

## TRIBUNAL REGISTRAL

## RESOLUCIÓN N° 3861-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 8 de setiembre de 2023

**APELANTE** : **GUILLERMO RAMÍREZ LÓPEZ**  
**TÍTULO** : **2192005-2023 del 1.8.2023**  
**RECURSO** : **693-2023**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**  
**REGISTRO** : **DE PREDIOS DE LIMA**  
**ACTO(S)** : **RECTIFICACIÓN DE ERROR REGISTRAL**  
**SUMILLA(S) :**

**Rectificación de error de concepto**

Para rectificar un supuesto error de concepto es preciso que fluya claramente del título archivado. De lo contrario, debe acompañarse nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o, en su defecto, mandato judicial.

**Infracción del principio de especialidad**

Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo —mientras no se independice cada uno de dichos predios, para lo cual deberá cumplirse con los requisitos correspondientes— extender en la misma partida los actos de transferencia, gravamen y demás actos registrables de cada uno de los predios coexistentes.

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

Se solicita inscribir la rectificación del asiento 00003 de la partida P02086704 del Registro de Predios de Lima, a efectos de que se corrija el bien objeto de la compraventa en el sentido de que la señora Elva Julissa Gamboa Lozano no adquirió el derecho de propiedad



## **RESOLUCIÓN N° 3861-2023-SUNARP-TR**

sobre todo el inmueble, sino únicamente los aires de la primera planta hasta el tercer piso de la futura edificación.

Para dicho propósito se adjuntó el formulario de «solicitud de rectificación de inscripción» suscrito por el señor Guillermo Ramírez López, en el que se detallan los pormenores de la rogatoria.

### **II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

El título fue tachado sustantivamente por la registradora pública (e) Verónica Luisa Valverde Neyra mediante la esquila de fecha 7.8.2023, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

De conformidad con el artículo 40 del TUO del RGRP: “Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo”.

Asimismo, conforme al artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: “La declaratoria de fábrica de una edificación, así como su demolición total o parcial, su ampliación, su modificación o remodelación, se inscribirá en mérito a alguno de los siguientes documentos:

a) Formulario Único de Edificaciones (FUE) a que se refiere la Ley N.° 29090; b) Escritura Pública en la que se inserte o adjunte el Formulario Único de Edificaciones (FUE) o los documentos exigidos según la normativa aplicable al caso concreto; c) Formulario Registral aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en el caso de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N.° 27157; d) Otros señalados en las normas especiales.

Cualquiera de los instrumentos señalados debe acompañarse de los anexos que la normativa aplicable requiera, así como del plano de ubicación y localización, y del plano de distribución, autorizados por profesional competente (...).”

Por su parte, conforme al artículo 63 del mismo Reglamento: “Para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos: a) Reglamento interno; b) Documento privado suscrito por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno; c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

Las unidades inmobiliarias a que se refiere este artículo se inscribirán



## **RESOLUCIÓN N° 3861-2023-SUNARP-TR**

en partida especial donde se señale el régimen al que están sujetas, relacionándolas con la partida matriz. Excepcionalmente y a solicitud del interesado, se podrá independizar en una misma partida más de una sección de dominio exclusivo, aun cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional.

Cuando en el Reglamento Interno se establezca la reserva de aires de la edificación, esta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo siempre que se le asigne porcentaje de participación de los bienes comunes. En este caso, la independización procederá, siempre que cuente con área proyectada de acceso”.

Con el presente título se solicita la rectificación de oficio del asiento 00003 de la partida P02086704 en el que consta inscrita la compraventa otorgada por EUGENIO BALABARCA ARANIBAR a favor de ELVA JULISSA GAMBOA LOZANO, que fuera extendido en mérito al título archivado n.° 2022-323117, en el sentido que conforme a las cláusulas segunda y tercera de la escritura pública n.° 1413 de fecha 9/9/2009 contenida en el título archivado, la transferencia estaba referida únicamente a “los aires del inmueble descrito en la cláusula primera para que sea edificada la segunda y tercera planta...”.

Al respecto, si bien se advierte de la revisión del asiento 00003 de la partida P02086704 que se ha inscrito el dominio de la totalidad del inmueble a favor de ELVA JULISSA GAMBOA LOZANO, de la revisión del título archivado n.° 2022-323117, no se advierte que se haya solicitado la inscripción de la declaratoria de fábrica e independización de aires de la primera planta ni se ha adjuntado documentación técnica referida a dichos actos, ni como solicitud ni como ampliación de rogatoria. En consecuencia, y siendo que a la fecha el inmueble aparece inscrito como TERRENO, para proceder a la rectificación solicitada deberá previamente inscribirse la declaratoria de fábrica de la primera planta y la independización de aires para la segunda y tercera planta, con su respectivo reglamento interno, con la finalidad de aperturar una partida independiente para los aires materia de transferencia y otra para la primera planta, y especificando además en la partida matriz que los aires del tercer piso estarán sujetos a zonas comunes, conforme se desprende de la voluntad del vendedor plasmada en la cláusula segunda de la escritura pública n.° 1413 de fecha 9/9/2009.

Por lo expuesto en los párrafos precedentes, deberá inscribirse como acto previo la declaratoria de fábrica e independización antes mencionadas, la que deberá ser solicitada tanto por la titular registral ELVA JULISSA GAMBOA LOZANO como por la sucesión del vendedor EUGENIO BALABARCA ARANIBAR. Se procede a la TACHA del presente título, conforme al artículo 42 del TUO del RGRP.

Base Legal:

Artículos 40 y 42 del TUO del RGRP

Artículos 63 y 78 del RIRP



## **RESOLUCIÓN N° 3861-2023-SUNARP-TR**

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:**

El señor Guillermo Ramírez López interpuso recurso de apelación contra la citada tacha del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

1. La apelación es para que la Administración Registral, vía rectificación de oficio, anule el asiento 00003 de la partida P02086704, ya que en el título archivado n.º 2022-323117 la transferencia está referida única y exclusivamente a «los aires del inmueble...»; y, reformándola, vía rectificación de oficio, la anule en todos sus extremos.
2. Está indubitadamente acreditado que no existe correspondencia lógica entre el errado asiento 00003 de la partida P02086704 y el título archivado n.º 2022-323117, ya que la escritura pública n.º 1413 de fecha 9.9.2009 dice expresa y literalmente, de forma y manera reiterativa, que solo vende y transfiere los aires; sin embargo, la Administración Registral inscribió la transferencia de la totalidad del predio.
3. La Administración Registral tiene la potestad correctiva, permitiéndose rectificar sus propios errores, siempre que estos sean de determinada clase y reúnan ciertas condiciones. Los errores materiales son aquellos que no alteran su sentido ni contenido. En tal sentido, un error material puede ser un error de expresión (equivocación en la institución jurídica), o un error gramatical (señalamiento equivocado de destinatarios del acto) y el error aritmético (discrepancia numérica); en otras palabras, se trata de errores atribuibles no a la manifestación de voluntad o razonamiento contenido en el acto, sino al soporte material que lo contiene.

### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la P02086704 del Registro de Predios de Lima. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre de la señora Elva Julissa Gamboa Lozano.

### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:**

Interviene como ponente el vocal (s) Iván Manuel Haro Bocanegra.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:



## RESOLUCIÓN N° 3861-2023-SUNARP-TR

¿Existe el error invocado por el recurrente y, de ser el caso, este es susceptible de rectificación?

### VI. ANÁLISIS:

1. La legitimación es un principio de carácter sustantivo que protege al titular registral. Conforme con este principio, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar de acuerdo con su contenido. Así lo disponen el artículo 2013 del Código Civil y el artículo VII del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Sin embargo, esta presunción de exactitud y certeza es *iuris tantum*, vale decir, puede ser enervada. En efecto, los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales.
2. En ese sentido, el Registro publica derechos y situaciones jurídicas que, en principio, concuerdan con la realidad; sin embargo, por múltiples razones, la realidad jurídica de los asientos de inscripción no siempre coincide con la realidad extrarregistral. Esta diferencia de contenidos se denomina inexactitud registral, que el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos clasifica en dos categorías dependiendo de si es imputable o no al Registro: i) los errores registrales (materiales o de concepto) y ii) las inexactitudes distintas a estos.
3. Los errores registrales son los cometidos por el registrador al extender un asiento de inscripción, ya sea equivocando direcciones, nombres, cifras, rubros, partidas, etc. (errores materiales), o interpretando deficientemente los alcances de los actos inscribibles o las normas jurídicas (errores de concepto). 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. Por otra parte, las inexactitudes que no constituyen errores registrales, a diferencia de estos, 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 a través del título modificadorio que permita concordar lo registrado con la realidad. Así lo prescribe el último párrafo del artículo 75 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.
4. En el presente caso, se solicita inscribir la rectificación del asiento 00003 de la partida P02086704 del Registro de Predios de Lima, a

## RESOLUCIÓN N° 3861-2023-SUNARP-TR

efectos de que se corrija el bien objeto de la compraventa en el sentido que la señora Elva Julissa Gamboa Lozano no adquirió el derecho de propiedad sobre todo el inmueble, sino únicamente los aires de la primera planta hasta el tercer piso de la futura edificación. Por su parte, la registradora Valverde sostiene que, en vista de que «a la fecha el inmueble aparece inscrito como terreno, **para proceder a la rectificación solicitada** deberá previamente inscribirse la declaratoria de fábrica de la primera planta e independizar los aires para la segunda y tercera planta, con su respectivo reglamento interno...» (el énfasis es nuestro). Como vemos, la primera instancia no desconoce la existencia del error contenido en el asiento 00003 de la precitada partida, sino que exige la inscripción de actos previos necesarios para restablecer el tracto sucesivo<sup>1</sup> en la mencionada partida registral, pues —de lo contrario— pasaríamos de un derecho de propiedad convencional sobre el suelo a la transferencia de los aires que es un concepto relacionado a la propiedad horizontal.

5. Entonces, los motivos primordiales que expone la registradora para disponer la tacha sustantiva del presente título son los que constan transcritos en el considerando anterior. Al respecto, basta revisar el asiento 00003 de la partida P02086704 del Registro de Predios de Lima para advertir que —en base a la legitimación de las inscripciones— la señora Elva Julissa Gamboa Lozano habría «adquirido el dominio [total] del inmueble inscrito en la presente partida», esto según la escritura pública de fecha 9.9.2009 (kárdex 18121) autorizada por el notario Juan Belfor Zárate del Pino; sin embargo, verificado el antedicho instrumento notarial (a través del título archivado n.º 323117-2022) se puede constatar que el objeto de la compraventa se limitó a **«los aires del inmueble descrito en la cláusula primera<sup>2</sup>, para que sea edificado por la compradora, la segunda y la tercera planta, quedando prohibido construir más allá del tercer piso, en razón de que las bases de la construcción están proyectadas únicamente para tres pisos, en consecuencia “la compradora” no podrá construir los aires del tercer piso»**. Hasta aquí no cabe duda de que el asiento 00003 de la partida

---

<sup>1</sup> Artículo VI del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.-

Principio de tracto sucesivo:

Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

<sup>2</sup> «PRIMERO.- “EL VENDEDOR” DECLARA SER EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE CONSTITUIDO POR LA CASA VIVIENDA, UBICADO EN EL JR. CERRITO MZ. H8, LOTE 26 SECTOR III, DEL AA.HH. JOSE CARLOS MARIATEGUI - DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO, CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS, SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL N.º P02086704 DE LA SUNARP, EL MISMO QUE TIENE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE 90.00 M2 (NOVENTA METROS CUADRADOS), Y CONSTRUIDO TODA LA PRIMERA PLANTA, Y EXPEDITO PARA CONSTRUIR LA SEGUNDA PLANTA. [...]».

## RESOLUCIÓN N° 3861-2023-SUNARP-TR

P02086704 del Registro de Predios de Lima fue extendido de manera equivocada respecto a la voluntad de las partes que obra en el título que sustenta dicha inscripción.

6. Bajo esta perspectiva, si tomamos en cuenta que este escenario fue contribuido por la calificación del registrador de turno, la Sala coincide en que dicha desavenencia debe ser tratada como un error de concepto, con arreglo a lo prescrito en el último párrafo del artículo 81 y el literal a) del artículo 84 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>3</sup>. Efectivamente, los errores de concepto son producidos por la equivocada interpretación que efectúa el registrador respecto de los títulos que se presentan para su inscripción, de ahí que se tergiverse la naturaleza o el alcance de los actos, llegando incluso a omitir la extensión de los respectivos asientos registrales. Por ello, Gonzales Loli afirma que «los errores de concepto implican una alteración o variación en el sentido de un término, expresión o de una idea, que alteran la sustancia interna del acto y dan lugar a una inexactitud ideológica»<sup>4</sup>. Por su parte, Tirso Carretero profundiza en el tema y explica que «el verdadero error de concepto, [...], será el cometido [por el registrador] en un asiento que fue conforme con su voluntad y pensamiento interno, ya que el error no estaba en la redacción, sino en la inteligencia, comprensión o calificación del título»<sup>5</sup>.
7. Precisamente, este defecto de calificación tuvo lugar al momento de extenderse el asiento 00003 de la partida P02086704 del Registro de Predios de Lima, dado que la inscripción se formula como si se hubiese transferido la totalidad del inmueble, cuando en realidad solo se transfirieron los aires de la primera planta hasta el tercer piso de la futura edificación. En consecuencia, surge la siguiente interrogante: **¿procede la rectificación solicitada o es necesaria la inscripción de actos previos para acceder a la rectificación?** Si nos remitimos

<sup>3</sup> Artículo 81.- Error material y error de concepto.

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- 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.**

Artículo 84.- Rectificación de error de concepto.

La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

- a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del Artículo 76 del presente Reglamento;

<sup>4</sup> GONZALES LOLI, Jorge Luis. (2002). *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Gaceta Jurídica. pág. 389.

<sup>5</sup> Citado por LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco. (1984). *Elementos de Derecho Civil III: Derecho Registral Inmobiliario*. Segunda Edición. José María Bosch Editor S.A. Barcelona. pág. 261.



## RESOLUCIÓN N° 3861-2023-SUNARP-TR

a las disposiciones sobre «la inexactitud registral y su rectificación», contenidas en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, podemos advertir que en el último párrafo del artículo 76 se señala que «no procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral», asimismo, en el artículo 87 del mismo cuerpo normativo se precisa que «en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto», en otras palabras, no se considera como causal de improcedencia para realizar las rectificaciones registrales, la omisión de los actos previos necesarios para la extensión de dicho asiento, pues este asunto debió ser atendido en su oportunidad con el pedido de inscripción de la compraventa (asiento 00003 de la partida P02086704 del Registro de Predios de Lima). Por lo tanto, al no existir obstáculos en la partida vinculada que imposibiliten la rectificación solicitada, por ejemplo: un tercero registral, **la Sala decide revocar la tacha sustantiva formulada por la primera instancia y disponer que ésta efectúe la rectificación del asiento 00003 de la partida P02086704 del Registro de Predios de Lima**, pero en los términos del acuerdo plenario aprobado en el CCXIV Pleno del Tribunal Registral<sup>6</sup>:

### Infracción del principio de especialidad

Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo —mientras no se independice cada uno de dichos predios, para lo cual deberá cumplirse con los requisitos correspondientes— extender en la misma partida los actos de transferencia, gravamen y demás actos registrables de cada uno de los predios coexistentes.

Este criterio de interpretación normativa es fundamental para entender que la transferencia obrante en el asiento C00003 se circunscribe a “**la segunda y la tercera planta de la edificación**”, teniendo presente que, pese a las omisiones denunciadas por la registradora Valverde, no es posible desconocer la existencia de dos predios individualizados en la partida vinculada, debiendo mantenerse esta situación mientras no se solicite la independización de los predios.

Interviene el vocal (s) Ivan Manuel Haro Bocanegra, autorizado por Resolución N° 164-2023-SUNARP-TR/PT de fecha 12.07.2023.

---

<sup>6</sup> Realizado los días 19 y 20 de agosto de 2019.





## **RESOLUCIÓN N° 3861-2023-SUNARP-TR**

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

### **VII. RESOLUCIÓN:**

**REVOCAR** la decisión de la primera instancia; y **DISPONER** la inscripción del título venido en apelación, de acuerdo con los términos señalados en el séptimo considerando de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo:**

**WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA**

Presidente (e) de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

**DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA**

Vocal del Tribunal Registral

**IVAN MANUEL HARO BOCANEGRA**

Vocal (s) del Tribunal Registral