

**SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL**

RESOLUCIÓN N° 290-2007-SUNARP-TR-T

Trujillo, cinco de noviembre de dos mil siete.

APELANTE : SCOTIABANK PERÚ
TÍTULO : 391121-2007
RECURSO : 274-2007
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE LIMA
REGISTRO : PREDIOS DE LIMA
ACTO : RECTIFICACIÓN DE INEXACTITUD REGISTRAL
SUMILLA :



Improcedencia de la rectificación

No procede rectificar un asiento si existe un tercero cuyo derecho inscrito podría ser perjudicado.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título apelado Scotiabank del Perú (en adelante el Banco) solicitó que se consigne en la ficha N° 1104999 del Registro de Predios de Lima, que la hipoteca inscrita en el asiento 23-D, que grava el 22.05% de las acciones y derechos de propiedad de Recursos Naturales SA, ahora afecta el 100% del predio que le fuera adjudicado a la referida empresa como resultado de la partición con su copropietaria la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules.

Para dicho efecto invocó el título archivado que dio origen a la extensión del asiento 23-D, es decir, la escritura pública de fecha 26.05.1998 otorgada ante el notario de Lima Percy González Vigil

Balbuena, en la cual consta el acuerdo modificatorio de la garantía en tal sentido.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

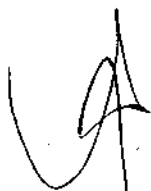
El título fue observado por el Registrador Público de Lima Daniel Armando O'Besso Cabanillas. Los términos de la denegatoria de inscripción fueron los siguientes:

"1.- No procede la rectificación a fin que se consigne que la hipoteca recae sobre el 100% del predio registrado en la partida N° 49021966, por cuanto al extender el asiento de hipoteca (asiento 23 de la ficha N° 1104999) no se ha cometido ningún error material susceptible de ser rectificado de oficio.

2.- Lo solicitado es en realidad una modificación de la hipoteca por actos posteriores al asiento de hipoteca (producto de las independizaciones y adjudicaciones), para lo cual sin embargo se requiere escritura pública aclaratoria en la que intervenga el banco acreedor y el propietario del inmueble. Se deja constancia que la escritura pública respectiva deberá tener por fecha de conclusión de firmas una anterior a la del asiento de presentación del presente título, en atención a lo establecido por el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, caso contrario deberá realizarse nueva presentación.

Base legal, artículo 1098, 1099 y 1100 del Código Civil; artículos 81 y 84 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos pendientes de pago: Por determinar con el reingreso."



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El Banco formuló apelación a través del escrito autorizado por el letrado Robert Bruce B. Los argumentos que sustentan su posición son los siguientes:

- Mediante escritura pública de fecha 26.05.1998 extendida ante el notario Percy González Vigil Balbuena, Recursos Naturales SA constituyó hipoteca sobre el 22.05% de las acciones y derechos que le correspondían sobre el predio inscrito en la ficha N° 1104999, equivalente a 2,000.03 m2.
- En el punto c) de la mencionada escritura pública los contratantes estipularon que Recursos Naturales SA y su copropietaria la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules subdividirían el predio común en dos porciones y adjudicarían un área de 2,000.02 m2 a favor de Recursos Naturales SA. Asimismo, condicionada a la previa



inscripción de la subdivisión y partición, la hipoteca que gravaba el 22.05% de acciones y derechos de Recursos Naturales quedaría modificada en adelante para afectar el 100% del predio de 2,000.02 m² que le sería adjudicado.

- La solicitud está basada en el hecho que existe un acuerdo adoptado por las partes en la escritura pública antes señalada y no en un error material al momento de inscribirse la hipoteca. En tal sentido, al haberse cumplido la condición pactada, debió registrarse la modificación de la hipoteca en los términos acordados.
- Lo convenido por las partes debe constar en la ficha N° 1104999, pues de lo contrario se atentaría con normas expresas del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), como por ejemplo el artículo II del Título Preliminar que señala "...el registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales...". En ese orden, de no inscribirse el acuerdo pactado se puede perjudicar a terceros con información inexacta.
- De otro lado, el artículo 50 del RGRP señala que todo asiento contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título. Es evidente que un dato importante es el mencionar que la hipoteca, originariamente constituida sobre el 22.05% de acciones y derechos, al independizarse el área de 2,000.03 m² a favor de Recursos Naturales SA recaería sobre el 100% del inmueble.
- La pretensión no es una rectificación por algún error material al extender el asiento ni una modificación de hipoteca, sino solo la inscripción del acuerdo adoptado por las partes mediante escritura pública de fecha 26.05.1998.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La hipoteca materia de esta apelación se encuentra inscrita en el asiento 23-d de la ficha N° 1104999 (hoy partida N° 49021966) del Registro de Predios de Lima. El acreedor hipotecario es el Banco Wiese Limitado.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Dr. Walter Morgan Plaza.

A juicio de la Sala, corresponde determinar si es posible incorporar en la ficha N° 1104999 el acuerdo sobre la modificación de la hipoteca, el cual está contenido en el título archivado.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante escritura pública de fecha 26.05.1998 otorgada ante el notario de Lima Percy González Vigil Balbuena (título N° 97300 del 11.06.98), Recursos Naturales SA hipotecó a favor del Banco su cuota ideal equivalente al 22.05% del predio inscrito en la ficha N° 1104999 del Registro de Predios de Lima. En el mismo documento, que contó con la intervención de su copropietaria la Asociación de Propietarios del Centro Comercial Polvos Azules, se acordó que el predio común sería subdividido y que una porción de 2,000.03 m², cuyos linderos y medidas perimétricas fueron detalladas, se adjudicaría a favor de Recursos Naturales SA. Asimismo, considerando que la propiedad del predio de 2,000.03 m² correspondería exclusivamente a esta última, se convino que una vez adjudicado e inscrito a favor de Recursos Naturales SA, la hipoteca que inicialmente gravaba su alicuota se modificaría para afectar a favor del Banco la totalidad del inmueble adjudicado.



2. El asiento 23-D de la ficha N° 1104999 que fue extendido para publicar la existencia del gravamen sobre el 22.05% de las acciones y derechos de Recursos Naturales SA omitió señalar que la hipoteca abarcaría el total del predio que le fuera adjudicado al constituyente de la garantía una vez inscrita la subdivisión y adjudicación respectivas. En efecto, el tenor del referido asiento es el siguiente: *"Recursos Naturales SA ha constituido hipoteca sobre el 22.05% de sus acciones y derechos a favor del Banco Wiese Limitado hasta por la suma de US\$1'060,068.00 para garantizar las obligaciones de Promotora del Sol SA. Así consta de la Esc. Pública del 26.05.98 ante Not. Percy Gonzales Vigil Balbuena. Presentación y Der. los mismos del As. que antecede.-Lima, 24.07.98. Firma y sello de Ana Lucía Abanto Fernández. Registrador Público. ORLC "*



3. Con el título N° 14730 del 27.01.1999 se subdividió el predio inscrito en la ficha N° 1104999 en dos sublotes: el sublote 1 de 7,070.81 m² y el sublote 2 de 2,000.03 m². El sublote 1 se independizó y acumuló al inmueble inscrito en la partida N° 1633581. Mientras tanto el sublote 2 permaneció en la ficha N° 1104999. En esta misma partida se inscribió con el mismo título



la adjudicación del sub lote 2 a favor de Recursos Naturales SA en mérito de la escritura pública de división y partición de fecha 08.01.1998 ante notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda. Posteriormente, Recursos Naturales SA transfirió mediante compraventa el sub lote 2 a Vivian María Celia Ricketts Escomei (asiento C00002) y ésta a su vez aportó el predio a Promotora Progreso SA (asiento C0003), quien es la actual propietaria del inmueble.

4. A través del título apelado, el Banco solicita que se consigne en la ficha Nº 1104999 que la hipoteca inscrita en el asiento 23-D afecta el 100% del predio debido al cumplimiento de la condición pactada en la escritura pública de fecha 26.05.1998, la cual ha sido detallada en el considerando primero. Reitera el Banco en su escrito de apelación que su rogatoria no busca rectificar un error material en el asiento 23-D ni tampoco la inscripción de la modificación de la hipoteca, sino únicamente la incorporación en la partida registral del acuerdo que convierte a la hipoteca sobre alícuota en un gravamen que recae sobre la totalidad del bien, cuya causa se encuentra en el título archivado de la constitución de la garantía antes indicada.
5. El Registro, como mecanismo de seguridad, publica con carácter *erga omnes* derechos y situaciones jurídicas que por naturaleza son oponibles frente a terceros, con el fin de que los destinatarios de esta publicidad utilicen la información para tomar decisiones adecuadas al momento de contratar, reduciendo de esta manera los costos de contratación. El sistema registral peruano emplea la técnica de la inscripción y no la de transcripción. En ese sentido, la información puesta a disposición de los terceros por el Registro se refleja a través de los *asientos de inscripción*, los que constituyen un extracto del acto o derecho inscribible contenido en el título.
6. Por la misma razón que los asientos registrales son un resumen del título, estos deben ser redactados adecuadamente, es decir, de manera clara y sin obviar aquella información imprescindible que sirva para brindar una idea cabal del contenido y alcances del acto o derecho inscrito. Asimismo, en sentido inverso, en ellos tampoco deben incluirse datos impertinentes o que no figuren en el título, pues de lo contrario se estará publicando información inexacta que podría causar confusión y eventualmente algún



perjuicio. De ahí tenemos que el artículo 50° del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP)¹ haya regulado el contenido general del asiento de inscripción señalando que **en el asiento deben constar aquellos datos del acto o contrato que sean relevantes para el conocimiento de terceros** y que además, ya con mayor detalle, en el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)² se indique cuáles son los datos mínimos que deben consignarse en los asientos que se extiendan en el Registro de Predios (cfr. inciso b).

7. En el caso de autos, el asiento 23-D de la ficha N° 1104999 obvió publicar la eventual modificación del objeto sobre el que recaería la hipoteca de producirse la adjudicación del predio a favor de Recursos Naturales SA. En tal sentido, la petición efectuada por el Banco debe encuadrarse como la solicitud de rectificación de una inexactitud registral³, más propiamente dicho, de un error material por omisión de la expresión de algún dato o circunstancia que debía constar en el asiento registral (inciso b) del artículo



50° del RGRP: "Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación."

² Artículo 11°: "El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:

- a) La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe;
- b) La existencia de condición, plazo, limitación, cláusula resolutoria expresa, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes;
- c) El precio o la valorización, cuando corresponda;
- d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquella de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales, deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

Cuando se trate de persona natural, se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el inmueble en calidad de propio; de ser el caso.

En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal, se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior.

Tratándose de personas jurídicas, se indicará su denominación o razón social y la partida registral del registro de personas jurídicas donde corre inscrita, de ser el caso.

- e) La indicación precisa del documento en el que consta el acto o derecho materia de inscripción;
- f) El nombre del juez, funcionario público o notario que autorice el título en mérito del cual se efectúa la inscripción y, cuando corresponda, el del verificador; (...)"

³ Conforme al artículo 75° del TUO del RGRP la inexactitud es todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral.



81° del TUO del RGRP). En efecto, así lo ha entendido también el Banco cuando en los fundamentos de su apelación señala –invocando el artículo 50° del TUO del RGRP– que en el asiento deben constar los datos relevantes que aparezcan en el título. Siendo así, corresponde analizar si en el presente caso resulta rectificable el asiento 23-D.

8. Las rectificaciones son admisibles siempre que ellas no importen desconocimiento de derechos adquiridos por los terceros que hayan contratado en virtud de la información disponible en la partida registral. Juega un papel de suma relevancia el principio de inoponibilidad de lo no inscrito previsto en el primer párrafo del artículo 2022° y artículos 2034° y 2038° del Código Civil.

9. Conforme al Artículo 2022° del Código Civil, cuando el conflicto se produce entre relaciones jurídicas reales, la oponibilidad de una frente a la otra es otorgada por la inscripción. El tercer adquirente que inscribe su título opondrá su derecho real frente a todos, incluido quien no inscribió. Por ende, aquel adquirente que omitió inscribir su derecho no podrá invocarlo frente a quien sí inscribió el suyo.

Bajo los mismos criterios, normas como los Artículos 2034° y 2038° del Código Civil⁴ consagran la inoponibilidad de situaciones jurídicas no publicadas referidas a personas naturales, como son las relativas a su incapacidad o a la extinción de apoderamientos inscritos.

De la interpretación concordada de las normas citadas, este Colegiado considera que el principio de inoponibilidad de lo no inscrito sí tiene vigencia en nuestro ordenamiento registral.

10. El tercero del Artículo 2022°, que inscribe y por tanto opone victoriosamente un derecho real (llamado *latino* en doctrina) no es el tercero registral (o *germano*) al que se refieren el Artículo 2014° del Código Civil. Mientras que el tercero registral es un adquirente a *non domino* (porque su transferente no era titular del derecho transferido por causa de la ineficacia funcional o estructural de éste), el tercero latino es aquel cuyo

⁴ Artículo 2034°: La falta de inscripción del acto en el lugar donde debió hacerse, motiva que aquél no afecte a terceros que celebren contratos onerosos y con buena fe en dicho lugar.

Artículo 2038°: El tercero que de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base de mandato o poder inscrito en el registro del lugar de celebración del contrato, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones de éstos no inscritos.

derecho real entra en conflicto con otro de igual o distinta naturaleza (como sería la doble venta por un mismo enajenante).

En doctrina⁵ al tercero latino no le son exigibles los requisitos de previa inscripción del título de su transferente y onerosidad propios del tercero registral, pero sí los de *inscripción del propio título y buena fe objetiva*. Esta buena fe debe entenderse como el *conocimiento o desconocimiento de una situación jurídica según se encuentre o no inscrita*, de tal forma que se considerará en buena fe a quien inscribió su derecho porque el Registro no constaba que existiera o pudiera existir otro anterior incompatible. Si por un medio distinto a los asientos registrales el tercero pudo conocer o conoció de la existencia del derecho no inscrito es un aspecto subjetivo que no debe tomarse en cuenta: ***le bastará, pues, verificar los asientos de inscripción para beneficiarse de la presunción de buena fe.***

Como se advierte, esta buena fe objetiva, basada exclusivamente en la publicidad registral que otorgan los asientos registrales, resulta coherente con el principio de la inoponibilidad de lo no inscrito.

11. Este Colegiado incide en la buena fe objetiva derivada de la publicidad de los asientos de inscripción únicamente, y no a la que se obtiene del Registro en general, pues esta última permitiría extender la publicidad registral a los títulos archivados. Esta posición resulta de efectuar un análisis funcional de la publicidad registral y del valor de los asientos como mecanismo certeza y seguridad.

En efecto, como afirma Pau Pedrón⁶, 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 la confía al Registrador, quien se constituye en el filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribir y publicarse, es decir, en lo que será oponible o inoponible. En absoluto se pretende que sean los destinatarios de la publicidad registral quienes determinen qué y cómo debe publicarse: ellos solo determinarán cuando hacerlo. Los privados, al contratar, no deberán hacer un re-examen de la inscripción (y evidentemente del título correspondiente), pues implicaría realizar la misma tarea que el Estado ya realizó a través del Registrador,

⁵ GARCIA G., José: "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario", Civitas, 1993, Tomo II, Cap. I al V.

⁶ PAU PEDRON, Antonio: "Curso de Práctica Registral", p. 23-24; en: DELGADO S., Alvaro: "Derecho Registral - Materiales de Enseñanza", 1999.



reduciéndose sensiblemente el valor de las inscripciones como mecanismo de publicidad y de oponibilidad.

Obviamente, si la publicidad las inscripciones no tiene toda la eficacia necesaria, ninguna persona querrá o podrá contratar con seguridad al amparo de lo publicado por ellas, lo que desalentaría el uso del Registro como mecanismo de oponibilidad, y por lo tanto de seguridad del tráfico de bienes y servicios. Recuérdese al respecto que, en todo caso, la existencia de errores en la labor de calificación puede perjudicar la seguridad dinámica o del tráfico y la estática o del titular inscrito, y que para evitar o remediar esta situación el ordenamiento contiene diversos instrumentos, entre los cuales se encuentra el previsto en el Artículo 3° inciso d) de la Ley N° 26366⁷.



12. En atención a lo expuesto, la publicidad registral se limita a los asientos registrales, posición que resulta corroborada por lo reseñado en la Exposición Oficial de Motivos del Libro IX del Código Civil, conforme a la cual la interpretación concordada de los artículos 2012° del Código Civil, VII y VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General, permite obtener una presunción de exactitud de los asientos registrales, y por ende derivar la oponibilidad o no del derecho según se encuentre o no inscrito.

13. Analizando el caso concreto, para establecer si el actual titular registral, Promotora Progreso SA, se constituye en el tercero del artículo 2022° del Código Civil tenemos que al momento en que adquirió la propiedad no se encontraba inscrita la eventual causa de modificación del objeto de la garantía real. Por consiguiente, la rectificación demandada por el apelante no puede prosperar porque existe un tercero inscrito ajeno a la relación jurídica entablada entre los anteriores propietarios del predio (Recursos Naturales SA) y el Banco. Dicho de otro modo, **los terceros inscritos, extraños al vínculo jurídico surgido entre Recursos Naturales SA y el Banco, no pueden ahora ser afectados por los pactos celebrados entre ellos si es que los mismos no aparecían inscritos en la partida registral, vale decir, cuando ningún asiento advirtió de su existencia.**

⁷ *Art. 3° inc. d): Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.*

El tercer párrafo del artículo 76° del TUO del RGRP⁸ ratifica esta aseveración. En tal sentido, debe revocarse la observación y disponerse su tacha por existir un obstáculo insalvable en la partida registral, de conformidad con el inciso d) del artículo 42° del TUO del RGRP.

Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se acordó lo siguiente:

7. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación formulada al título venido en grado y **DISPONER** su tacha por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ

Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral



WALTER E. MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral



HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO

Vocal del Tribunal Registral



⁸ Artículo 76.- Procedencia de la rectificación

“Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales.

En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.”