



II. DECISIÓN CONSULTADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima [REDACTED] [REDACTED] formuló tacha sustantiva al título, en los siguientes términos:

I. ACTO SOLICITADO / ROGATORIA:
RECTIFICACION DE ERROR MATERIAL.

II. ANTECEDENTE REGISTRAL:
PARTIDA(S) REGISTRAL(ES): [REDACTED], [REDACTED].

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

Se entiende de la solicitud presentada que se pretende rectificar por error material la denominación del predio que obra inscrito en el ASIENTO B00001 de la P.E. N° [REDACTED]; al respecto se debe indicar que la denominación del predio ha sido tomado de la partida matriz (P.E. N° [REDACTED]) de donde se independizó el lote inscrito en la P.E. N° [REDACTED] materia de rogatoria; no se advierte que la autoridad edil haya solicitado e inscrito la modificación de la denominación del predio. En su defecto, deberá ser la autoridad edil quien mediante acto administrativo resuelva la variación de la denominación del predio matriz.

Por lo señalado, no existe error material en el contenido del asiento, procediéndose a la TACHA SUSTANTIVA del presente título.

IV. SUGERENCIAS:

Deberá ser la autoridad edil (municipalidad correspondiente), la cual, mediante acto administrativo resuelva la variación de la denominación del predio matriz.

V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:

Artículo 42° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 19.05.2012.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso, de la siguiente manera:

- Mediante Resolución Subgerencial N° 308-2017-SGFPI-GADYOT-MPH y posteriormente mediante Título de Propiedad del 18/7/2017, la Municipalidad Provincial de Huaura adjudicó a su favor el predio identificado como Proyecto Ciudad Satélite - Asociación de Vivienda "Villa Hermosa Sur", Manzana C, Lote N° 14.

- Dicho título constituye acto administrativo firme, válido y con contenido registrable, conforme a lo previsto en el artículo 2010 del Código Civil, toda



vez que proviene de autoridad competente y contiene una manifestación formal e inequívoca de transferencia del derecho de propiedad.

- Posteriormente, el contenido del referido título fue objeto de inscripción en la Partida Electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios, bajo el Asiento B00001 de independización. No obstante, la descripción consignada en el mencionado asiento no refleja de manera íntegra ni exacta la denominación establecida en el título casual, omitiéndose la identificación urbanística oficial del predio reconocida por la autoridad edil, lo cual genera una discordancia entre la realidad jurídica contenida en el título y la que figura actualmente en el registro.

- Dicha situación configura una alteración al principio de concordancia entre el título y el asiento, según el cual el contenido de la inscripción debe guardar correspondencia con lo dispuesto en el documento que dio origen al asiento. Asimismo, afecta el principio de publicidad formal y material, pues la denominación actualmente inscrita no permite identificar el predio con la precisión que exige el tráfico jurídico y administrativo.

- El análisis registral omitió aplicar la vía procedimental adecuada al caso, que no es rectificación por error material, sino la rectificación de la descripción del predio, prevista en el artículo 73 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuya finalidad es armonizar el contenido del asiento con el título archivado cuando exista divergencia o insuficiencia descriptiva que incida en la identificación del inmueble.

- El Tribunal Registral ha establecido reiteradamente que, en casos donde el administrado haya solicitado erróneamente una modalidad registral, pero el título sustentatorio permite su adecuación a otra modalidad procedente, corresponde al registrador reconducir la solicitud antes que disponer tacha sustantiva.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios de Huacho

En dicha partida se encuentra inscrito el Lote N° 14 de la Manzana C, del Lote 30-1 de la parte "A" del área remanente reducida del terreno eriazo del cono sur de la ciudad de Huacho, que empieza en el Km. 143 en la zona [REDACTED], distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima.

En el asiento C00001 consta inscrito el dominio de [REDACTED], en mérito a la adjudicación otorgada por la Municipalidad de Huaura (Título archivado N° 567490 del 12/3/2018).

Partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios de Huacho



En dicha partida matriz se encuentra inscrito el Lote 30 B-1 de la parte “A” del área remanente reducida del terreno eriazo del cono sur de la ciudad de Huacho, que empieza en el Km. 143 en la zona [REDACTED], distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima.

En el asiento B00002 consta inscrita la lotización del predio por Resolución Gerencial N° 871-2015-GDYOT/MPH del 25/6/2015 rectificadas mediante Resolución Gerencial N° 161-2016-GDYOT/MPH del 16/2/2016 y Resolución Gerencial N° 304-2016-GDYOT/MPH del 14/3/2016 (Título archivado N° 2473 del 15/3/2016).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.

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

- Si procede extender la rectificación de la partida registral, relativa a la denominación de la lotización donde se ubica el predio, en mérito del título archivado.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp, con relación a la intangibilidad de los asientos registrales, establece:

“Artículo 3.- 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; (...)”

Es decir, el contenido de los asientos registrales no puede ser modificado o dejado sin efecto en atención a cualquier circunstancia, dado que ello afectaría la seguridad jurídica que brinda el Registro. Por ello, la intangibilidad únicamente puede ceder frente a un título modificatorio posterior o a una sentencia judicial firme.



En esa línea, el artículo 2013 del Código Civil¹ y el numeral VII² del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), disposiciones que consagran el principio de legitimación registral, señalan que los asientos registrales se presumen ciertos, exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a su contenido, mientras no se presente alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) Se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP;
- (ii) Se declare judicial o arbitralmente su invalidez; o,
- (iii) Se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

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.

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 su invalidez por la vía judicial o arbitral.

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



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 es 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 – como ha sido señalado - los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales o cancelados por suplantación o falsedad documentaria. Entonces, en sede registral puede rectificarse un asiento siempre que se evidencie la existencia de un error.

3. En relación a las rectificaciones de los asientos registrales, debe tenerse presente que el artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del RGRP cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

4. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de

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



supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud registral que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

5. Así, el artículo 81 del RGRP establece los supuestos de errores materiales y de concepto en la forma siguiente:

“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”.

La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 del RGRP, que –en resumen- señalan lo siguiente:

a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.

b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

b.1 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;

b.2 Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de



resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Debe añadirse que de conformidad con el artículo 87 de dicho reglamento, 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.

6. De otro lado, en el artículo 85 del RGRP se ha dispuesto que cuando la rectificación solicitada se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

Así, la normativa registral acoge la posibilidad de rectificar errores contenidos en los títulos presentados, mediante documentos ajenos a la voluntad de las partes, en la medida que éstos contengan elementos objetivos que acrediten la existencia del error.

Debe resaltarse que la característica esencial de los documentos fehacientes es que son instrumentos públicos que contienen información a la que legalmente se le atribuye fe en su exactitud. Los documentos fehacientes no son documentos negociales o que contengan voluntad declarativa de las partes involucradas en el acto o derecho inscrito, sino que provienen de fuentes distintas, como los Registros de Identidad o Registros Civiles, cuya información fehaciente no depende de un acto negocial, sino de la certificación que le otorga la entidad pública competente

7. Mediante el presente título, se solicita rectificar la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Huacho, en el sentido que el lote 14 de la manzana C se ubica en la Asociación de Vivienda Villa Hermosa Sur, sustentado en el título archivado N° 567490 del 12/3/2018 que dio mérito a la extensión de la independización y adjudicación del referido lote.

La registradora formuló la tacha sustantiva, señalando que la autoridad edil no ha solicitado ni inscrito la modificación de la denominación del predio matriz.

8. De la revisión de la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios de Huacho, consta inscrito el Lote N° 14 de la Manzana C, del Lote 30-1 de la parte "A" del área remanente reducida del terreno eriazado del cono sur de la ciudad de Huacho, que empieza en el Km. 143 en la zona Pampa



de Hornillos, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima.

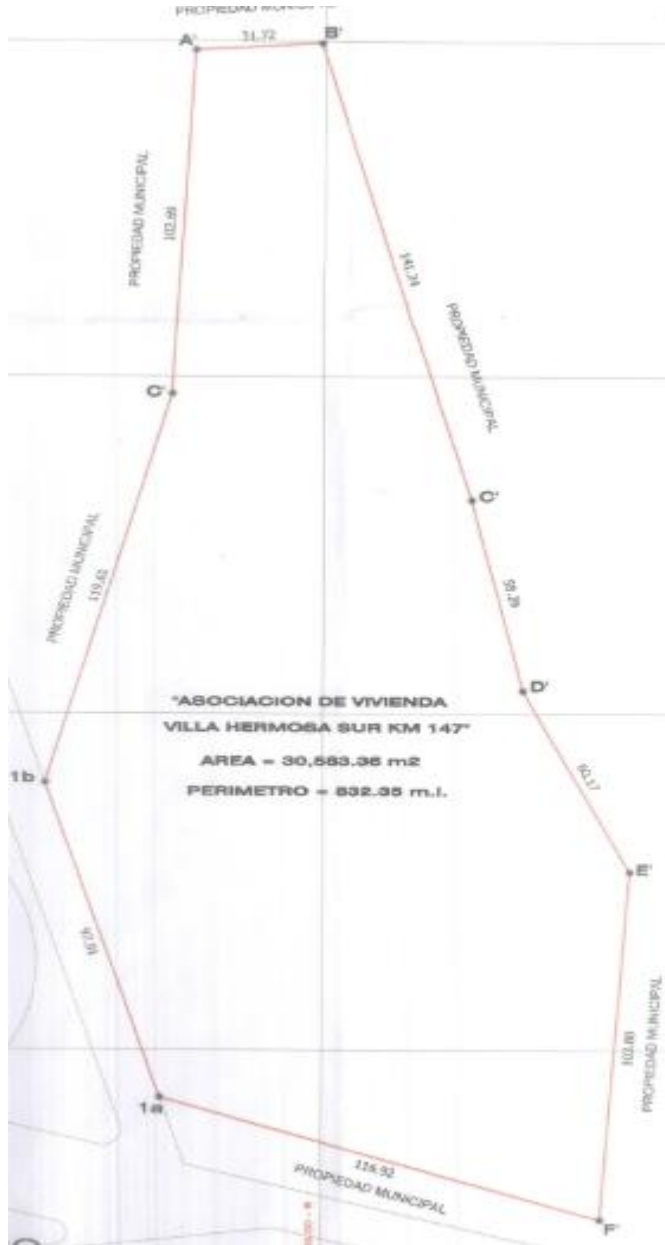
Revisado el título archivado indicado por el usuario, N° 567490 del 12/3/2018, se encuentra el Título de Propiedad del 18/7/2017 expedido por la Municipalidad Provincial de Huaura. Dicho documento únicamente sustenta la adjudicación del lote 14 de la Manzana C a favor de [REDACTED], pero no la modificación de la denominación del predio.

9. Esta instancia ha señalado en reiterada jurisprudencia que el certificado de numeración es un documento expedido por la municipalidad a efectos de certificar solo la numeración asignada a un predio y que a efectos de modificar la denominación de la urbanización en la cual se ubica el predio se deberá presentar copia certificada de la Resolución Municipal que determine la denominación de la urbanización levantada sobre el predio matriz⁵.

Revisado el Título Archivado N° 2473 del 15/3/2016, que diera mérito a la inscripción de la Lotización en el asiento B00002 de la partida matriz [REDACTED] del Registro de Huacho se aprecia la Resolución N° 871-2015-GDYOT/MPH del 25/6/2015 que aprueba “los **PLANOS DE LOTIZACIÓN de la Asociación de Vivienda Villa Hermosa Sur** - ubicado a la altura de KM 147 de la Panamericana Norte del Proyecto Ciudad Satélite del Distrito de Huacho, Provincia de Huaura, Departamento y Región Lima” (el resaltado es nuestro).

Adicionalmente obra el Plano de Ubicación - Perimétrico - Lotización (UPL-01) en el que también consta la misma información:

⁵ Resoluciones 2339-2018-SUNARP-TR-L, 347-2022-SUNARP-TR, 2981-2025-SUNARP-TR, 3165-2025-SUNARP-TR.



Como se puede apreciar, la aprobación de la lotización identificó al predio matriz con la denominación de Asociación de Vivienda Villa Hermosa Sur, por lo que procede la rectificación en ese sentido.

Cabe precisar que no se requiere que la autoridad edil solicite la modificación de la denominación del predio, como lo solicita la registradora, pues esa modificación proviene del título de la lotización aprobada.



En ese sentido, corresponde **revocar la tacha sustantiva y disponer la rectificación** conforme al título archivado mencionado.

10. Teniendo en consideración que el artículo 79 del RGRP establece que rectificado un asiento, se rectificarán también los demás asientos que hubieran emanado del mismo título, aunque se hallen en otras partidas, si estas contuvieran el mismo error.

Conforme se aprecia, en la partida matriz, luego de inscrita la lotización en el asiento B00002 de la Partida [REDACTED] del Registro de Predios de Huacho, los asientos posteriores continúan describiendo al bien como Lote 30 B-1 de la parte "A" del área remanente reducida del terreno eriazo del cono sur de la ciudad de Huacho, que empieza en el Km. 143 en la zona [REDACTED], distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima; sin embargo, conforme a lo antes explicado la lotización se identificó con la denominación de Asociación de Vivienda Villa Hermosa Sur, y así igualmente debe rectificarse.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

- 1. REVOCAR** la tacha sustantiva formulada por la registradora del Registro de Predios de Huacho al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** la rectificación, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en el análisis de la presente resolución.
- 2. DISPONER** la rectificación a que se refiere el último considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ

Presidenta de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ

Vocal del Tribunal Registral