lo cierto es que, si las partes no lo hacen, dichas normas completan el contenido y alcance del negocio jurídico de que se trate. Dichas normas dispositivas condensan los usos y costumbres contractuales normales y lógicas en una determinada sociedad en un, también, determinado espacio y tiempo histórico. De suerte que, en

a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo;

b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;

c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;

d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

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

² Según consta en el título archivado 83/16082 del 19 de noviembre de 1999, que dio mérito al asiento c.2 de la ficha 41423 (hoy partida 02026146), que se pretende rectificar.



RESOLUCIÓN N.º043 -2021-SUNARP-TR

principio, debo negociar sobre aquello que no está en ese catálogo de reglas jurídicas, normalmente señaladas en el Código Civil, y/o pactar contra aquello que sí está, de modo que si no pacto contra ellas las normas dispositivas se convierten en parte integrante del negocio jurídico³.

Por ello en la doctrina se ha señalado que «(l)as reglas jurídico negociales encuentran su complemento en las normas imperativas y dispositivas del Derecho civil. Las normas del Derecho civil no tienen respecto de los negocios jurídicos otro contenido que el de completar las reglas jurídico negociales, si se dejan aparte las disposiciones sobre la existencia de un negocio jurídico válido y la delimitación de las posibles configuraciones jurídico negociales»⁴.

En aplicación de lo arriba señalado y considerando que estamos frente a la compraventa de una propiedad predial, debe tenerse en cuenta lo que dispone el artículo 954 del Código Civil, según el cual «la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial **y hasta donde sea útil al propietario en ejercicio de su derecho**». Es decir, el objeto o contenido del derecho del propietario es hasta donde le sea útil del sobresuelo de un predio. Y si en el contrato no consta expresamente que tal derecho se encuentra limitado a cierto espacio aéreo debe entenderse, en virtud de este precepto, que la propiedad predial del adquirente Armando Puscan Vargas se extiende hacia arriba, es decir, también comprende los aires en la aplicación supletoria de dicho artículo 954 que delimita el objeto de la propiedad predial que se transfirió. De lo dicho sigue que no es posible recortar o retraer el derecho de propiedad únicamente al segundo nivel como pretende el solicitante pues ello no se determina del contrato complementado por las normas dispositivas ya señaladas, **por lo que cabe confirmar la tacha decretada pero los fundamentos aquí expuestos.**

6. Sin perjuicio de lo señalado, tenemos que el inmueble ubicado en el lote 8 de la manzana R que corre inscrito en la ficha 41423 (hoy partida

³ «No es necesario que las partes, al negociar un contrato, se pongan de acuerdo sobre todas las posibles contingencias que pudiesen surgir, pues en lo que no hayan acordado se aplican las normas del Código Civil que son supletorias al acuerdo de voluntades».

Bullard González, Alfredo. **Derecho y economía. El análisis económico de las instituciones legales**. 2da. edición. Palestra editores. Lima. 2010. página 507.

⁴ Flume, Werner. **El negocio jurídico. Parte general del Derecho civil**. Tomo segundo. 4ta. edición. Fundación cultural del notariado. Madrid. 1998. página 386



RESOLUCIÓN N.º043 -2021-SUNARP-TR

02026146) fue transferido mediante donación por Armando Puscan Vargas a favor de la sociedad conyugal de Freddy Fluker Espinal y Rut Rebeca Puscan Quistan según consta en el título archivado 2011820 del 26 de agosto de 2019 (asiento C00001). En suma, el dominio actual de este predio pertenece a terceros. Sobre este asunto, el artículo 87 del Reglamento General, invocado por la registradora, señala que «(e)n ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto». Como consecuencia de esta norma, una rectificación efectuada en mérito al título archivado, aun de oficio, no será oponible en modo alguno al tercero que inscribió su derecho sobre la base de un asiento inexacto, pues, sus efectos sólo serán oponibles a terceros desde que la rectificación se extiende, esto es, desde que se torna en un asiento registral rectificatorio como reconoce expresamente el artículo 86 del mismo Reglamento⁵. En esa misma línea, el tercer párrafo del artículo 76 del citado Reglamento dispone que «(n)o procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral».

7. Por tanto, aun cuando en abstracto haya existido el error denunciado por el apelante, no hubiera sido procedente la rectificación planteada pues, tal como se señaló, es proscrita por el artículo 87 del Reglamento General que condiciona la rectificación a que no se afecte a terceros de buena fe quienes, guiados por la presunción de exactitud y veracidad que despliega el principio de legitimación registral⁶, han contratado sobre la base de la información que le proporcionó el Registro: que el señor Armando Puscan Vargas era el único propietario del predio inscrito en la citada partida. En este sentido, **se debe confirmar la decisión de la primera instancia referida a que la donación inscrita en el asiento C00001 de la partida 02026146 impide la rectificación solicitada.**

⁵ «Artículo 86.- Vigencia de la rectificación

La rectificación surtirá efecto desde la fecha de la presentación del título que contiene la solicitud respectiva. En los casos de rectificación de oficio, surtirá efecto desde la fecha en que se realice».

⁶ Conforme al principio de legitimación, previsto en el artículo 2013 del Código Civil y el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el contenido de los asientos registrales se presume válido y exacto, produciendo todos sus efectos y legitimando al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no sean rectificadas o declarados inválidos por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme; por tanto, la calificación registral se realiza sobre la base de lo que aparece en la partida registral, en tanto, su contenido no sea modificado por título posterior.



RESOLUCIÓN N.º043 -2021-SUNARP-TR

8. Por otra parte, en lo que respecta a la hipoteca, este Colegiado, por el contrario, disiente de la posición adoptada por la registradora Vásquez, toda vez que dicho gravamen no es incompatible con la rectificación solicitada. Sobre rectificaciones de asientos registrales el artículo 86 del Reglamento General⁷ es diáfano al establecer que la rectificación surtirá efecto desde la fecha en que se realice. Por su parte, el invocado artículo 87 del mismo Reglamento señala que la rectificación del Registro no perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto. Es más, a mayor abundamiento, en el 6° Pleno del Tribunal Registral⁸ se aprobó como precedente de observancia obligatoria que «(l)a existencia de una hipoteca no es obstáculo para la rectificación del estado civil del constituyente de dicha garantía»⁹. Por lo tanto, la referida hipoteca no se constituye en obstáculo para practicar la eventual rectificación; sin embargo, dicha rectificación no perjudicará los derechos del acreedor hipotecario, en este caso, el Fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL. Siendo esto así, **la inscripción de la referida hipoteca en el asiento D00002 de la partida 02026146 no constituye obstáculo para la rectificación solicitada, por ello la decisión de la primera instancia en este extremo debe revocarse, sin embargo, esta revocatoria no alcanza para disponer la inscripción solicitada por los argumentos expuestos en los considerandos anteriores.** Cabe señalar que esta Sala se ha pronunciado de igual forma en las Resoluciones n.º 256-2019-SUNARP-TR-T, n.º 652-2011-SUNARP-TR-T, n.º 488-2010-SUNARP-TR-T y n.º 006-2008-SUNARP-TR-T del 11.1.2008.
9. Se deja a salvo el derecho de los interesados para hacer valer judicialmente el o los derechos que le correspondan, de conformidad con el artículo 90 del Reglamento General¹⁰.

⁷ «Artículo 86.- Vigencia de la rectificación.

La rectificación surtirá efecto desde la fecha de la presentación del título que contiene la solicitud respectiva. En los casos de rectificación de oficio, surtirá efecto desde la fecha en que se realice».

⁸ Realizado los días 7 y 8 de noviembre de 2003.

⁹ Publicado en el diario oficial «El Peruano» con fecha 2 de diciembre de 2003.

¹⁰ «Artículo 90.- Competencia del órgano jurisdiccional

Conforme al artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido».



RESOLUCIÓN N.º043 -2021-SUNARP-TR

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: CONFIRMAR la tacha sustantiva decretada por la primera instancia al título venido en grado, en los extremos que señalan (i) que la compraventa que se pretende rectificar sí incluyó los aires y que (ii) la donación inscrita en el asiento C00001 de la partida 02026146 del Registro de Predios de Chiclayo imposibilita la rectificación de error material solicitada.

SEGUNDO: REVOCAR el extremo de la tacha sustantiva decretada por la primera instancia al título venido en grado, referido a que la hipoteca inscrita en el asiento D00002 de la partida 02026146 del Registro de Predios de Chiclayo imposibilita la rectificación de error material solicitada; por los fundamentos desarrollados en la presente resolución sin que por ello proceda la rectificación solicitada según lo señalado en el décimo considerando.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

FREDY HERNANDO RICALDI MEZA

Vocal (s) del Tribunal Registral

