



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. 2711 -2023-SUNARP-TR**

Lima, 23 de junio del 2023.

**SOLICITANTE** : MIGUEL ÁNGEL GIBU MIYASHIRO.  
**TÍTULO** : N° 1319447 del 9.5.2023.  
**REGISTRO** : Registro de Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Aclaración de Resolución N° 2290-2023-SUNARP-TR del 26.5.2023

**SUMILLA** :

**IMPROCEDENCIA DE ACLARACIÓN DE RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL**

No procede la aclaración de una resolución emitida por el Tribunal Registral cuando no existe algún concepto o pronunciamiento oscuro o dudoso en la resolución emitida.

**I. ANTECEDENTES**

1. Mediante el título N° 1319447 del 26.5.2023 se solicita inscribir, al amparo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y lo establecido en el Pleno CCXX, la rectificación del dominio de las partidas electrónicas N° 07038390, N° 14780222, N° 14780223, N° 14780224, N° 14780225 y N° 14780226 del Registro de Predios de Lima para el cual se presentó la solicitud electrónica de rectificación.
2. Mediante H.T.D. N° 48359 del 15.5.2023 el Sr. Miguel Ángel Gibu Miyashiro interpuso recurso de apelación contra la tacha formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima Javier Roger Anaya Castillo.
3. Por Resolución N° 2290-2023-SUNARP-TR del 26.5.2023 la IV Sala del Tribunal Registral resolvió por unanimidad lo siguiente:  
**«CONFIRMAR la TACHA ESPECIAL** formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.»



## RESOLUCIÓN No. - 2711 -2023-SUNARP-TR

4. Mediante escrito dirigido al Tribunal registral el 2.6.2023, Miguel Ángel Gibu Miyashiro, solicita la aclaración de la Resolución N° 2290-2023-SUNARP-TR.

### II. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal **Pedro Álamo Hidalgo**.

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

- ¿Sí en el presente caso procede aclarar la resolución del Tribunal Registral?

### III. ANÁLISIS

1. El numeral 1 del artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante la Ley) cuyo TUO fue aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS<sup>1</sup>, establece que la presente Ley contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado, y regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales.

Además, conforme lo señala el artículo IV. 1.2) de la misma Ley sobre el principio de debido procedimiento:

Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

En el mismo sentido el artículo VIII en su inciso 1 de dicha norma legal señala que:

Las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo

---

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial «El Peruano» el 25/1/2019.



## RESOLUCIÓN No. - 2711 -2023-SUNARP-TR

subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad.

2. Concordante con lo expuesto, tenemos que el procedimiento registral regulado por el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, así como el TUO de la Ley N° 27444, no regulan expresamente el pedido de aclaración de resoluciones, pues ésta última norma en su artículo 212° en realidad lo que regula solamente son los pedidos de rectificación por error material o aritmético.

Sin embargo, el artículo 406° del Código Procesal Civil, regula la aclaración de oficio o a pedido de parte cuando la resolución contenga algún concepto oscuro o dudoso expresado en la parte decisora de la resolución o que influya en ella.

En tal sentido, este Colegiado encuentra que la regulación de la aclaración de una resolución en el Código Procesal Civil, es perfectamente compatible con el régimen administrativo, por lo que estima procedente su aplicación.

Por tal razón resulta de aplicación al amparo del numeral 1 del artículo II del TUO de la Ley N° 27444, el artículo 212.1 de la citada Ley del Procedimiento Administrativo General, según el cual, los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión. (sic)

3. Al respecto, al comentar este artículo, Morón Urbina<sup>2</sup> señala que «[l]a potestad correctiva de la Administración Pública le permite rectificar sus propios errores, siempre que estos sean de determinada clase y reúnan ciertas condiciones. Los errores que pueden ser objeto de rectificación son solo los que no alteran su sentido ni contenido».

Agrega Morón Urbina que se encuentran comprendidos en esta categoría los denominados «errores materiales», que pueden ser a su vez: un error de expresión, un error gramatical o un error aritmético. Según el citado autor, este tipo de errores para poder ser rectificadas por la misma Administración Pública «deben, en primer lugar, evidenciarse por sí solos sin necesidad de mayores razonamientos, manifestándose por su sola contemplación. En segundo lugar, el error debe ser tal que para su corrección solamente sea necesario un mero cotejo de datos que indefectiblemente se desprendan del expediente administrativo y que, por consiguiente, no requieran de mayor análisis».

---

<sup>2</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Tomo II. 14va edición. Lima: Gaceta Jurídica. 2019, pp. 148 y 150.





## RESOLUCIÓN No. - 2711 -2023-SUNARP-TR

4. Mediante escrito dirigido al Tribunal Registral el 2.6.2023, Miguel Ángel Gibu Miyashiro, solicita la aclaración de la Resolución N° 2290-2023-SUNARP-TR del 26.5.2023, por considerar que:

«(...) en el primer párrafo del considerando 10 que la calificación registral del T.A. N° 2021-1625246 se realizó conforme al criterio interpretativo de aquel entonces (porque no se había emitido el pleno aclaratorio), lo cierto es que el segundo párrafo del considerando 10 señala que eso no es suficiente para que no proceda la rectificación solicitada puesto que en esa fecha (y ahora) la jurisprudencia registral ya había determinado que el supuesto de convivencia de dominio solamente se producía cuando era para una edificación nueva sobre el terreno propio.

**En otras palabras, el Tribunal Registral reconoce que existe la posibilidad –en merito a la jurisprudencia registral– de acceder a la petición del apelante si se verifica que no estamos ante una edificación nueva.**

Luego, en el tercer párrafo del considerando 10 el Tribunal Registral indica que el elemento central para determinar la adjudicación de un bien propio a favor de la sociedad conyugal 1) es la declaratoria de fábrica y 2) que la cónyuge haya participado en el mismo. Ambas cosas ocurrieron en este caso (la cónyuge participó en los documentos de la declaratoria de fábrica), por lo que el bien propio pasa a ser de la sociedad conyugal.  
(...)

**AL RESPECTO, NO GUARDA COHERENCIA ALGUNA QUE EL PRIMER RAZONAMIENTO DEL TRIBUNAL DÉ LA POSIBILIDAD DE ACOGER LA PETICIÓN DEL APELANTE (QUE ES CORREGIR AQUELLO QUE EQUIVOCADAMENTE PASÓ A FAVOR DE LA SOCIEDAD CONYUGAL) SI NO SE TRATA DE UNA EDIFICACIÓN NUEVA Y QUE EN EL SEGUNDO RAZONAMIENTO SE INDIQUE QUE ES SUFICIENTE – PARA QUE UN BIEN PROPIO PASE LA SOCIEDAD CONYUGAL – QUE AMBOS CÓNYUGES SUSCRIBAN EL DOCUMENTO DE DECLARATORIA DE FÁBRICA.**

Como verá el primer razonamiento no guarda congruencia con el segundo razonamiento.  
(...))»

Agrega que:

«Siendo así, el primer párrafo del considerando 11 confirmaría que en este caso se está en el supuesto establecido en el primer razonamiento (segundo párrafo del considerando 10) para que proceda la petición de rectificación de **EL APELANTE** (y no para rechazarla, como finalmente se hizo al confirmar la tacha), razón por la cual se solicita aclarar cuál es el sentido que **EL TRIBUNAL** le da los considerandos 10 y 11 para que tengan coherencia entre sí.  
(...))»



## RESOLUCIÓN No. - 2711 -2023-SUNARP-TR

5. Con relación a este extremo, corresponde señalar que en el décimo considerando del ítem VI («Análisis») de la Resolución N° 2290-2023-SUNARP-TR se precisó:

«(...)

10. Dicho esto, podemos concluir que la calificación registral del Archivado que conllevó a, entre otros actos, extender el asiento de dominio respecto de la modificación de fábrica realizada a favor de la sociedad conyugal estaba ajustada al criterio interpretativo vigente a la fecha de su presentación.

No obstante, este colegiado considera que esta sola circunstancia no necesariamente constituye un impedimento para acceder al acto rogado, puesto que a la fecha la jurisprudencia ha determinado que el supuesto de conversión del dominio a favor de la sociedad conyugal es únicamente para el caso de una edificación nueva sobre el terreno propio de uno de los cónyuges.

En tal sentido, el aspecto determinante que justificaría acceder a la rectificación rogada consiste en verificar si la cónyuge efectivamente no participó del acto causal, esto es de la modificación (declaratoria) de fábrica puesto que este acto es aquel que hace referencia el citado artículo 79 del RIRP como fundamento de la adjudicación a favor de la sociedad conyugal.

Debemos aclarar que, proceder a excluir al cónyuge propietario de la titularidad registral, a pesar de haber participado en la adquisición del bien, no significaría una rectificación, puesto que sí existió manifestación de voluntad para la adquisición, sino una exclusión y/o privación de su derecho de propiedad.

(...)»

Asimismo, en el décimo primer considerando de la resolución -objeto de aclaración- esta instancia precisa:

«(...)

11. De la lectura del archivado notamos que en el formulario de Regularización de Ampliación y Modificación de Fábrica (Ley N.º 27157) se indicó el nombre de la esposa Liliana Adela Gusukuda Oshiro. Asimismo, verificamos que en el archivado figura la declaración jurada formulada por la esposa (con firma certificada el 18.3.2021 por notario de Lima, Aníbal Sierralta Ríos), señalando que se **ratifica de la demolición parcial, modificación y ampliación de fábrica**, modificación de reglamento interno e independización y otros (Formulario, Informe Técnico, Planos y otros).

Habiendo señalado que el acto causal para la adjudicación del bien a favor de la cónyuge es la modificación de la edificación, tenemos entonces que ella participó y manifestó su voluntad para este acto, de esta manera no corresponde que, vía rectificación, se proceda a excluirla como propietaria del bien.

En tal sentido, este considerando (nos referimos al décimo) tuvo como objetivo delimitar:



## RESOLUCIÓN No. - 2711 -2023-SUNARP-TR

- El criterio aprobado en el CXXI Pleno Registral realizado el 6.6.2014 y precedente de observancia obligatoria aprobada en el CCXX Pleno Registral realizado el 13.12.2019.

(Aplicado en la calificación del título N° 1625246-2021 de fecha 22.6.2021, el cual dio mérito a la inscripción el asiento C0002 de la partida matriz N° 07038390).

- Por otro lado, resalta que mediante el CCLVI Pleno Registral realizado el 01.04.2022 i) se dejó sin efecto el CXXI Pleno Registral y ii) se precisó el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CCXX Pleno Registral<sup>3</sup>.

**6.** Bajo esa premisa, este Tribunal consideró que la sola circunstancia de haberse extendido el asiento de dominio respecto de la modificación de fábrica realizada a favor de la sociedad conyugal no necesariamente constituye un impedimento para acceder a la rectificación (acto rogado en el título N° 1319447-2023 el cual motivo a la expedición de la Res. N° 2290-2023-SUNARP-TR), señalando expresamente –en el tercer párrafo del décimo considerando– que el aspecto que justificaría acceder a la rectificación, en los términos solicitados, consistiría en verificar y/o acreditar mediante la presentación de documentación fehaciente que la cónyuge efectivamente no participo del acto causal.

Como puede verse, el Tribunal fundamentó y precisó que la rectificación si es accesible (en el considerando 10 de su análisis), siempre y cuando el usuario (en otra presentación de título) acredite que la cónyuge no intervino en la ampliación de fábrica (es decir, que no aportó económicamente), esto conforme al supuesto establecido en el penúltimo párrafo del artículo 79<sup>4</sup> del RIRP, el cual señala: «(...) **salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio**».

### **<sup>3</sup> PRECISAR PRECEDENTE PLENO CCXX (añadir último párrafo) INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 310 DEL CÓDIGO CIVIL Y 79 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS**

Quando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio. A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

**Este supuesto se aplica exclusivamente al caso de la edificación construida sobre terreno, y no a los casos de ampliación, modificación, remodelación, entre otros.**

Precisión sustentada en la Resolución N° 1370-2022-SUNARP-TR. **(El resaltado es nuestro).**

### **<sup>4</sup> Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica**

(...)

En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, **salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.**

(...)





## RESOLUCIÓN No. - 2711 -2023-SUNARP-TR

7. Ahora bien, lo expresado en la solicitud de aclaración respecto a que el análisis efectuado en el décimo y décimo primer considerandos es confuso. Debemos señalar, de lo relatado en las líneas precedentes es suficientemente claro los fundamentos expuestos por el Tribunal.

No existe, por lo tanto, en la Resolución N° 2290-2023-SUNARP-TR ningún concepto oscuro o dudoso al respecto que amerite aclaración.

8. Por otro lado, es pertinente precisar que, el ordenamiento jurídico ha instituido la legitimación como una seguridad para el tráfico, es decir, para garantizar las adquisiciones de los terceros que contratan bajo la fe que brindan las inscripciones.

En ese sentido, debe quedar claramente establecido que adjudicado el bien a favor de la sociedad conyugal, en virtud al principio de legitimación, no cabe posteriormente cuestionar la calificación positiva que el registrador hizo al título, debiendo presumirse como cierta la información que brinda el Registro, pues de lo contrario significaría hacer un nuevo examen al título ya inscrito, desconociendo los efectos sustantivos que son propios de la legitimación, lo que generaría inseguridad en el tráfico jurídico-patrimonial.

Por tanto, la inscripción se presume exacta y válida en virtud del principio de legitimación registral, quedando resguardados los derechos publicados por el registro por el órgano jurisdiccional o arbitral.

9. Respecto a la inexactitud registral el artículo 75 del RGRP señala que esta consiste en 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.**

Por lo tanto, lo expresado en este análisis es concordante con lo manifestado y sugerido por el Tribunal en el tercer párrafo del décimo considerando de la Resolución N° 2290-2023-SUNARP-TR.

10. Por último, el artículo 3 del TUO del RGRP prescribe que «(...) contra lo resuelto por el Tribunal Registral solo se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial». Resulta que la resolución que emite el Tribunal Registral agota la vía administrativa. De acuerdo con el artículo 148 de la Constitución Política del Perú: «Las resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso-administrativa».



## **RESOLUCIÓN No. - 2711 -2023-SUNARP-TR**

Por tanto, de encontrarse la administrada en desacuerdo con el contenido de la resolución emitida por el Tribunal Registral lo que corresponde es su impugnación ante el Poder Judicial.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### **IV. RESOLUCIÓN**

**DECLARAR IMPROCEDENTE** el pedido de aclaración de la Resolución N° 2290-2023-SUNARP-TR del 26.5.2023, de conformidad con los fundamentos desarrollados en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

**GILMER MARRUFO AGUILAR**