



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 3680 -2022-SUNARP-TR

Lima, 15 de setiembre de 2022

APELANTE : **HÉCTOR TTITO SICCOS.**
TÍTULO : N° 2531189 del 26/8/2022.
RECURSO : Ingresado el 6/9/2022.
REGISTRO : Predios de Cusco.
ACTO : Rectificación.
SUMILLA(s) :

IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN

No procede la rectificación de un asiento registral cuando su contenido se adecúa al título archivado que le dio origen.

SUPUESTO DE TACHA ESPECIAL

Procede formular tachas especiales en el caso que se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la rectificación del asiento C00008 de la partida electrónica N° 11121532 del Registro de Predios de Cusco, en mérito al título archivado N° 56989 del 13/9/2013, con relación al porcentaje de cuotas ideales transferidas por Berner De La Cuba Huayllani a favor de Hilaria Siccos Puma Vda. de Ttito, en el sentido que corresponden al **14.285%** respecto del predio *submateria* y no al 11.11% como se publicita en dicho asiento.

Para tal efecto, se adjunta la siguiente documentación:

- Solicitud de rectificación suscrita por Maximiliana Ttito Siccos el 26/8/2022.
- Formulario de trámite documentario MINJUS – Sunarp mediante el cual solicita la rectificación de oficio del 26/8/2022.
- Copia simple del testimonio de la escritura pública N° 986 del 27/8/2013 otorgada ante notario de Cusco Carlos Augusto Somocurcio Alarcón.

RESOLUCIÓN No. 3680 -2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Cusco Yelvin Dueñas Castañeda denegó la inscripción del título formulando tachas especiales, en los términos que se reproducen a continuación:

“TACHA ESPECIAL

Señor(es): HÉCTOR TTITO SICCOS

ROGATORIA:

Solicita inscripción de rectificación de oficio del asiento 08 de la P.E. 11121532.

ANÁLISIS:

- 1.- De la revisión del escrito adjunto, se solicita la rectificación de oficio del asiento 08 de la P.E. N° 11121532, en virtud de lo resuelto por el Tribunal Registral mediante la Resolución N° 664-2015-SUNARP-TR-A, señalando que el porcentaje de derechos y acciones objeto de venta corresponde al 14.285% y no al 11.11%.
- 2.- Habiendo procedido a la revisión de la documentación obrante en el título archivado N° 2013-56989 que dio mérito a la extensión del asiento 08, se puede advertir que el objeto de venta pactado por las partes es del 11.11% de derechos y acciones.
- 3.- Asimismo, en la cláusula sexta se señala que el porcentaje de venta se podría incrementar en favor de la compradora Hilaria Siccos Puma Vda. de Tito, supuesto en el cual el vendedor Berner de la Cuba Huayllani se compromete a otorgar la escritura pública aclaratoria correspondiente.
- 4.- En consecuencia, de conformidad con el artículo 43-A del T.U.O. del R.G.R.P., se procede a tachar el presente título por cuanto el asiento 08 fue extendido conforme a los términos estipulados en la escritura pública del 27/8/2013, no existiendo error atribuible a esta oficina registral.

CONCLUSIÓN: El título es TACHADO.

BASE LEGAL:

Art. 43-A del T.U.O. del R.G.R.P. aprobado Res. N° 126-2012-SUNARP: El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando: (...) f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro (...).

Derechos pagados: S/. 0.00 soles, derechos cobrados: S/. 0.00 soles.
Derechos por devolver: S/. 0.00 soles.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta la apelación con los siguientes fundamentos:

RESOLUCIÓN No. 3680 -2022-SUNARP-TR

- Según escritura pública de compraventa de derechos y acciones de fecha 27/8/2013 otorgada ante notario público Carlos Augusto Somocurcio Alarcón, se adquirió el 11.11% de derechos y acciones del predio matriz inscrito en la partida N° 11121532 del Registro de Predios de Cusco.
- Dado que a la fecha de celebrar la referida escritura pública aún estaba pendiente aclarar el porcentaje de derechos y acciones que correspondían al vendedor, irregularmente se consideró al momento de extender el asiento C00002 de la referida partida a personas ajenas como herederos del padre del vendedor.
- Por ello, es que en el contrato de compraventa de derechos y acciones se pactó la cláusula sexta mediante la cual se dejó constancia de la posibilidad que el porcentaje a favor de la compradora consignado en el acto se incrementa, para lo cual se comprometió el vendedor a otorgar escritura pública de aclaración.
- Dicho porcentaje de acciones y derechos se incrementó por efecto de la Resolución N° 672-2015-SUNARP-TR-A, en cuyo mérito se extendió el asiento 15 de la partida electrónica N° 11121532 del Registro de Predios de Cusco. Por lo que, tomando en cuenta que el predio en cuestión está sujeto a la copropiedad de 7 personas, el porcentaje de acciones y derechos que correspondían al vendedor era de 14.285% y no de 11.11% como se señaló en la escritura pública de fecha 27/8/2013.
- Por tanto, es perfectamente procedente la rectificación solicitada, puesto que la inexactitud del registro se debió a un error del registrador público que rectificó el Tribunal Registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11121532 del Registro de Predios de Cusco.

En la citada partida obra inscrito el predio rústico denominado LLacollapampa o Hatun Pampa, fracción 1, ubicado en el distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco.

En el asiento C00008 de la partida antes señalada consta inscrita la compraventa de cuotas ideales que otorga Berner De La Cuba Huayllani a favor de Hilaria Siccós Puma Vda. de Ttito, en una proporción del 11.11% respecto del predio *submateria*, en mérito de la escritura pública del 27/8/2013 otorgada ante notario de Cusco Carlos Augusto Somocurcio Alarcón. Dicho asiento se extendió en virtud del título archivado N° 56989 del 13/9/2013.

RESOLUCIÓN No. 3680 -2022-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si existe error en la inscripción y, de ser así, si es susceptible de ser rectificado.
- Si procede formular tacha especial en el caso que se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.

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 2013 del Código Civil¹ y Numeral VII² del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante 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 RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o 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.

2. Por su parte, 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 Reglamento General cuando sean

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.

RESOLUCIÓN No. 3680 -2022-SUNARP-TR

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.

3. Así, 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 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 proviene 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 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 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.

4. El artículo 81 del RGRP detalla los errores materiales, 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 las 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”.

RESOLUCIÓN No. 3680 -2022-SUNARP-TR

5. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 de dicho Reglamento, que señalan:

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.

De otro lado, el artículo 85 del RGRP 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 indubitadamente la inexactitud registral.

6. Con el título venido en grado se solicita la rectificación del asiento C00008 de la partida electrónica N° 11121532 del Registro de Predios de Cusco, en mérito al título archivado N° 56989 del 13/9/2013, con relación al porcentaje de cuotas ideales transferidas por Berner De La Cuba Huayllani a favor de Hilaria Siccós Puma Vda. de Ttito, en el sentido que corresponden al **14.285%** respecto del predio *submateria* y no al 11.11% como se publicita en dicho asiento.

La registradora denegó la inscripción – formulando tachas especiales al título – señalando que se ha solicitado la rectificación de asiento sin abono de derechos registrales, no existiendo error imputable al Registro, pues conforme el título archivado N° 56989 del 13/9/2013 consta que el porcentaje de cuotas ideales objeto de transferencia es el mismo que figura inscrito en el asiento que se solicita rectificar.

En tal sentido, a efectos de verificar la pertinencia de la rectificación solicitada, esta instancia procederá a efectuar la revisión de los antecedentes registrales.

RESOLUCIÓN No. 3680 -2022-SUNARP-TR

7. Ahora bien, de la revisión del título archivado N° 56989 del 13/9/2013, que diera mérito al asiento C00008 de la partida electrónica N° 11121532 del Registro de Predios de Cusco, se advierte que consta la escritura pública del 27/8/2013 otorgada por Berner De La Cuba Huayllani (vendedor) a favor de Hilaria Siccós Puma Vda. de Tito (comprador) ante notario de Cusco Carlos Augusto Somocurcio Alarcón, que señala lo siguiente:

“(…)

PRIMERO: EL VENDEDOR es copropietario del **11.11% DE DERECHOS Y ACCIONES SOBRE EL PREDIO MATRIZ DENOMINADO LLACOLLAPAMPA O HATUN PAMPA**, ubicado en el distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco, **INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11121532 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° X-SEDE CUSCO** (…)

SEGUNDO: Por el presente contrato, **EL VENDEDOR se obliga a transferir la propiedad del bien inmueble descrito en la cláusula primera en favor de EL COMPRADOR**. Por su parte, EL COMPRADOR se obliga a pagar a EL VENDEDOR el monto total del precio pactado en la cláusula siguiente, en la forma y oportunidad convenidas.
(…)

QUINTO: **La presente compraventa del bien inmueble comprende el porcentaje descrito en la cláusula primera del presente contrato, (…)**

SEXTO: Cláusula adicional.- EL VENDEDOR declara a la fecha no se ha realizado la división y partición del bien con la totalidad de herederos por tanto, el **porcentaje de derechos y acciones materia de compra venta, descrita en la cláusula primera 11.11%** podría incrementar a favor del comprador y de hecho así lo declara el vendedor, por lo que se compromete a otorgar escritura pública de aclaración y declaración que determine el porcentaje real de los derechos y acciones que le correspondería.
(…)”. (El resaltado es nuestro).

De lo descrito, se puede advertir que el porcentaje de cuotas ideales objeto del contrato de compraventa asciende a **11.11% de acciones y derechos** respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11121532 del Registro de Predios de Cusco.

Siendo ello así, lo publicitado en el asiento C00008 de la partida *submateria* concuerda con la información que obra en el título archivado que le dio mérito (N° 56989 del 13/9/2013), no existiendo por tanto error imputable al Registro que sea susceptible de rectificación.

Ahora bien, el recurrente sostiene que dicho porcentaje de acciones y derechos se incrementó por efecto de la Resolución N° 672-2015-SUNARP-TR-A del 1/10/2015, en cuyo mérito se extendió el asiento

RESOLUCIÓN No. 3680 -2022-SUNARP-TR

C00015 de la partida electrónica N° 11121532 del Registro de Predios de Cusco, donde se rectifica de oficio el asiento C00002; por lo que, tomando en cuenta que el predio en cuestión estaría sujeto a la copropiedad de 7 personas, el porcentaje de acciones y derechos que correspondían al vendedor era de 14.285% y no de 11.11% como se señaló en la escritura pública de fecha 27/8/2013.

Al respecto, se debe tener en cuenta que conforme el artículo 86 del RGRP, en los casos de rectificación de oficio, surtirá efecto desde la fecha en que se realice.

Aunado a ello, cabe señalar que se advierte de la cláusula sexta del contrato de compraventa antes citado que las partes tenían pleno conocimiento de la necesidad de que se otorgue un nuevo instrumento público aclaratorio mediante el cual se actualice el porcentaje de cuotas ideales objeto de transferencia ante una eventual situación que determine una modificación de la titularidad de la parte vendedora, razón por la cual esta se comprometió a otorgar una escritura pública de aclaración a favor de la compradora, si es que el porcentaje de acciones y derechos del cual era titular se incrementaba a causa de la división y partición del bien inscrito en la partida *submateria*.

En tal sentido, siendo que lo publicitado en el asiento C00008 de la partida *submateria* concuerda con la información que obra en el título archivado que le dio mérito (N° 56989 del 13/9/2013), no existe error imputable al Registro que sea susceptible de rectificación.

8. Por otro lado, cabe precisar que las tachas se clasifican de la siguiente manera:

- **Tacha sustantiva:**

Se encuentra regulada en el artículo 42 del RGRP, modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, y procede cuando el título:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
- b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
- c) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción en el supuesto de la parte final del último párrafo del artículo 40, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;
- d) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.

RESOLUCIÓN No. 3680 -2022-SUNARP-TR

En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.

- **Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación:**

Se encuentra regulada en el artículo 43 del RGRP y procede cuando se produzca la caducidad de la vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado.

- **Tacha especial:**

Se encuentra regulada en el artículo 43-A del RGRP, modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN³, siendo las causales siguientes:

- a) Contenga acto no inscribible;
- b) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente;
- c) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;
- d) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID – Sunarp;
- e) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción. Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierte que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.
- f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.**

9. Como se puede apreciar una de las causales de tacha especial se produce en el caso que se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.

En consecuencia, toda vez que la inexactitud registral a que alude el recurrente en su recurso no proviene de error u omisión imputable al Registro y realizada la verificación del título en el sistema de Consulta Registral se advierte que no abonaron los derechos registrales correspondientes, esta Sala concluye que el caso estudiado se subsume

³ Artículo modificado mediante Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15/10/2020, el cual se encuentra vigente desde el 1/12/2020.

RESOLUCIÓN No. 3680 -2022-SUNARP-TR

en el supuesto de tachar especial contemplado en el literal f) del artículo 43-A del RGRP.

Por lo tanto, corresponde **confirmar la tachar especial** formulada por la primera instancia.

Se deja constancia que en el mismo sentido se ha pronunciado esta Sala en la Resolución N° 3630-2022-SUNARP-TR del 12/9/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tachar especial dispuesta por la registradora pública del Registro de Predios de Cusco al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral