TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3830 -2022-SUNARP-TR

Lima, 26 de setiembre de 2022

APELANTE	**:**	**HILDA SOSA LOAYZA**
TÍTULO	**:**	Nº 2380160 del 15/08/2022.
RECURSO	**:**	Escrito del 12/09/2022.
REGISTRO	**:**	Predios de Ayacucho.
ACTO	**:**	Rectificación.
SUMILLA	**:**	

SUPUESTO DE TACHA ESPECIAL
Cuando la inexactitud registral que se pretende rectificar no proviene de error o de la omisión imputable al Registro y, además, no se abonaron los derechos registrales pertinentes, corresponde disponer la tacha especial del título al amparo del literal f) del artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante documento privado se solicita la inscripción de la rectificación de la partida Nº 40048636 del Registro de Predios de Ayacucho, donde se encuentra inscrito el territorio de la Comunidad Campesina de Arizona.

El apelante solicita que se inscriba como carga “los feudatarios calificados beneficiarios de la Ley de Reforma Agraria continúan manteniendo su derecho de posesión y usufructo de sus respectivas parcelas”, expresión que consta en el título de propiedad inscrito.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Ayacucho Lisbeth Roxana Nieto Cisneros dispone la tacha especial del título en los términos que se reproducen a continuación:

1. ACTO: RECTIFICACIÓN.
2. ANTECEDENTE: Inscrito en la partida N°40048636 del Registro de Predios de Ayacucho.
3. DEFECTOS ADVERTIDOS:
Se solicita la inscripción del Art.3° de la Resolución N°089-89-UNA-XVIII-OL de fecha 24 de junio de 1989 a fin de publicitar en la partida N°40048636 del registro de predios el siguiente texto: "LOS FEUDATARIOS CALIFICADOS COMO BENEFICIARIOS DE LA LEY DE REFORMA AGRARIA, CONTINUARÁN MANTENIENDO SU DERECHO DE POSESIÓN Y USUFRUCTO DE SUS RESPECTIVAS PARCELAS".

RESOLUCIÓN No. 3830- 2022-SUNARP-TR

Del título se aprecia que no contiene acto que constituya, declare, transmita, extinga, modifique o limite derechos reales sobre el predio inscrito en la. partida Nº 40048636; por lo que lo solicitado no es susceptible de publicidad en el Registro de Predios, por tanto la rogación no se adecua a lo establecido por el Art.2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y numeral 1) del Art.2019 del Código Civil.
Por los argumentos antes señalados se procede a la TACHA ESPECIAL del presente título por no contener acto inscribible de conformidad al literal a) del Art.43-A del Reglamento General de los Registros Públicos.
Téngase por concluido el proceso de inscripción y por devuelto los anexos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso con los siguientes fundamentos:

La registradora que, asumió competencia para la calificación y revisión de la solicitud ha emitido una tacha especial con el único argumento siguiente: "Del título se aprecia que no contiene acto que constituya, declare, transmita, extinga, modifique o limite derechos reales sobre el predio inscrito en la Partida Nº 40048638".

Si bien en ei título de propiedad no se habría considerado como una carga respetar a los feudatarios como poseedores y usufructuarios, también es cierto que, la Dirección de Reforma Agraria reconoció a través de un acto administrativo (Resolución Nº 089-89-UNA-XVlll-OL de fecha 24 de junio de 1989) que, el propietario (Comunidad Campesina de Arizona) soporte la carga de los derechos de los feudatarios, esto es, que, los feudatarios sigan siendo los poseedores del predio. En tal sentido, la Comunidad Campesina de Arizona, precisamente por la falta de publicidad de ia carga, usa el pretexto que, es propietaria del predio con el objeto de desconocer el derecho de posesión y usufructo de los feudatarios.

Cabe resaltar que, el título de propiedad es el documento que, fue expedido luego de haberse expedido la resolución Nº 089-89-UNA-XVlll-OL, de manera que, esta resolución forma parte del título de propiedad, por lo tanto, es parte integrante del título de propiedad, situación que denota que, ia carga contenida en ei acto administrativo previo es parte de la propiedad. Al inscribirse la carga en el rubro respectivo, no se afectaría ningún derecho del propietario porque, ha tenido conocimiento de dicha carga.

Debemos tener presente que, la inscripción del acto administrativo mediante el cual se reconocen derechos de los poseedores, es importante porque la eficacia de un acto administrativo en este caso es erga omnes, de forma tal que, la inscripción le otorgará mayor publicidad. Además, el acto administrativo que se solicita su inscripción como carga sigue teniendo validez y sigue teniendo

efectos legales, dado que, no ha sido materia de cuestionamiento ante la autoridad judicial.

En conclusión, al ser parte del título archivado la resolución administrativa donde se otorga el título de propiedad y se establece la carga, la cual deberá estar anotada en el rubro de cargas y gravámenes. Es más, el título de propiedad contiene información escueta, no siendo posible que se pueda rellenar la información completa, encontrándose otra parte de la información en la documentación que forma parte integrante del título de propiedad. El acto administrativo mediante el cual decide la administración pública otorgar el título de propiedad no es un acto accesorio, por el contrario es un acto que sin el cual no se podría beneficiar con el título de propiedad.

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

La partida directamente vinculada es la partida 40048638 del Registro de Predios de Ayacucho, en donde consta inscrito el predio rústico Casacancha ubicado en el distrito de Vinchos provincia de Huamanga departamento de Ayacucho.

La actual titular registral es la Comunidad Campesina de Arizona.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- ¿En qué casos nos encontramos frente al supuesto de tacha especial previsto en el literal f) del artículo 43-A del RGRP?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley Nº 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 Civil[1] y Numeral VII[2] 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 establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

2. 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 extrarregistral.

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. 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 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. Es decir, se trata de

[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.

> 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.

Entonces, 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 establece lo siguiente:

> Artículo 81.- Error material y error de concepto
> 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**. (El resaltado es nuestro).

5. 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; o,
>
> 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.

Si bien ambas clases de errores son susceptibles de rectificación de oficio y a solicitud de parte, conforme lo señala el artículo 76 del RGRP; sin embargo, ello solo será procedente:

- Tratándose de errores materiales, cuando fluya del título archivado.
- Tratándose de errores de concepto, cuando resulten claramente del título archivado, en cuyo caso se efectuará la rectificación en mérito al mismo título ya inscrito.

Si el error no fluye claramente del título ya inscrito, la rectificación se podrá efectuar en virtud de título modificatorio o de resolución judicial.

6. En el presente caso, se solicita la inscripción de la rectificación de la partida Nº 40048636 del Registro de Predios de Ayacucho, donde se encuentra inscrito el territorio de la Comunidad Campesina de Arizona.

El apelante sostiene que se ha omitido consignar en el rubro de cargas y gravámenes la situación de los beneficiarios de la reforma agraria, con ocasión de la inscripción del título de propiedad a favor de la Comunidad Campesina de Arizona.

Así se ha planteado "la rectificación por inexactitud registral, en su variante de omisión, debiendo efectuarse la inscripción de la transcripción del artículo tercero de la resolución Nº089-89-UNA-XVIII- OL de fecha 24 de junio de 1989, en el Rubro: D) Gravámenes y Cargas de la partida registral Nº 40048636 del Registro de Predios de la Zona Registral Nº XIV - Sede Ayacucho conforme al siguiente detalle: "Los feudatarios calificados como beneficiarios de la Ley de Reforma Agraria, continuarán manteniendo su derecho de posesión y usufructo de sus respectivas parcelas"; y, "la inscripción como carga de la calidad de feudataria de Doña Alejandra Loayza Martínez de Sosa por ser beneficiaria de la Reforma Agraria en mérito de la Resolución Nº 0329-82-DRA-XI/III-DAJ-Ayacucho, en la partida registral Nº 40048636 del Registro de Predios de la Zona Registral Nº XIV - Sede Ayacucho".

La registradora pública ha formulado tacha especial al considerar que se trata de un acto no inscribible.

7. Por las características del Registro de Predios, la tipicidad debe circunscribirse a los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles y excepcionalmente a actos de naturaleza obligacional, siempre y cuando el legislador los haya previsto expresamente. Desconocer lo antes descrito sería vulnerar la naturaleza misma de los derechos reales que los hace oponibles *erga omnes* y con ello, la razón de ser del Registro de Predios.

En todos los supuestos la efectividad de la publicidad está relacionada con la claridad de lo publicitado y además con la predictibilidad respecto a los actos que pueden acceder al Registro, de allí que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del Registrador, caso contrario no podría dársele al Registro la eficacia respectiva, pues los terceros, ignorantes de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

8. Entonces, de la relación de actos inscribibles a que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, se desprende que en este Registro se inscribirán todos aquellos actos que importan una mutación jurídico real del predio; es decir, aquellos mediante los cuales se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales vinculados al predio registrado.

También se registran ciertos derechos obligacionales, tales como el derecho de opción o el contrato de arrendamiento; sin embargo, estos últimos solo son inscribibles porque la norma así lo contempla de manera excepcional.

En cuanto a la posesión, el artículo 2021 del Código Civil señala que los actos o títulos referentes a la posesión que aún no han cumplido con el plazo de prescripción, no son inscribibles.

9. Volviendo al caso que nos avoca tenemos que se pretende que se inscriba el derecho de posesión y usufructo de los feudatarios que ocupaban las tierras de la Comunidad Campesina de Arizona.

La situación de los feudatarios fue tratada en la Ley de Reforma Agraria y sus modificaciones D. Ley 17716 de la siguiente manera:

> Art. 17.- Serán afectados en la totalidad de su extensión los predios o la parte de ellos explotados por feudatarios, pequeños arrendatarios, sub-arrendatarios y otros agricultores no propietarios, que conduzcan extensiones que no excedan al triple de la unidad agrícola familiar determinada para cada Zona.
>
> Cuando el área enfeudada no fuera suficiente para adjudicar a todos los feudatarios del predio extensiones equivalentes a la unidad agrícola familiar, se afectará, además, el área del predio y de otros predios del mismo dueño conducida directamente que sea necesario para ello, aunque se reduzca el mínimo lilafectable
>
> Art. 18.- Para los efectos de la aplicación de la presente Ley son feudatarios, los colonos, yanaconus, aparceros, arrendires, allegados, mejoreros, precarios, huacchileros y otras formas similares de explotación directa de la tierra, **vinculada a la prestación de servicios personales con retribución salarial o sin ella.**

Queda claro, entonces, que la condición de feudatarios es asimilada a un servidor o en el mejor de los casos en poseedores inmediatos[3], puesto que tal condición estaba vinculada a la prestación de un servicio a favor de otro, pero de ninguna manera ostentaba un derecho propiedad, ni ningún otro derecho real que pueda ser considerado una carga inscribible. En cuanto al usufructo también mencionada en el artículo 3 de la resolución Nº Nº089-89-UNA-XIII- OL de fecha 24 de junio de 1989, es de señalar que conforme estaba previsto en la Ley de Reforma Agraria, el derecho de usufructo que gozaban los feudatarios estaba relacionado a su condición de poseedores inmediatos.

En tal sentido, estamos ante actos no inscribibles.

---

[3] Art. 905 del Código Civil. Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.
En tal sentido, el poseedor inmediato posee temporalmente un bien, concedido por otro, cuya titularidad no le corresponde.

10. Al respecto, 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[4], 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 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-A del RGRP, modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN[5], 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;

[4] Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 15 octubre 2020.

[5] Conforme el artículo 3 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN: “Las modificaciones aludidas en los artículos 1 y 2 entran en vigencia al día siguiente de la publicación de la presente resolución, con excepción de los artículos 29, 29-A, 43-A, 162 y 164 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, los que entrarán en vigencia el primero (01) de diciembre del presente año. Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, las modificaciones aprobadas se aplican, inclusive, a los títulos en trámite a la fecha de su entrada en vigencia”.

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. (Resaltado agregado).

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.

En esa línea, toda vez que la inexactitud registral a que alude el apelante 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 se abonaron derechos registrales, este caso se encuentra inmerso en el supuesto de tacha especial contemplado en el literal f) del artículo 43-A del RGRP.

En consecuencia, corresponde **confirmar la tacha especial** dispuesta por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha especial dispuesta por la registradora pública del Registro de Predios de Ayacucho, conforme al análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral
ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal (s) del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: GUERRA MACEDO Rosario Del Carmen FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26/09/2022 11:23:13-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: VASQUEZ TORRES Elena Rosa FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26/09/2022 14:14:10-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: PEÑA FUENTES Rocio Zulema FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26/09/2022 11:35:37-0500