



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 470-2019-SUNARP-TR-T

Trujillo, 8 de julio de dos mil diecinueve.

APELANTE : **HERNANDO DAVID CARPIO MONTOYA**
TITULO : **474012 del 26.02.2019**
RECURSO : **174-2019**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.ºII-SEDE CHICLAYO**
REGISTRO : **PREDIOS DE CHICLAYO**
ACTO ROGADO : **RECTIFICACION**
SUMILLA(S) :

Principio de Legitimación

Encontrándose inscrito un acto y por ende legitimado por el Registro, no procede cuestionar en sede registral las razones que motivaron la extensión del asiento ni la eficacia que genera.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicita la rectificación del asiento D00002 de la partida N°11057683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo en el sentido que de acuerdo a lo manifestado por el usuario no existe compatibilidad entre el sujeto pasivo de la medida cautelar y el derecho de propiedad del nuevo titular, que se omitió inscribir.

Asimismo solicita levantar el embargo trasladado a los 1220 lotes y a los 726 estacionamientos independizados de la partida n°02285361 del Registro de Predios de Chiclayo.

A tal efecto adjuntó lo siguiente:

- Solicitud suscrita por Hernando David Carpio Montoya, en la cual consta los detalles del requerimiento.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado sustantivamente por la registradora de la Oficina Registral de Chiclayo María Victoria Eneque Gonzales con fecha 27.02.2019 en los términos que se reproducen a continuación:





RESOLUCIÓN N.º 470-2019-SUNARP-TR-T

III. RAZONES PARA TACHAR:

- Mediante el presente título se solicita la rectificación de error material, por cuanto indica el usuario que sobre la P.E. N° 11057683 se ha inscrito un embargo en forma de inscripción que obra en el asiento D00002, inscripción que, según el usuario, no debió realizarse por cuanto el embargo dispuesto por el Octavo Juzgado Civil de Chiclayo, estaba dirigido contra la anterior propietaria del inmueble Veritas Edificaciones SAC, existiendo en consecuencia una falta de compatibilidad entre el sujeto pasivo de la medida cautelar y el derecho de propiedad del nuevo titular. En ese sentido, el usuario solicita que se cancele, vía rectificación de oficio (art. 75 del TUO del RGRP y ss), el embargo inscrito en la partida D00002 de la partida 11057683 y los embargos trasladados a todas las partidas independizadas de la partida matriz (02285361).

- De conformidad con el Principio de Legitimación regulado en el Art. VII del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos: *"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 este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez."*

- Conforme lo previsto en el literal b) del art. 3 de la Ley N° 26366, los asientos registrales son intangibles, salvo sentencia judicial o título modificatorio posterior, esto concurda también con lo establecido en el art. 2013 del Código Civil.

- La atención favorable de lo solicitado implicaría la cancelación un asiento registral, y vía rectificación no puede dejarse sin efecto las inscripciones realizadas, conforme al art. 90 del TUO del RGRP.-

Asimismo la inscripción realizada, lo fue en mérito a mandato judicial, y estas se cancelarán sólo por otro mandato judicial, conforme a lo dispuesto por el texto normativo del art. 102 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos.

- Así también, para la cancelación de medidas cautelares, es aplicable el artículo 130 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual señala: *"El asiento de cancelación de las medidas cautelares dispuestas judicialmente será extendido en virtud de mandato judicial que haya adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que del título o de la naturaleza o circunstancias del caso, se desprenda que el mandato de cancelación es inmediatamente ejecutable"*.

- En el presente caso mediante solicitud de fecha 26.02.2019, se solicita el levantamiento de embargo inscrito en el asiento D00002 de la PE 11057683; sin embargo no existe resolución judicial que ordene el levantamiento de embargo; por lo que no se trata de una rectificación de oficio por lo señalado anteriormente.

- Respecto a la cancelación del embargo inscrito en la partida matriz 02285361 en el asiento D00005 y trasladado a las partidas independizadas, se aprecia del asiento E0003 de la P.E. 2285361, que ya fue cancelado en virtud de un mandato judicial y no por rectificación de oficio.

En este sentido, al no existir error alguno que rectificar, tampoco procede trasladar de oficio el levantamiento de de embargo referido en el asiento E0003, sino que esto está sujeto a pago de tasa registral en cada una de las partidas independizadas.

Por lo cual habiendo solicitado expresamente que vía rectificación de oficio se inscriba el levantamiento de embargo y se traslade el levantamiento de embargo y no pudiendo realizarse lo solicitado por las razones arriba citadas, **se procede a TACHAR el presente título**, en mérito al Art. 42 inc b) del TUO del RGRP.

IV. BASE LEGAL:

- Art. 42 inc. b) del TUO del RGRP: "El Registrador tachará el título presentado cuando: (...)b) Contenga acto no inscribible (...)"

RESOLUCIÓN N.º 470-2019-SUNARP-TR-T

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Carpio interpuso recurso de apelación mediante escrito recepcionado por esta instancia con fecha 12.04.2019. A continuación se resumen sus argumentos:

- El registrador no ha tenido en cuenta que la medida cautelar fue inscrita en virtud de un error registral. Por cuanto el registrador público no extendió a todos los asientos de independización la transferencia efectuada por Veritas Edificaciones al fideicomiso.
- Dicha transferencia se inscribe en el asiento C00002 de la partida n°02285361 del Registro de Predios de Chiclayo, con fecha 25.07.2006 y la independización del predio en 1220 lotes y 726 estacionamientos conforme consta en el asiento B00001 de la partida n°02285361.
- Más de dos años después y por un error registral, consistente en no haber extendido la transferencia de dominio a todas las partidas independizadas como se ha debido hacer, se permite la inscripción de una medida cautelar ocurrida con fecha 23.10.2008 en el asiento D00002 de la partida n°11057683 del Registro de Predios de Chiclayo.
- Si bien el levantamiento de la medida cautelar ya se produjo por mandato judicial, según consta en el asiento E00003 de la partida n°02285361, como lo manifiesta la registradora, sin embargo erróneamente se considera que no procede extender dicho levantamiento de oficio, sino que está sujeto a pago de tasa registral por cada una de las partidas independizadas.
- No se reconoce el hecho ni el perjuicio ocasionado por un error del registrador que inscribió la independización, al no trasladar el asiento de dominio a todas las partidas y que permitió la inscripción de una medida cautelar y niega el levantamiento solicitado como rectificación de oficio, pretendiendo afectar la extensión de dicho levantamiento con el pago de una tasa.
- Si hubo un error que origina una situación irregular, los Registros Públicos debe asumir su responsabilidad claramente evidenciada por las fechas de transferencia, independización y embargo, subsanándolo extendiendo de oficio el levantamiento de las partidas embargadas indebidamente, sin cobro de tasa registral.
- Se pretende penalizar al usuario con el pago de una tasa para extender el levantamiento de una medida cautelar – y por ende a cada





RESOLUCIÓN N.º 470-2019-SUNARP-TR-T

una- de las partidas que fueron erróneamente afectadas por una medida cautelar por el registrador que efectuó la independización.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida registral directamente vinculada es la siguiente:

➤ **Partida n°11057683 Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo**

Consta inscrito el predio lote N°C0002 de la Mz. 01 de la habilitación urbana "Conjunto Residencial Las Garzas" distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente la vocal (s) Yovana Del Rosario Fernández Mendoza.

De lo expuesto, teniendo en cuenta lo solicitado, la decisión de la primera instancia registral y los argumentos esgrimidos por el apelante, a criterio de esta Sala corresponde determinar lo siguiente:

➤ Si procede la rectificación solicitada.

VI. ANÁLISIS:

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que: "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 artículo 2013¹ del Código Civil y numeral VII² del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, 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 el

¹ Artículo 2013.- Principio de legitimación

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. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

² VII. Principio de Legitimación

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 este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

RESOLUCIÓN N.º 470-2019-SUNARP-TR-T

Reglamento referido o se declare judicialmente su invalidez, o se cancele por suplantación o falsedad documentaria.

Registralmente, la legitimación adquiere sustento en la especial y profunda actividad de evaluación de títulos que realizan las instancias registrales. La inscripción viene precedida de una calificación de la legalidad de los títulos, en sus aspectos formales y materiales, asimismo, la calificación se realiza confrontando el contenido del título con la información de las partidas registrales y, complementariamente, con los títulos archivados.

2. Como afirma Pau Pedrón³, la actividad estatal de organizar en un Registro la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico supone una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos, y la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente. Esta tarea se confía al registrador, quien se constituye en el filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribirse y publicitarse, es decir, lo que será oponible.

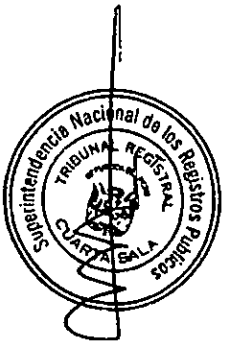
Las instancias registrales tienen una única oportunidad de efectuar la calificación: antes de que se produzca la inscripción. No hay posibilidad de fiscalizar el contenido del título una vez concretada la inscripción. Después de haber transitado todos los controles y superado los alcances de la calificación es lógico que la ley presuma que la situación jurídica que accede al Registro sea cierta y exacta, legitimando a su titular para actuar conforme con ella. La legalidad aparece aquí como fundamento del principio de legitimación⁴.

No obstante, la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación, es iuris tantum, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales o cancelados por suplantación o falsedad documentaria, tal como establece el artículo 2013 del Código Civil y el numeral VII del Título Preliminar del RGRP antes citados.

3. La rogatoria del título alzado es la cancelación del embargo inscrito en el asiento D00002 de la partida n°11057683 del Registro de Predios de Chiclayo; así como de los traslados del embargo inscrito en el asiento D00005 de la partida matriz N°02285361 en todas sus partidas

³ PAU PEDRÓN, Antonio. Curso de Práctica Registral, Universidad de Comillas, Madrid, 1995, Págs. 23-24.

⁴ GARCIA y GARCIA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Editorial Civitas, Madrid, 1988, Pág. 676.





RESOLUCIÓN N.º 470-2019-SUNARP-TR-T

independizadas del Registro de Predios de Chiclayo, esto es a las correspondientes de los 1220 lotes y 726 estacionamientos, por cuanto manifiesta el apelante que dicha inscripción y traslados se realizaron por error del registrador, por no haber extendido el asiento de la transferencia del fideicomiso con ocasión de la inscripción del título 40053-2006 del 21.09.2006. Por su parte la registradora pública señala que los asientos se encuentran legitimados, y que en el caso de la medida cautelar inscrita en la partida matriz y trasladada a las partidas independizadas, ya consta inscrito el levantamiento en la partida matriz, sin embargo, trasladar dicha cancelación a las citadas partidas independizadas está sujeta al pago de la tasa registral en cada partida. En el recurso de apelación el recurrente reitera que la inscripción de dichos embargos se debió a un error en la calificación del registrador.

4. Como puede verse de lo relatado se concluye que lo que está formulando en estricto no es una solicitud de rectificación de asientos registrales, sino un cuestionamiento a la calificación positiva que dio mérito a la inscripción del asiento D00002 de la partida n°11057683 y asiento D00005 de la partida matriz n°02285361 del Registro de Predios de Chiclayo que ha sido trasladada a las partidas de los lotes y estacionamientos independizados (entre ellas a la partida n°11057683), pues el recurrente manifiesta que los predios ya habían sido transferidos por dominio fiduciario al Banco de Comercio, en tanto que las medidas cautelares están dirigidas al anterior propietario Veritas Edificaciones SAC.
5. Respecto al cuestionamiento de las inscripciones realizadas, como ya se ha señalado, no cabe examinar en sede registral si la calificación positiva que efectuaron los registradores al extender los asientos registrales fue correcta o no. Siendo que el principio de legitimación protege la inscripción, considerando que debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente 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.

Del mismo modo, resulta improcedente rectificar asientos registrales cuando estos son concordantes con el contenido de los títulos que les sirvieron de mérito, es decir cuando no se ha presentado ningún supuesto de error material o de concepto, como sucede en el presente caso; por lo que no resulta procedente la rectificación solicitada en

RESOLUCIÓN N.º 470-2019-SUNARP-TR-T

mérito al cuestionamiento de la calificación positiva del título submateria que efectuó el registrador.

De otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones a que hubiere lugar.

6. Respecto de la invalidez de los asientos registrales, el artículo 90 y 107 del RGRP señalan que:

“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”.

“Artículo 107.- Cancelación por declaración judicial de invalidez.

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 declare la invalidez. La declaración de invalidez de las inscripciones solo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional”.

Es decir, corresponde exclusivamente al órgano judicial o arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales, por lo que no cabe que en sede administrativa se disponga la declaración de su nulidad. De lo expuesto y en concordancia con lo señalado en el artículo 2013 del Código Civil se concluye que la declaración de invalidez de los asientos registrales, y por tanto de su cancelación, compete exclusivamente a las autoridades jurisdiccionales, debiendo presentarse para ello la resolución judicial o laudo firme que así lo disponga. Cabe precisar que en sede administrativa procede la cancelación por inexistencia del acto causal, o por suplantación o por falsedad documentaria, pero no por deficiente calificación, de ser el caso.

7. Debe manifestarse que si existiera la posibilidad de cuestionar la validez de los asientos registrales en sede registral, esto originaría una incertidumbre completa en los agentes económicos y una inseguridad total en la contratación. Cada persona estaría en condición de cuestionar, con fundamento o no, las inscripciones.





RESOLUCIÓN N.º 470-2019-SUNARP-TR-T

Asimismo, la función del Tribunal Registral es la de revisar las denegatorias o liquidaciones de derechos formuladas por los registradores dentro del procedimiento registral, mas no pronunciarse respecto a cuestionamientos realizados con relación a los asientos registrales extendidos ni reexaminarlos.

Consecuentemente, los asientos registrales cuestionados se presumen exactos, válidos y producen todos sus efectos, mientras no se rectifique en los términos establecidos en el Reglamento (por error material o de concepto, mas no por cuestionamiento a la calificación positiva del título) o se declare judicialmente su invalidez conforme lo establece el artículo 90 del RGRP.

8. Asimismo, respecto al levantamiento de los embargos trasladados del asiento D00005 de la partida matriz n°02285361 a sus partidas independizadas, el apelante y la registradora a cargo del título materia de análisis coinciden en señalar que el citado embargo inscrito en mérito al título archivado n°76602 de fecha 31.12.2008 ha sido levantado por mandato judicial conforme consta inscrito en el asiento E00003 de la citada partida matriz en mérito al título archivado n°1003741 de fecha 24.06.2016; sin embargo, discrepan en el sentido que: si se debe cancelar derechos registrales o no, en cada una de las partidas a las que ha sido trasladado.
9. Los derechos registrales son las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro. En lo que respecta a los servicios de inscripción, los derechos se clasifican en derechos de calificación y derechos de inscripción propiamente dicha. Los derechos de calificación comprenden la presentación, calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción, mientras que los derechos de inscripción comprenden la incorporación del acto o derecho al Registro. Conforme al artículo 169 del RGRP, el pago de los derechos de calificación constituye un requisito para la admisión de la solicitud de inscripción, salvo que se acredite la exoneración o inafectación correspondiente. Precisamente, en torno a las exoneraciones o inafectaciones, la norma contenida en el artículo 166 del RGRP establece que no procede conceder exoneración de tasas registrales de conformidad con lo previsto en el Código Tributario, sin perjuicio de las exoneraciones otorgadas conforme a Ley, con anterioridad a la prohibición establecida en el citado código.

RESOLUCIÓN N.º 470-2019-SUNARP-TR-T

10. De otro lado, esta instancia en el X⁵ Pleno Registral aprobó el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

DERECHOS REGISTRALES EN LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA

“Cuando se hubiesen pagado los derechos de inscripción para la cancelación de la hipoteca respecto de una de las partidas donde se extendió el gravamen, teniendo como base el monto total del mismo, no resulta procedente formular nueva liquidación por derechos de inscripción, cuando se solicite el levantamiento de dicha hipoteca en las demás partidas registrales”. Criterio adoptado en las Resoluciones N° 715-2003-SUNARP-TR-L de 6 de noviembre 2003, N° 247-2004-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2004 y N° 248-2004-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2004.

El citado precedente fue incorporado en el artículo al artículo 86 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (aprobado por Resolución N°248-2008- SUNARP/SN) y actualmente consta en el artículo 119 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°097-2013- SUNARP/SN), de la siguiente forma:

“Artículo 119: Liquidación de derechos por cancelación de hipoteca traslada a partidas independizadas

El acto por el que se declara la cancelación de la hipoteca inscrita en una partida matriz, dará lugar a la cancelación de los asientos de traslado de hipoteca extendidos en las partidas individuales independizadas de aquélla, aun cuando éstas no hayan sido mencionadas en el título o en la rogatoria. En estos casos la liquidación de los derechos registrales comprenderá un único pago por derechos de inscripción y, por derechos de calificación el que corresponda a cada uno de los asientos cancelados. El solicitante podrá restringir su rogatoria al levantamiento de la hipoteca de la partida matriz o al de ésta y al del asiento de traslado de hipoteca de una o más de las partidas independizadas. En estos casos, la liquidación de los derechos registrales comprenderá el pago único por derechos de inscripción y el pago de los derechos de calificación que correspondan a los asientos cuya cancelación se solicitó. Los derechos de calificación correspondientes a la cancelación del asiento de traslado de la hipoteca en las demás partidas independizadas, se cobrarán en la oportunidad en que sean solicitadas.”

A lo expuesto, esta Sala considera que el criterio establecido en el citado precedente y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es aplicable también a los embargos.

⁵ Realizado en sesión ordinaria de los días 8 y 9 de abril de 2005. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005.





RESOLUCIÓN N.º 470-2019-SUNARP-TR-T

En tal sentido, siendo que en la partida matriz n°02285361 del Registro de Predios de Chiclayo consta inscrita la cancelación del embargo inscrito en el asiento D00005 conforme consta en el asiento E00003 en mérito al título archivado n°10003741 de fecha 24.06.2016, por lo que sólo corresponde pagar los derechos de calificación relativos a cada una de las partidas en las que se solicita el traslado de la citada cancelación de embargo.

Cabe mencionar, que si bien el recurrente en su escrito de apelación solicita que el traslado (de la cancelación de embargo) se realice en todas las partidas independizadas de la partida matriz anteriormente citada, ello requiere se cancelen los derechos de calificación correspondientes y no como una rectificación de oficio, sin pago de derechos registrales, como manifiesta el apelante.

Finalmente cabe precisarle al recurrente que de la revisión efectuada a algunas de las partidas registrales independizadas, se aprecia que en varias de ellas ya consta debidamente registrada la cancelación de embargo que se solicita trasladar mediante el presente (una de ellas en la partida n°11057683 del Registro de Predios de Chiclayo, indicada inicialmente por el recurrente).

En tal sentido, lo solicitado por el apelante no procede.

Intervienen como vocales (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez y Yovana del Rosario Fernández Mendoza autorizados mediante la resolución n.º 331-2018-SUNARP/SN del 31/12/2018.

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

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción decretada por la primera instancia, por los fundamentos expuestos en esta resolución.

Regístrese y comuníquese.



JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ
Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral



RESOLUCIÓN N.º 470-2019-SUNARP-TR-T



WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral



YOVANA DEL ROSARIO FERNÁNDEZ MENDOZA
Vocal (s) del Tribunal Registral