



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°1978 -2023-SUNARP-TR**

Arequipa, 08 de mayo de 2023.

APELANTE : LUIS IVÁN ESCARCENA ROBLES
TÍTULO : N° 3711494 DEL 13.12.2022.
RECURSO : N° 01947 DEL 24.02.2023.
REGISTRO : PREDIOS - AYACUCHO.
ACTO (S) : RECTIFICACIÓN DE ERROR DE CONCEPTO

SUMILLA

TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES

En el caso de transferencia de cuotas ideales, la equivalencia en área o parte material que las partes hubieran pactado constituye únicamente un acuerdo interno entre las partes contratantes que no surte efectos frente al Registro ni es objeto de calificación. En el asiento de inscripción se deben consignar las cuotas ideales transferidas tal como constan en el título traslativo sin contrastar si corresponden o no a la parte material consignada como equivalente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la rectificación del asiento C00003 de la partida N° 05000021 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho. En el siguiente sentido:

DICE:

“Compraventa de derechos y acciones: Vendido a favor de la Asociación Pro vivienda La Florida, quien ha adquirido solo el **4.33% de los derechos y acciones** que tiene doña Paulina Escarcena Lagos de Sosa”.

DEBE DECIR:

RESOLUCIÓN N° 1978 -2023-SUNARP-TR

“Compraventa de derechos y acciones: Vendido a favor de la Asociación Pro vivienda La Florida, quien ha adquirido solo el **6.8667% de los derechos y acciones** que tiene doña Paulina Escarcena Lagos de Sosa”.

Para ello se presenta la siguiente documentación:

- a) Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- b) Escrito solicitando la rectificación, firmado por el presentante Luis Iván Escarcena Robles.
- c) Recurso de Apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, Tania M. Ramírez Quispe, tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

“(…)

ACTO: RECTIFICACIÓN

A) ANTECEDENTES:

Por el presente título se solicita la inscripción del acto mencionado referente al predio inscrito en la partida matriz N° 05000021 del Registro de Predios de Ayacucho.

B) DEFECTO ADVERTIDOS:

b.1.- El artículo VII del Título Preliminar Principio de Legitimación menciona que: "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.)”.

-Artículo 82.- Rectificación de error material

"Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado (...)"

-Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes

"Cuando la rectificación 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

RESOLUCIÓN N° 1978 -2023-SUNARP-TR

pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral".

De otro lado el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios con relación a la transferencia de cuotas ideales, establece lo siguiente:

"En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere.

Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido."

b.2.- Por medio del presente título, se solicita la rectificación del asiento C00003 de la partida 05000021 respecto a los derechos y acciones vendidos a favor de la ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LA FLORIDA, el cual según el usuario debe decir 6.8667% y no 4.33%, esto tomando en cuenta el área del predio y sus independizaciones; sin embargo, revisado el antecedente registral asiento C00003 de la partida 05000021 y este confrontado con el título archivado N° 15820 de fecha 22/09/2015; se advierte que, NO HAY ERROR A RECTIFICAR por parte de la Oficina Registral de Ayacucho puesto que, se consignó el porcentaje de derechos y acciones a favor de la ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LA FLORIDA conforme al título archivado antes mencionado; (*escritura pública N° 1787 de fecha 15.09.2015 expedida por notario público José Hinojosa Aucasime*) adquiriendo legitimidad como tal (es decir se tomó en cuenta los derechos y acciones que el titular transfiere y no su equivalencia en metros cuadrados respecto al área del predio); por tanto, no es posible rectificar el presente título amparado en el artículo en el 82 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

- Cabe precisar que, conforme al artículo 96 de RIRP y de los múltiples pronunciamientos del Tribunal Registral, en la transferencia de derechos y acciones, el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que transfiere y no el que manifiesta tener, circunstancia que es verificada de los asientos registrales publicitados.

Por último, se deja constancia que no se presentó documentación alguna que permita establecer de forma FEHACIENTE, INDUBITABLE y ABSOLUTA, respecto al error indicado; por tanto, no es posible rectificar el presente título amparado en el 85 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

En conclusión, por lo argumentos antes vertidos y en aplicación del Art 42° literal b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos se procede con la TACHA SUSTANTIVA del presente título.

C) BASE LEGAL:

-Artículo VII del Título Preliminar Principio de Legitimación,

RESOLUCIÓN N° 1978 -2023-SUNARP-TR

-Art 32, 82, y 85 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

-Resolución: 894-2022-SUNARP-TR de 10/03/2022

Tema de Sumilla: (..) RECTIFICACIÓN DE ERROR DE CONCEPTO. De acuerdo con el inciso a) del artículo 84º del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el error de concepto puede ser rectificado en mérito al mismo título archivado, cuando el error resulte claramente de él.

-Resolución: 174-2020-SUNARP-TR de 24/02/2020

Tema de sumilla: TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y ACCIONES: En la transferencia de derechos y acciones, el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que transfiere y no el que manifiesta tener, por lo que el registrador debe verificar que efectivamente sea titular del porcentaje que transfiere, acudiendo para ello a la partida registral.

-Resolución: 4862-2022-SUNARP-TR de 07/12/2022

Tema de Sumilla: TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES. En la compraventa de cuotas ideales el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se transfiere, debiendo verificarse en la partida registral que efectivamente el transferente sea titular de dicho porcentaje.
(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sosteniendo lo siguiente:

- La pretensión del suscrito no es rectificar el área física establecida en la escritura pública, ni perjudicar los derechos adquiridos por terceros en las transferencias que se ha realizado y continuará realizando la Asociación Pro Vivienda La Florida, sino que quede registrado el porcentaje real de derechos y acciones enajenado por la copropietaria en este negocio jurídico.
- Respecto del área física enajenada está representada por 22,862.26 m², sin embargo, no corresponde al 4.33% sino al 4.5418% del total de derechos y acciones, error no advertido por el registrador.
- Según la información contenida en la partida *submateria*, el área sobre la cual los coherederos podían disponer de sus derechos y acciones era sobre la base del área remanente de 332,942.14 m² (33.2942 Has). En ese sentido, teniendo en cuenta que el título archivado Nro. 2015-015820 fue inscrito el 22.09.2015, la escritura pública de transferencia debió haber establecido que la extensión del predio era de 33.2942 Has y no 50.3378 Has, como erróneamente se estableció, error no advertido por el registrador.

RESOLUCIÓN N° 1978 -2023-SUNARP-TR

- Los errores puestos en evidencia descritos anteriormente afectan directamente el porcentaje de derechos y acciones realmente enajenado, ya que el porcentaje que corresponde al área física vendida de 22,862.26 m², teniendo como base el área remanente de 332,942.14 m² asciende a 6.8667% ($22,862.26 \text{ m}^2 / 332,942.14 \text{ m}^2 = 0.068667$).
- La legitimación del asiento a rectificar fue otorgada en sede registral a partir de un documento público que contiene información inexacta y con errores.
- Resulta un atentado contra la seguridad jurídica convalidar información en documento público que no concuerda con la realidad extra registral, ratificando errores en cálculos matemáticos básicos.
- El suscrito solicitó rectificación por error de concepto, abonando para ello la tasa correspondiente, y no rectificación por error material como se alude.
- Resulta imposible no tomar en cuenta el área remanente con que contaba el predio al momento de su calificación, ya que no es lo mismo el 4.33% de 50.3375 Has que 4.33% de 33.4922 Has.
- El área física realmente enajenada conforme a lo establecido en esta escritura pública es de 33,862.26 m² que corresponde al 6.8667% de derechos y acciones.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° 05000021 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho se encuentra inscrito el predio ubicado en la Pampa del Arco, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho de un área inicial de 50 has 3375 m². Dicho predio fue objeto de posteriores independizaciones.

- En el asiento C00003 (pág. 7) obra registrada la compraventa de cuotas ideales del 4.33% de derechos y acciones sobre el inmueble efectuada por Paulina Escarcena Lagos de Sosa a favor de la Asociación Pro vivienda La Florida (título archivado N° 2015-15820 del 22.09.2015).

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán. Con el informe

RESOLUCIÓN N° 1978 -2023-SUNARP-TR

oral del solicitante y su abogada. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

➤ ¿En el asiento de inscripción de transferencia de cuotas ideales se deben consignar las cuotas ideales transferidas tal como constan en el título traslativo o debe contrastarse si corresponden o no a la parte material consignada como equivalente?

VI. ANÁLISIS

1. El sistema registral consagra como uno de sus pilares el principio de legitimación recogido en el artículo VII¹ del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, conforme al que 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 por el mismo reglamento o se declare judicialmente o en sede arbitral su invalidez.

El principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que este tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publicó, por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones que hubiere a lugar.

En ese sentido, el artículo 3 de la Ley 26366 – Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos (RGRP) y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 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.

¹ 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 N° 1978 -2023-SUNARP-TR

(...”).

En este orden de ideas, cuando un acto o contrato ha tenido acogida registral, es decir, ha sido inscrito, el asiento registral que lo recoge no puede ser alterado, puesto que se encuentra investido de intangibilidad; salvo por mandato judicial o arbitral se resuelva en ese sentido, o sea rectificado conforme a la normativa vigente. Pudiéndose afirmar entonces que se consagra una presunción de exactitud relativa, por cuanto se admite la posibilidad que los asientos registrales que gozan de legitimación, puedan ser invalidados o rectificados por medio de un título modificatorio posterior o por el mismo título archivado que motivó su inscripción.

La posibilidad de una eventual rectificación de los asientos de inscripción, implica la discordancia entre lo que informa el registro y la realidad extrarregistral, hecho que en la doctrina registral se conoce como inexactitud registral.

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 rectificaran 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.

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. 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.

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

RESOLUCIÓN N° 1978 -2023-SUNARP-TR

a) 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.

b) 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 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.

Dicho artículo, 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 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 de dicho Reglamento, que señalan:

RESOLUCIÓN N° 1978 -2023-SUNARP-TR

- La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.
- La rectificación de los errores de concepto se efectuará:
 - **Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito del 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.**
 - **Cuando no resulten claramente del 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 cuando se solicita la rectificación de un asiento extendido, no procede nuevamente calificar el título que ya accedió al Registro, y en consecuencia, no procede emitir un juicio de valor respecto a si el título que ya obra inscrito debió inscribirse o no. **Esto es, no cabe examinar si la calificación positiva que efectuó el Registrador que extendió el asiento cuya rectificación se solicita fue correcta o no.** Lo que sí puede ser objeto de rectificación es que el asiento no concuerde con el contenido del título que dio mérito para su extensión.

3. Bajo esos alcances, lo que corresponde ahora, a efectos de determinar si procede la rectificación solicitada es revisar la partida registral donde se extendió el asiento a rectificar, así como el título archivado que dio origen a su inscripción.

Es así, que, revisado el título archivado (Legajo N° N° 2015-15820 del 22.09.2015) que dio origen a la extensión del asiento C0003 de la partida 05000021 del Registro de Predios de Ayacucho cuya rectificación se solicita, advertimos que consta la escritura pública de compraventa de cuotas ideales de fecha 15.09.2015 otorgada ante notario José Hinostroza Aucasime por Paulina Escarcena Lagos de Sosa, representada por Mery Rosario Sosa

RESOLUCIÓN N° 1978 -2023-SUNARP-TR

Escarcena, a favor de la Asociación Pro vivienda La Florida en la que se señala lo siguiente:

“(...)

PRIMERA.-TITULARIDAD: LA VENDEDORA declara que su representada es copropietaria del predio rústico pro-indiviso, ubicado en la Pampa del Arco, constituido por terrenos que formaron parte de otro de mayor extensión denominado “LA PAMPA DEL ARCO”, en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, con un área total de cincuenta hectáreas tres mil trescientos setenta y ocho metros cuadrados (50.3378 has), de extensión superficial (...)

Se deja constancia, que la vendedora es titular del 8.33% de acciones y derechos (en adelante el bien) sobre el inmueble descrito anteriormente y que hoy son materia de transferencia.

SEGUNDA.- ANTECEDENTE DOMINIAL: La vendedora declara que su representada ha adquirido el dominio del bien descrito en la cláusula que antecede a título de herencia, por haber sido declarada heredera, entre otros, del causante Julio César Escarcena Lagos, cuyo traslado de dominio obra inscrito en el asiento C) 02 de la partida electrónica número 05000021 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ayacucho, Zona Registral N° XI – Sede Ica, donde se detallan el área, linderos, medidas perimétricas, historia de dominio y demás características del inmueble al que nos remitimos para los fines de ley.

TERCERA.-COMPRAVENTA: En la fecha, con el derecho antes invocado y por el presente acto jurídico, conforme a los artículos 923 y 1529 del Código Civil, yo Mery Rosario Sosa Escarcena, en representación de Paulina Escarcena Lagos de Sosa, doy en venta real y enajenación perpetua en favor de la Asociación Pro vivienda La Florida, representada por el Presidente del Consejo Directivo Ausberto Casma Calderón, por el tesorero Francisco Javier Cuba Huaccachi y el Secretario Abigail Salcedo Huamán, **el 4.33% del total de mis acciones y derechos descritos en el segundo párrafo de la cláusula primera de esta minuta, respecto del inmueble antes referido.**

Cabe precisar que el porcentaje transferido está representado para efectos de una división y partición futura, en un área física real de 22,862.26 m², cuyos linderos y medidas perimétricas son:

(...)”

RESOLUCIÓN N° 1978 -2023-SUNARP-TR

De acuerdo a lo señalado en el título archivado, tenemos que Asociación Pro vivienda La Florida, ha adquirido el **4.33% de los derechos y acciones** sobre el predio antedicho.

4. Respecto a lo señalado por el apelante en lo referido a la equivalencia en área material de las cuotas ideales transferidas, debemos señalar que cuando una persona adquiere cuotas ideales sobre un bien, estas cuotas ideales no recaen sobre una parte física concreta, sino sobre el inmueble en su totalidad, en dicho porcentaje o fracción.

El pacto interno que pudiera establecerse contractualmente entre transferente y adquirente en el sentido que la cuota ideal corresponde a una parte física determinada del bien, como sucedió en el presente caso, sólo vincula a las partes contractuales, en atención a la eficacia relativa de los contratos regulada por el artículo 1363 del Código Civil², por lo que, no surte efectos frente al Registro, no siendo un aspecto calificable por el registrador.

Así, en caso de transferencia de cuotas ideales en la que, además, se consigna la equivalencia en parte material de las cuotas transferidas, el bien transferido son exclusivamente las cuotas ideales señaladas en el contrato y no la parte material. La calificación registral se dirige únicamente a las cuotas transferidas, debiendo el registrador verificar que el transferente sea titular registral de las cuotas ideales que transfiere. No es objeto de calificación si el área equivalente es la que corresponde conforme a las dimensiones del predio.

Mucho menos aún corresponde modificar la voluntad de las partes respecto al porcentaje transferido: dicho porcentaje es el que las partes consignaron en la escritura y sólo por las partes puede ser modificado o rectificado.

Por tanto, **no resulta procedente la rectificación solicitada en mérito al título archivado**. Para rectificar el porcentaje transferido tal como se solicita, se requiere de escritura pública otorgada por las partes, supuesto en el que

² Artículo 1363.- Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no trasmisibles.

RESOLUCIÓN N° 1978 -2023-SUNARP-TR

se examinará si se adecua o no a la situación de la partida registral a la fecha en que se presente para su inscripción.

Correspondiendo por tanto **confirmar la tacha** dispuesta por la Registradora del Registro de Predios de Ayacucho.

Bajo ese orden de ideas, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado por Resolución N° 170-2022-SUNARP/SN de fecha 21.12.2022.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la Registradora por los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral