



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N° 459-2018-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 04 de julio de 2018.

**APELANTE** : **VICTOR G. RONDÓN POSTIGO**  
**TÍTULO** : **N° 504220 DEL 02.03.2018**  
**RECURSO** : **N° 9251 DEL 09.04.2018**  
**REGISTRO** : **PREDIOS – AREQUIPA**  
**MATERIA** : **RECTIFICACIÓN**  
**SUMILLA** :

**PREDICTIBILIDAD EN LA CALIFICACIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA**

*“Habiéndose emitido un pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto a un título; cuando se presente el mismo título en otra presentación, la misma Sala u otra Sala deberá sujetarse al criterio ya establecido, con lo cual se garantiza la predictibilidad en el procedimiento registral, salvo las excepciones taxativamente previstas en la normativa”.*

**INSCRIPCIÓN LEGITIMADA**

*“No corresponde a las instancias registrales, dejar sin efecto los asientos extendidos, al ser atribución del órgano jurisdiccional o arbitral, al amparo del artículo 2013 del Código Civil”.*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del nombre del adjudicatario del asiento C0003 de la partida registral N° 01130472 del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal efecto, se ha presentado los siguientes documentos:

- Solicitud de inscripción de título.
- Formulario de rectificación suscrito por Víctor Rondón Postigo.
- Copia simple de la Resolución N° 209 de fecha 26.10.2009.
- Copia simple de la Resolución N° 157-2008 de fecha 24.11.2008.
- Copia simple de la Resolución N° 198 de fecha 07.09.2009.
- Recurso de apelación.



## II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la anotación de tachadura formulada por la Registradora Pública de Arequipa, María Alejandra Alvarado Aco, cuyo tenor es el siguiente:

“(…)

2.- ANÁLISIS:

2.1.- El artículo 42° inc. b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, respecto a la tachadura sustantiva, establece: "El Registrador tachará el título presentado cuando b) Contenga acto no inscribible".

2.2.- Al respecto, y estando a lo establecido en el Principio de Legitimación, desarrollado en el art. VI del Título Preliminar del TUO del R.G.R.P.: "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 éste Reglamento o se declare judicialmente su invalidez".

2.3.- Efectuada la calificación a la documentación presentada y verificados los antecedentes registrales, se aprecia que la rogatoria del interesado se encuentra orientada a rectificar la calificación efectuada por el registrador en el título 2009-105957 mediante el cual se inscribió la adjudicación en el asiento C00003 a favor de INVERSIONES RWJJ S.R.L.. Al respecto, se aprecia que de acuerdo a lo solicitado, y atendiendo a lo expresado por el Tribunal Registral (según lo petitionado en su rogatoria), se aprecia que la calificación e inscripción de la adjudicación contenida en el asiento C00003 obra conforme a la documentación, así como la rogatoria indicada oportunamente.

2.4.- Asimismo, se aprecia que existen títulos pendientes: 2017-1597571 (dio mérito a la Resolución N° 072-2018-SUNARP-R-A) y 2018-249725, sobre rectificación de oficio, los cuales cuentan con asiento de presentación vigente; sin embargo, conforme a lo expresado por el propio tribunal registral: "Resulta improcedente la cancelación de un asiento por inexistencia del acto causal conforme a lo previsto en el artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando de la verificación del título archivado correspondiente se evidencie que el mismo contiene el acto causal, o cuando se constate que los actos inscritos fueron materia de rogatoria".

2.5.- Consecuentemente y estando además, a lo expresado en los párrafos anteriores, no es posible efectuar la rectificación de oficio solicitada, por cuanto de acuerdo al análisis del título presentado y del propio análisis del Tribunal Registral, se acompaña a calificación nueva documentación, la cual ha sido presentada en copia a color y sin el pago de los derechos registrales, lo que deberá presentarse mediante nueva rogatoria a fin que sea calificado oportunamente.

(…)"





### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación, principalmente bajo los siguientes argumentos:

- El asiento C00003 fue inscrito mediante una resolución apelada (N° 229-2010), de ninguna manera firme y/o consentida, como dice su propio reglamento y como probadamente lo previno el mismo juez en su Oficio N° 217-2010-11avo J.C. /2815-1999 y su constancia para tal fin de fecha 6 de abril del 2010. Es de aclarar que el artículo 368 numeral 2 del Código Procesal Civil, que sirvió para revocar la tacha del registrador avocado al título 2009-105957, motivar la decisión de la Resolución N° 181-2010-SUNARP-TR-A de fecha 25-5-2010 y ordenar su inscripción al registrador, es una norma procesal utilizada exclusivamente en la vía procesal-jurisdiccional que no ha sido acogida en la vía registral. Por el contrario fue aclarada en el artículo 51 del RGRP, respecto a la exclusividad de inscripción a resoluciones consentidas y firmes y no apeladas como no fue en el caso del título 2009-105957. Por tanto, es causal que fundamenta su nulidad en la misma instancia como reza el precedente de observancia obligatoria del LVIII Pleno.
- La Resolución N° 157-2008, confirmada por la Resolución N° 198-AUTO DE VISTA Nro. 438-2009-1SC tienen la calidad de ejecutorias, que no pueden ser materia de rectificación.
- Se ha alcanzado prueba referencial de la Resolución Nro. 209-2009 proveída como las Resoluciones 202-2009, 204-2009, 205-2009, 209-2009 y 210-2009 que versaron en pedidos de las partes perjudicadas de aclaración, corrección y nulidad insubsanable del aludido auto de vista Nro. 438-2009-1SC (Resolución Nro. 198-2009) que confirmó la Resolución Nro. 157-2009, respecto al nombre verdadero de la adjudicataria, pero hecho dentro del plazo de ley. Tal es así que al ser declaradas improcedentes reafirmaron que la verdadera adjudicataria es la persona jurídica "INVERSIONES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA ISRL" y no Inversiones RWJI Srl.
- Los supuestos derechos solicitados en el fraudulento título 2009-105957 por la presuntamente usurpadora persona jurídica Inversiones RWJI Srl son materia de denuncia como lo indica su propio reglamento, mediante la base legal contenida en la ley 30313.





**IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

- En la partida registral N°01130472 del Registro de Predios de Arequipa corre inscrito el inmueble ubicado en la Calle Pizarro N°341, distrito, provincia y departamento de Arequipa
- En el asiento C003 obra inscrita la adjudicación del predio antes descrito a favor de la empresa Inversiones RWJI S.R.L.



**V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente el Vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿Cómo debe efectuarse la calificación en segunda instancia respecto de un título cuya rogatoria ya ha sido objeto de pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral?
- ¿Procede cuestionar la validez de un asiento que se encuentra legitimado?

**VI. ANÁLISIS**

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del nombre de la adjudicataria del asiento C0003 de la partida registral N° 01130472 del Registro de Predios de Arequipa, de la siguiente forma:

DICE:	DEBE DECIR:
RWJI	IR'L

De la rogatoria formulada, si bien inicialmente se solicita la rectificación del nombre de la adjudicataria antes citada, del recurso de apelación se advierte que se cuestiona nuevamente el título que dio mérito a la inscripción del asiento C0003 (N° 2009-105957) y siguientes, así como de la resolución N°181-2010-SUNARP-TR-A, precisando que debe declararse nulo el asiento C0003, asientos conexos, subsidiarios y partidas independizadas subordinadas al contener el mismo error, en mérito de los artículos **79, 95 y 96 del Reglamento General**.



## RESOLUCIÓN N°459-2018-SUNARP-TR-A

Asimismo, de acuerdo a la rogatoria contenida en la solicitud de inscripción de título así como del formulario de rectificación presentado, el recurrente manifiesta que debe procederse según lo ordenado por el Tribunal Registral, habiéndose adjuntado copia simple de la Resolución N° 072-2018-SUNARP-TR-A del 025.02.2018.



2. Al respecto, la resolución citada resolvió el recurso de apelación presentado en el título N° 1597571-2017 de fecha 31.07.2017, mediante el cual se solicitó la rectificación del asiento C003 de la partida N° 01130472 del Registro de Predios de Arequipa, a fin de que figure como propietaria del predio Inversiones Sociedad de Responsabilidad Limitada y no Inversiones RWJI S.R.L como figura en el referido asiento; es así que aquella dispuso:

“**REVOCAR** la observación formulada al título apelado y **DISPONER** la Tacha por los fundamentos expuestos en la presente resolución.”

Por lo tanto, como puede apreciarse, no contiene disposición alguna que dé mérito a la rectificación del asiento C0003 de la partida N° 01130472 del Registro de Predios de Arequipa.

Adicionalmente se tiene que los argumentos vertidos en la resolución antes citada fueron:

*“1. Con el título alzado se solicita la rectificación del asiento C003 de la partida registral N° 01130472 del Registro de Predios de Arequipa, el aludido asiento publicita la siguiente inscripción:*

### **C003**

**ADJUDICACIÓN JUDICIAL:** *La empresa INVERSIONES RWJI S.R.L ha adquirido el inmueble inscrito en esta partida por el valor de US\$ 88 720.16, en mérito a la adjudicación judicial efectuada por el Juez del Décimo Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Rubén Herrera Atencia, asistido por la especialista legal Nicola Gonzales Ramos, mediante Resolución Judicial N° 157-2008 de fecha 24.11.2008 corregida por Resolución Judicial N°229-2010 de fecha 18.01.2010, confirmada por Auto de Vista N°438-2009 (Causa N°1999-2815-00-1SC) de fecha 07.09.2009 expedida por los vocales Rubina Angulo, Rivera Dueñas y Valdivia Dueñas de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, en el expediente N°1999-02815-0-0401-JR-CI-4 sobre ejecución de garantías seguido Banco de Crédito del Perú en contra de Víctor Germán Rondón Postigo.*



## RESOLUCIÓN N°459-2018-SUNARP-TR-A

Como se aprecia, este asiento publicita la inscripción de la titularidad del predio inscrito en la partida registral N° 01130472 a favor de INVERSIONES RWJI S.R.L.

El apelante solicita la rectificación y/o cancelación del asiento C003 a efecto de que figure como propietaria del inmueble: Inversiones Sociedad de Responsabilidad Limitada y no INVERSIONES RWJI S.R.L., como figura en el referido asiento.



Agrega que la rectificación – cancelación solicitada deberá realizarse en mérito lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos, para lo cual adjunta copia simple de la “RESOLUCIÓN N° 209. (TREINTA Y OCHO 1SC). (TRAMITE N°1362)”

2. El artículo 2010 del Código Civil establece que “La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”, dicho disposición es concordante con el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), cuyo primer párrafo indica que “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario (...)”.

De acuerdo a la exposición de motivos Oficial del Código Civil, los instrumentos públicos a que hace referencia el artículo 2010, son de tres tipos, dependiendo de la naturaleza de la función de quien los expida:

- Instrumento público notarial, como los partes notariales.
- Instrumento público judicial, como los partes judiciales y las copias de actuados judiciales.
- Instrumento público administrativo, como las resoluciones administrativas con carácter de cosa juzgada, las copias certificadas de las partidas de los registros del estado civil.

Es decir que en virtud del principio de titulación auténtica, las inscripciones como regla general se realizan en mérito a instrumentos públicos, como partes notariales o partes judiciales y excepcionalmente, siempre que una disposición legal así lo establezca, en virtud de documentos distintos, como por ejemplo documentos privados con legalización de firmas.

Al respecto, la doctrina señala que en la terminología registral, puede distinguirse el título material del título formal, el primero de ellos se refiere al acto o contrato generador de la situación jurídica objeto de inscripción, el segundo, está constituido por el o los documentos donde dicho contrato consta, ambos conforman el título inscribible que llega al Registro.

En tal sentido, título material es el acto o derecho inscribible en el registro y título formal en el documento que contiene el acto material. En el registro lo que se inscribe es el título material, siendo que para ello debe de ser presentado por medio del título



## RESOLUCIÓN N°459-2018-SUNARP-TR-A

formal, es decir el instrumento público a que hace referencia el principio de titulación auténtica.

Respecto del título exigido para la inscripción es la presentación del instrumento público que tendrá acceso al registro, así tenemos que conforme al artículo 7 de la Ley N° 27755, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes solo se admitirán escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

3. Ahora bien, en el caso venido en grado se solicita la rectificación del asiento registral C0003 citado, presentado copias simples de una resolución judicial.

Conforme al principio de titulación auténtica, el documento alcanzados no constituye título con acceso al registro, ya que para el caso de la inscripción de un acto proveniente de sede judicial, el título en mérito al cual se procede a la inscripción es mediante la remisión del Oficio del Juzgado correspondiente al cual se anexará los partes judiciales que ordene el juzgador.

Como se ha desarrollado, en el presente caso no se ha adjuntado el título formal de la manera establecida por Ley; es decir, que en el caso de autos no se ha acompañado los partes judiciales correspondientes con el respectivo oficio.

4. Con la incorporación del artículo 43-A en el Reglamento General de los Registros Públicos, se ha establecido que una causal de tacha liminar la constituye la falta de formalidad de la documentación presentada para la inscripción, así tenemos que este artículo prescribe:

“En caso que el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible, haya sido presentado en copia simple no autorizada por norma expresa, el Registrador tachará el título dentro de los tres (03) primeros días de su presentación. Si se formula la tacha aludida, el asiento de presentación estará vigente sólo por tres (03) días más para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente”.

De acuerdo a lo reseñado, tenemos que será procedente aplicar la tacha especial, cuando a la solicitud de inscripción se adjunta copias simples del título que de manera inmediata y directa va fundamentar la inscripción, ello por cuanto dicho defecto es considerado insubsanable en la misma presentación del título, es decir, acreditada la presentación de las copias simples el Registrador, en el plazo de 3 días de presentado el título, procederá a tachar el título al amparo del artículo 43-A del RGRP.

5. Revisada la documentación adjuntada se advierte que se ha presentado tan solo la copia fotostática simple del documento mencionado en el último párrafo del punto 1.



## RESOLUCIÓN N°459-2018-SUNARP-TR-A

*El segundo párrafo del artículo 7 del RGRP prescribe que “No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptibles de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario”. Es decir, que tanto en la primera como en la segunda instancia no serán susceptibles de calificación las copias simples que se presenten de los documentos que sustentan de manera inmediata la inscripción. (El subrayado es nuestro)*



*Al respecto, tal como se señaló en el considerando precedente, el artículo 43-A del RGRP establece que el Registrador tachará el título cuando se presente copia simple del documento en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible.*

*Bajo este supuesto, inferimos que la disposición contenida en el artículo 43-A del RGRP, no sólo es aplicable por el Registrador, sino también, por esta instancia registral, ello en razón que el artículo 7 del RGRP, ya señalado, establece que las copias simples no son susceptibles de calificación por la primera y segunda instancia registral. En consecuencia la tacha especial no sólo puede ser advertida por el Registrador, sino también, por la segunda instancia registral.*

*Conforme a lo desarrollado, corresponde entonces revocar la observación y disponer la Tacha del título.*

*6. Con relación a la Cancelación de asiento por inexistencia del acto causal señalado por el apelante en su escrito de fecha 31.07.2017 y en el recurso de fecha 25.10.2017, amparando dicho pedido en el Art. 95 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) debe indicarse lo siguiente:*

*El artículo 95 del RGRP ha previsto un supuesto de carácter excepcional para la cancelación administrativa de asientos registrales en sede registral. Así, en el referido artículo 95 se establece:*

*“Artículo 95.- Cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria. También se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción”.*

*De acuerdo a este artículo, las inscripciones pueden ser canceladas por el Registro en dos supuestos:*

- a.- *Que, revisado el título archivado que dio lugar a la inscripción o anotación, se verifique que el mismo no contiene el acto o actos publicitados a través del correspondiente asiento registral.*
- b.- *Que, revisado también el título archivado, se constate que uno de los actos inscritos si bien se encuentra contenido en el título archivado respectivo, no haya*



## RESOLUCIÓN N°459-2018-SUNARP-TR-A

sido materia de rogación, bien por haberse formulado reserva (efectuada a la presentación del título) o bien por haberse desistido parcialmente de la rogatoria.

7. El primer supuesto contemplado en el artículo 95 hace referencia al título archivado y al acto contenido en él. En otras palabras, al documento continente y al contenido (el acto). Bajo esta perspectiva, **documento y acto son dos cosas distintas**. Por ello, el artículo 225 del Código Civil es preciso al prescribir que “no debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo. (...)”.

Por lo tanto, prevé el supuesto de cancelación de un asiento de inscripción o de anotación preventiva cuando en el documento continente (título archivado) no se halle el acto que se publicita en aquél.

Debe recalcar que cuando se solicita la cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria, no se vuelve a examinar si el acto cuya inscripción se solicitó reunía los requisitos para inscribirse o se adecuaba a la partida registral. **Lo único que debe examinarse es si el título archivado contiene o no el acto o actos publicitados en el asiento registral; o si constando en el título archivado el acto publicitado, fue o no objeto de rogatoria.**

8. Conforme a lo indicado, en el presente caso se procedió a la revisión del título archivado que sustenta el asiento C003 de la Partida 01130472 del Registro de Predios, que obra en el legajo N° 2009-00105957. Así, se tiene entre otra documentación, la siguiente:

▪ **Resolución N°157-2008 de fecha 24.11.2008**, la cual resuelve:

**ADJUDICAR Y TRANSFERIR** a favor de inversiones S.R.L con registro único del contribuyente, representado por Irma Mercedes Pilco en su calidad de Gerente, identificada con documento nacional de identidad número 29432069, el terreno del bien inmueble materia de remate, ubicado en la calla Pizarro trescientos cuarenta y uno, hoy calle Pizarro trescientos cuarenta y uno-trescientos cuarenta y tres, esquina con calle San Camilo trescientos treinta y siete, trescientos treinta y nueve-trescientos cuarenta y uno distrito del Cercado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la ficha registral 109423 y su continuación en el partida electrónica N°01130472 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de la Zona Registral XII de Arequipa, cuyas medidas y linderos se encuentran detallados en las fichas antes referidas(...)

▪ **Resolución N°229-2010 de fecha 18.01.2010**, que resuelve:

**CORREGIR** la resolución 157-2008 de foja 1496 al 1497 de fecha veinticuatro de noviembre del dos mil ocho en el sentido que se corrija el nombre del adjudicatario INVERSIONES S.R.L representada por su gerente Irma Mercedes Pilco, **DEBE DECIR** INVERSIONES RWJI S.R.L representada por su gerente Irma Mercedes Pilco, **DISPONGO:** Oficiar a Registros Públicos con la presente resolución y las resoluciones indicadas en la esquila de observación, debiendo el ejecutante cumplir con subsanar con los demás requisitos solicitados por Registros Públicos.

Asimismo, tenemos que el asiento C003 de la partida N167 01130472 publicita el siguiente contenido:

[...]



## RESOLUCIÓN N°459-2018-SUNARP-TR-A

C003

**ADJUDICACIÓN JUDICIAL:** La empresa *INVERSIONES RWJI S.R.L* ha adquirido el inmueble inscrito en esta partida por el valor de *US\$ 88 720.16*, en mérito a la adjudicación judicial efectuada por el Juez del Décimo Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - *Rubén Herrera Atencia*, asistido por la especialista legal *Nicola Gonzales Ramos*, mediante Resolución Judicial N° 157-2008 de fecha 24.11.2008 corregida por Resolución Judicial N°229-2010 de fecha 18.01.2010, confirmada por Auto de Vista N°438-2009 (Causa N°1999-2815-00-ISC) de fecha 07.09.2009 expedida por los vocales *Rubina Angulo*, *Rivera Dueñas* y *Valdivia Dueñas* de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, en el expediente N°1999-02815-0-0401-JR-CI-4 sobre ejecución de garantías seguido Banco de Crédito del Perú en contra de *Víctor Germán Rondón Postigo*.”



*En tal sentido, en el presente caso, no resulta procedente la cancelación en virtud de lo establecido en el artículo 95 del RGRP, toda vez que se evidencia la existencia del acto causal que habría dado mérito a la extensión de dichos asientos, corresponde entonces disponer la tacha en este extremo.*

*(...)”*

3. Ahora bien, el Tribunal Registral es el órgano de segunda instancia que se encarga de resolver los recursos de apelación respecto de las decisiones del Registrador emitidas en primera instancia.

El Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) ha establecido ciertas reglas respecto de la calificación registral, así, en el literal a.3) del artículo 33° señala que “*cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refieren sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión*”.

Asimismo, el literal b.2) del citado artículo contempla que “*cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquella deberá sujetarse al criterio establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo*”.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La Resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.



## RESOLUCIÓN N°459-2018-SUNARP-TR-A

En tal sentido, los criterios establecidos en las Resoluciones emitidas por esta instancia constituyen criterios jurisprudenciales a tomar en cuenta en la calificación registral, resultando incluso vinculantes en el supuesto que nos encontremos frente al mismo título o uno con las mismas características.



4. Habiendo emitido pronunciamiento esta instancia sobre el acto solicitado con el título impugnado, en mérito al principio de predictibilidad que rige el procedimiento registral, debemos sujetarnos al criterio ya establecido por lo que, en el presente caso, sólo corresponde dilucidar si en esta nueva presentación del título apelado se han adicionado documentos que permitan al Tribunal Registral emitir un nuevo pronunciamiento distinto al ya realizado en la presentación anterior.

De la revisión de la documentación presentada, se aprecia que únicamente se adjuntan copias simples de la resolución N° 209 (TREINTA Y OCHO 1SC) (TRÁMITE N° 1362) del 26.10.2009, N° 157-2008 del 24.11.2008 y Resolución N° 198 (VEINTISIETE-1SC) del 07.09.2009, siendo que, de acuerdo al procedimiento registral las copias simples no son pasibles de calificación, conforme el último párrafo del artículo 7<sup>1</sup> del Reglamento General de los Registros Públicos.

Siendo ello así, corresponde adoptar el criterio ya establecido por esta instancia mediante Resolución N° 072-2017-SUNARP-TR-A de fecha 02.02.2018, por lo que de conformidad con el literal b.2) del artículo 33° del Reglamento General de los Registros Públicos, esta instancia procede a confirmar la tacha del presente título.

5. Cabe precisar que es de aplicación el principio de legitimación consagrado en el título preliminar del RGRP y en el artículo 2013 del Código Civil, de carácter sustantivo o material que protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada y tomada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente

<sup>1</sup> Artículo 7.- Definición

*“Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.*

*También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.*

*No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptibles de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.”*



## RESOLUCIÓN N°459-2018-SUNARP-TR-A

ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el Registro publicita, siendo cierto también que las inscripciones no convalidan nulidades, pudiendo procederse con interponer las acciones necesarias que hubiere a lugar.



Es pertinente resaltar que la presunción de exactitud de la que gozan los asientos registrales se encuentra directamente vinculada con la calificación jurídica que realizan los registradores, en forma previa a la admisión de los títulos al Registro.

6. En cuanto a ello, el principio de legalidad precisa 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 aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción, calificación que comprende también la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición inscribible del acto o derecho, y se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y complementariamente de los antecedentes que obran en el Registro.

Por lo tanto, la única oportunidad que tienen las instancias registrales de efectuar la calificación es antes de producida la inscripción, **no habiendo posibilidad de fiscalizar el contenido del título una vez concretada la misma, por tal motivo resulta inviable solicitar al registro la cancelación de una inscripción.**

7. En ese mismo sentido, el artículo 3 de la Ley N° 26366 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; (...)”.*”

Conforme a lo previsto por el precitado artículo 2013<sup>2</sup> del Código Civil “*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. (...)”.*”

<sup>2</sup> Modificado mediante Ley N° 30313, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2015.



## RESOLUCIÓN N°459-2018-SUNARP-TR-A

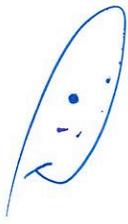
El artículo 90 del RGRP señala que *“Conforme al artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en ese sentido”*. (Lo resaltado es nuestro).



Es decir, concordándolo con el artículo 2013 modificado del Código Civil corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional o arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales, por lo que, no cabe que en sede administrativa se disponga la declaración de nulidad o cancelación del mismo, ya sea directamente o través de una rectificación, salvo los supuestos previstos excepcionalmente por la Ley 30313<sup>3</sup>, no obstante en este procedimiento no se ha presentado documentación alguna que acredite la configuración de alguna de las circunstancias comprendidas en la ley antes citada.

- 
8. De lo expuesto, colegimos que la declaración de invalidez de los asientos registrales, y por tanto de su cancelación, compete exclusivamente al órgano jurisdiccional o arbitral, para ello debe presentarse la resolución judicial o laudo firme que así lo disponga.

El artículo 107 del RGRP prescribe que *“Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declara la invalidez. La declaración de invalidez de las inscripciones solo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional”*.



De acuerdo al dispositivo legal precitado y en concordancia con el artículo 2013 del Código Civil modificado, si una persona se considera perjudicada por una inscripción, tiene expedita la vía judicial o arbitral para hacer valer su derecho y conseguir la cancelación del asiento por orden judicial o arbitral.

9. Sin perjuicio de lo anterior, debemos señalar al apelante, que esta Sala viene atendiendo en diferentes ocasiones, títulos mediante los cuales se solicita la rectificación y cancelación de oficio de asientos que obran en

<sup>3</sup> Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación.



## RESOLUCIÓN N°459-2018-SUNARP-TR-A



la partida registral N° 01130472 del Registro de Predios de Arequipa; habiéndose advertido múltiples veces<sup>4</sup> que no corresponde la rectificación y que la cancelación de un asiento registral no es atribución del Registro -conforme se ha señalado precedentemente- y si bien la Constitución Política del Perú en lo relacionado a los derechos fundamentales de la persona, en cuanto al derecho de petición, señala en su artículo 2 numeral 20 en forma expresa que, toda persona tiene derecho a: *“formular peticiones, individual o colectivamente, por escrito ante la autoridad competente, la que está obligada a dar al interesado una respuesta también por escrito dentro del plazo legal, bajo responsabilidad”*; también lo es que, el Código Civil en el numeral II del Título Preliminar señala en cuanto al ejercicio abusivo del derecho que: *“Artículo II.- La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho. Al demandar indemnización u otra pretensión, el interesado puede solicitar las medidas cautelares apropiadas para evitar o suprimir provisionalmente el abuso”*.

Dicho artículo tiene concordancia con lo señalado por el numeral 11 del artículo 55, numeral 1 del artículo 56 y numeral 1.8 del artículo IV de la Ley 27444, que a la letra dicen:

*“Artículo 55.- Derechos de los administrados*

*Son derechos de los administrados con respecto al procedimiento administrativo, los siguientes:*

*(...)*

*11. Al ejercicio responsable del derecho de formular análisis, críticas o a cuestionar las decisiones y actuaciones de las entidades.*

*(...)”*.

*“Artículo 56.- Deberes generales de los administrados en el procedimiento*

*Los administrados respecto del procedimiento administrativo, así como quienes participen en él, tienen los siguientes deberes generales:*

*1. Abstenerse de formular pretensiones o articulaciones ilegales, de declarar hechos contrarios a la verdad o no confirmados como si fueran fehacientes, de solicitar actuaciones meramente dilatorias, o de cualquier otro modo afectar el principio de conducta procedimental.*

*(...)”*.

*“Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo*

<sup>4</sup> Resolución N° 057-2017-SUNARP-TR-A del 01.02.2017, Resolución N° 071-2017-SUNARP-TR-A del 08.02.2017, Resolución N° 551-2015-SUNARP-TR-A del 24.07.2015, Resolución N° 444-2015-SUNARP-TR-A del 15.07.2015, entre otras.



## RESOLUCIÓN N°459-2018-SUNARP-TR-A

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...)

1.8 Principio de conducta procedimental.- La autoridad administrativa, los administrados, sus representantes o abogados y, en general, todos los partícipes del procedimiento, realizan sus respectivos actos procedimentales guiados por el respeto mutuo, la colaboración y la buena fe. Ninguna regulación del procedimiento administrativo puede interpretarse de modo tal que ampare alguna conducta contra la buena fe procesal.

(...)”.



En esta línea se puede concluir, que si bien el derecho de petición constituye una garantía de la persona protegida por la Constitución Política del Perú, también lo es que, **con la actitud asumida por el o los interesados que infundadamente solicitan reiteradamente la cancelación de oficio de asientos registrales, se podría estar generando perjuicio en contra de terceros, y del mismo Registro. Consecuentemente, el interesado deberá cuidar de no incurrir en conductas que importen un ejercicio abusivo de un derecho.**

Finalmente, conviene dejar constancia que el Tribunal Registral es la segunda y última instancia en el procedimiento registral y que contra lo resuelto por éste sólo podrá interponerse la demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial, de conformidad con el artículo 3° del RGRP.

Por las razones expuestas, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la registradora.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 106-2018-SUNARP/PT de fecha 30.04.2018, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de los vocales (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal y Víctor Javier Peralta Arana, autorizados por Resolución N° 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017.



VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tachá formulada al título apelado de acuerdo a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese y Comuníquese**



**VICTOR JAVIER PERALTA ARANA**

Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

**JORGE LUIS TAPIA PALACIOS**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**  
Vocal (s) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral