

LLONA & BUSTAMANTE

ABOGADOS

Rectificación de error en las inscripciones registrales

Una vez culminado el procedimiento de inscripción de un título en Registros Públicos, los usuarios en reiteradas ocasiones encuentran algún error en el asiento que extienden los registradores, el cual es importante que se enmiende, debido a que conforme a lo dispuesto por el artículo 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los asientos registrales son considerados exactos y válidos produciendo todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen o se declare su invalidez, ya sea por el órgano judicial o arbitral.

Para explicar cómo gestionar la rectificación del error, debemos tener en cuenta que existe el 1) error material y el 2) el error de concepto, mencionados líneas abajo:

- 1) El error material se presenta cuando la equivocación sea de una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título que presentó el usuario para la inscripción, también si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde, o cuando se han enumerado defectuosamente los asientos o partidas electrónicas.
- 2) El error de concepto se origina en una interpretación errónea que puede tener el registrador cuando califica el título de los actos inscribibles y en consecuencia el asiento de inscripción se extiende con una inexactitud.

Por otro lado, debemos considerar de donde proviene el error. Es así que puede tener su origen en el documento que tuvo a la vista el registrador cuando calificó el título, entre ellos el instrumento público notarial (por ejemplo la escritura pública); o también de una resolución judicial que contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta mediante la cual el órgano jurisdiccional solicitó la inscripción de un acto registral.

Si la inexactitud se encuentra en el documento que dio mérito a la inscripción registral, los usuarios deberán solicitar la rectificación mediante el instrumento notarial rectificatorio o la resolución judicial que la modifique, según sea el caso. De esta manera, mediante la Resolución N°756-2022-SUNARP-TR el Tribunal Registral concluye que “Las rectificaciones de error de concepto por redacción inexacta del título primitivo, podrán realizarse en mérito de nuevo título modificatorio otorgado por las partes (...)”.

Si la equivocación proviene de la interpretación que realizó el registrador que extendió la anotación de inscripción, evidenciándose de esta manera un error material o de concepto, la rectificación puede realizarse a solicitud de parte (otorgantes del derecho o tercero interesado) o de oficio por el registrador público cuando al calificar una solicitud de inscripción determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito del título ya inscrito. Es el caso que se expone en la resolución N° 1043 - 2020-SUNARP-TR-L, en la cual el tribunal registral indica que “Las

rectificaciones de errores de concepto en mérito de título archivado, procederá siempre que la información correcta se desprenda claramente de su contenido”

Además, la parte interesada puede rectificar los hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes que aclaren el error producido, por ejemplo cuando se actualiza el número de pasaporte o documento de identidad de un apoderado con facultades inscritas en los Registros de Personas Naturales o Personas Jurídicas, o del propietario de un inmueble que tiene inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad Inmueble, tal como se demuestra con la jurisprudencia registral entre ellas en la Resolución N° 1734 -2021-SUNARP-TR.

En caso de tener alguna consulta o comentario en relación con el presente informe, nuestro equipo está a su disposición para ampliar sobre el asunto. E-mail: Agiurfa@ellb.com.pe