



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N°3743 -2022-SUNARP-TR**

Arequipa, 19 de setiembre de 2022.

**APELANTE** : **HÉCTOR TTITO SICCOS**  
**TÍTULO** : **N.º 2531187 del 26.08.2022**  
**RECURSO** : **S/N del 06.09.2022**  
**REGISTRO** : **PREDIOS - CUSCO**  
**ACTO** : **RECTIFICACIÓN DE OFICIO**  
**SUMILLA** :

**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 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, de conformidad con el literal f) del artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos.*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la rectificación de oficio del asiento 6 (C00006) de la partida registral N° 11121532 del Registro de Predios de Cusco, a fin de que se consigne en lugar de la compraventa de una proporción de 11.11% debiendo ser en forma correcta 14.285%.

Para tal efecto, se ha adjuntado la siguiente documentación:

- a) Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- b) Formulario de trámite de fecha 26.08.2022.
- c) Solicitud de fecha 26.08.2022 mediante la cual se precisa los argumentos de la rectificación formulada.
- d) Escrito que contiene el recurso de apelación.

## RESOLUCIÓN N°3743 -2022-SUNARP-TR

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tachadura especial formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Cusco, Yelvin Dueñas Castañeda, en los siguientes términos:

“(…)

*ROGATORIA:*

*Solicita inscripción de rectificación de oficio del asiento 06 de la P.E. 11121532*

*ANÁLISIS:*

*1.- De la revisión del escrito adjunto, el peticionante solicita la rectificación del asiento 06 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° 2013-56987 que dio mérito a la extensión del asiento 06, se puede advertir que el objeto de venta pactado por las partes es del 11.11% de derechos y acciones.*

*3.- Así mismo, en la cláusula sexta se señala que el porcentaje objeto de venta se podría incrementar en favor de la compradora Hilaria Siccos Puma Vda. De Tiito, supuesto en el cual la vendedora María Enriqueta De la Cuba Huayllani se encuentra obligada a otorgar la escritura pública aclaratoria correspondiente.*

*4- En consecuencia, de conformidad con el artículo 43-A del T.U.O del RGRP, se procede tachar el presente título por cuanto el asiento 06 fue extendido conforme a los términos estipulados en la escritura pública del 05/09/2013, no existiendo error atribuible a esta oficina registral*

*CONCLUSIÓN: El título es TACHADO.*

*BASE LEGAL:*

*Art. 43-A del T.U.O. del RGRP.*

*(…)”*

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Mediante escritura pública de fecha 05/09/2013 se adquirió el 11.11% de acciones y derechos sobre el predio inscrito en la partida N° 11121532 del Registro de Predios de Cusco. No obstante, estaba pendiente de aclarar el porcentaje de acciones y derechos que le correspondía a la vendedora; ello por efecto que irregularmente se

## RESOLUCIÓN N°3743 -2022-SUNARP-TR

consideró como herederos a personas ajenas, inscritas en los asientos 2 y 15 de la referida partida.

- Por ello que, se estableció en la cláusula sexta del contrato de compraventa de derechos y acciones, una cláusula adicional, siendo la siguiente:

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 compraventa, descrita en la cláusula primera 11.11% podría incrementar y declaración que determine el porcentaje real de los derechos y acciones que le correspondería. (sic.)
- El porcentaje de acciones y derechos de la vendedora se ha incrementado por efecto de la Resolución N° 672-2015-SUNARP-TR-A del 07/10/2015, que dispuso la rectificación de oficio en los términos del considerando 12 de la referida resolución. Por consiguiente, el Registrador extendió el asiento 15 en la partida N° 11121532.
- Se advierte de la partida N° 11121532 que está sujeto a copropiedad, teniendo 7 copropietarios por lo que las acciones y derechos que le corresponde al ejecuta es 14.285% y no 11.11%.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

**En la partida N° 11121532 del Registro de Predios de Cusco** corre inscrito el Predio Rústico denominado Llacollapampa o Hatun Pampa Fracción 01, ubicado en el distrito de San Sebastián, provincia y departamento del Cusco. Del cual se advierte diversas transferencias de acciones y derechos.

- ❖ En el asiento C001 corre inscrito el dominio inicial a favor de Berner de la Cuba Huayllani, Luis Ángel de la Cuba Huayllani, María Enriqueta de la Cuba Huayllani y Lilia Ynés de la Cuba Huayllani, en virtud de la división y partición celebrada; según título archivado 2547-2012.
- ❖ En el asiento 02 obra inscrita la sucesión intestada, indicando que también son propietarios Hernán de la Cuba Soto, Nohemí de la Cuba Caminada y Rosa de la Cuba Soto, en concurrencia con los otros herederos Francisco Abel de la Cuba Caminada, Florencia Huayllani Huamán de de la Cuba, Berner de la Cuba Huayllani, María

## **RESOLUCIÓN N°3743 -2022-SUNARP-TR**

Enriqueta de la Cuba Huayllani, Luis Ángel de la Cuba Huayllani y Lilia Ynés de la Cuba Huayllani (herederos de Salustio de la Cuba Zamalloa).

- ❖ En el asiento 6 (C00006) corre inscrita la compraventa de acciones y derechos que otorga María Enriqueta De la Cuba Huayllani a favor de Hilaria Siccos Puma viuda de Ttito en proporción del 11.11% del inmueble. Título archivado 56987-2013.
- ❖ En el asiento 15 corre inscrita la rectificación de oficio del asiento 02, en el que consta que Hernán De la Cuba Soto, Nohemí De la Cuba Caminada y Rosa De la Cuba Soto, son también copropietarios del predio, en virtud del proceso de Petición de herencia y Declaración de Herederos cuya prioridad fue reservada mediante la anotación de demanda (anterior a la permuta, división y partición y subdivisión, inscritos en los asientos 11 y 12 de la partida N° 2020998) que corre inscrito en el asiento D00001 (asiento 10) de la partida N° 11121532.

### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- 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 Registro publica derechos y situaciones jurídicas que, en principio, concuerdan con la realidad; sin embargo, por múltiples razones, la realidad jurídica de los asientos de inscripción no siempre coincide con la realidad extrarregistral. Esta diferencia de contenidos se denomina inexactitud registral, que el Reglamento General de los Registros Públicos clasifica en dos categorías dependiendo de si es imputable o

## RESOLUCIÓN N°3743 -2022-SUNARP-TR

no al Registro: i) los errores registrales (materiales o de concepto) y ii) las inexactitudes distintas a estos.

Los errores registrales son los cometidos por el registrador al extender un asiento de inscripción, ya sea equivocando direcciones, nombres, cifras, rubros, partidas, etc. (errores materiales), o interpretando deficientemente los alcances de los actos inscribibles o las normas jurídicas (errores de concepto). Según Lacruz Berdejo y Sáncho Rebullida: *“El error es una causa de rectificabilidad con o sin nulidad: se produce sobre todo en la relación “título inscribible-asiento”. Los datos del título se han tomado defectuosa o equivocadamente de la copia presentada, o se han omitido”*<sup>1</sup>. Estos errores se rectifican generalmente sobre la base del mismo título que sirvió para extender el asiento o, en su defecto, mediante nuevo título otorgado por todos los intervinientes.

2. Por otra parte, las inexactitudes que no constituyen errores registrales, a diferencia de estos, son un desacuerdo entre la partida y la realidad física o jurídica extrarregistral, pero por razones extrañas a la labor propia de las instancias registrales, ya sea porque el título presenta defectos en su construcción o simplemente porque no se ha inscrito.

Esa diferencia se rectifica a través del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

3. Así, el artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos (**RGRP**), define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extra registral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General 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.

Asimismo, en el artículo 76, 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

---

<sup>1</sup> Lacruz Berdejo, José y Sancho Rebullida. Derecho Inmobiliario Registral. 2da. edición. José María Bosch Editor. Barcelona. 1984, pág. 261.

## RESOLUCIÓN N°3743 -2022-SUNARP-TR

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 Reglamento General de los Registros Públicos. 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 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 modificadorio que permita concordar lo registrado con la realidad extra registral. 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.

5. El artículo 81 del referido reglamento, detalla los 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 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".*

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.

## RESOLUCIÓN N°3743 -2022-SUNARP-TR

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

6. En el primer supuesto, si el error es material, la rectificación se realizará conforme a lo señalado en el artículo 82 del RGRP. Si el error es de concepto, entonces la rectificación se va a realizar a pedido de parte – salvo el supuesto contemplado en el segundo párrafo del artículo 76 del RGRP, en que es de oficio-, y en mérito al título archivado, cuando resulta claramente del mismo. **Si no resultara claramente del título archivado, entonces la rectificación se hará mediante la presentación de un nuevo título**, con la intervención de todos los interesados o mediante resolución judicial (artículo 84 RGRP).

Así el error, ya sea material o de concepto, es una especie de inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el registro.

7. Con el título venido en grado se solicita la rectificación del asiento 6 (C00006) de la partida electrónica N° 11121532 del Registro de Predios de Cusco, en mérito al título archivado N° 56987 del 13.09.2013, con relación al porcentaje de cuotas ideales transferidas por María Enriqueta De la Cuba Huayllani a favor de Hilaria Siccos Puma viuda 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.
8. La registradora denegó la inscripción –formulando tacha especial al título– señalando que de la revisión del título archivado N° 56987-2013 que dio mérito a la inscripción del asiento 6, se advierte que se transfiere el 11.11% de las acciones y derechos.

Estando a lo expuesto, corresponde a este Tribunal determinar si

## RESOLUCIÓN N°3743 -2022-SUNARP-TR

procede extender la rectificación en base al título archivado, por lo cual, esta instancia procederá a efectuar la revisión de los antecedentes registrales.

9. Ahora bien, de la revisión del título archivado N° 56987 del 13.09.2013, que diera mérito al asiento C00006 de la partida electrónica N° 11121532 del Registro de Predios de Cusco, se advierte que consta la escritura pública del 05.09.2013 otorgada por María Enriqueta De la Cuba Huayllani (vendedora) a favor de Hilaria Siccos Puma viuda de Ttito (compradora) ante notario de Cusco Carlos Augusto Somocurcio Alarcón, que señala lo siguiente:

“(…)

*PRIMERO: LA VENDEDORA es copropietaria 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, **LA VENDEDORA se obliga a transferir la propiedad del bien inmueble descrito en la cláusula primera en favor de LA COMPRADORA**. Por su parte, **LA COMPRADORA se obliga a pagar a LA VENDEDORA 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.- **LA VENDEDORA 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 C00006 de la partida *submateria* concuerda con la información que obra en el título archivado que le dio mérito (N° 56987 del 13.09.2013), no existiendo por tanto error

## RESOLUCIÓN N°3743 -2022-SUNARP-TR

imputable al Registro que sea susceptible de rectificación.

Aunado a ello, 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*.

**10.** Ahora bien, cabe precisar que las tachas se clasifican de la siguiente manera:

**a) 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.

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

**b) Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación:** Se encuentra regulada en el artículo 43 del RGRP

## RESOLUCIÓN N°3743 -2022-SUNARP-TR

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.

### c) Tacha especial:

Se encuentra regulada en el artículo 43-A4 del RGRP, modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, 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 advierta 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.**

11. 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.

Conforme a lo desarrollado en los numerales anteriores, en el presente caso resulta aplicable la tacha especial por cuanto, toda vez que la

## RESOLUCIÓN N°3743 -2022-SUNARP-TR

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

Se deja constancia que en el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 3218-2022-SUNARP-TR del 16.08.2022, N° 3630-2022-SUNARP-TR del 12.09.2022 y N° 3680-2022-SUNARP-TR del 15.09.2022.

12. Finalmente, se advierte que al tratarse de tachá especial, no corresponde extender la anotación de apelación en la partida registral N°11121532, conforme a lo señalado en el artículo 43-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que en ejecución de la presente resolución, la Registradora deberá levantar la misma.

Por lo tanto, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

### VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR la tachá 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.
2. **DISPONER** el levantamiento de la anotación de apelación conforme al considerando 12 del presente análisis.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO.**

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**

Vocal del Tribunal Registral

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

Vocal (s) del Tribunal Registral