



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN No. - 3474 -2023-SUNARP-TR

Arequipa, 14 de agosto del 2023

APELANTE : **GENOVEVA ELIZABETH CRAGG CAMPOS, notaria de Lima**
TÍTULO : N° 0461075 del 14/02/2023
RECURSO : Escrito del 16/05/2023
REGISTRO : **PREDIOS - LIMA**
ACTO : **RECTIFICACIÓN**
SUMILLA :

RECTIFICACIÓN EN MÉRITO A TÍTULO MODIFICATORIO

Conforme al artículo VI del Título Preliminar del RGRP, ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o **el acto previo necesario o adecuado para su extensión**. En consecuencia, para poder calificar si procede la modificación en el sentido de dejar sin efecto un contrato, el mismo tendría que obrar inscrito.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la rectificación de la compraventa de cuotas ideales otorgada por Edwin Hernán Huanca Marcatinco y Beatriz Elda Huamán Quispe a favor de la Asociación de Trabajadores Comerciantes Campo Ferial San Pablo, debidamente representada por Dacio Rojas Aviles, Lourdes Huamantincó García y Julio César Palomino Quispe, compraventa inscrita en el asiento C00021 de la partida N° 42019364 del Registro de Predios de Lima.

Se rectifican los siguientes aspectos:

I.1 Porcentaje de cuotas ideales (a nivel municipal: 2.86%).

I.2 Monto del precio (de S/6,000.00 a S/12,000.00), pagados con cheques de gerencia a satisfacción de los vendedores.

I.3 Edwin Hernán Huanca Marcatinco y Beatriz Elda Huamán Quispe, **(ambos) declaran** que en la fecha de adquisición de las acciones y derechos materia de compra venta, tenían la condición de casados entre sí, por lo que se debe rectificar el estado civil en el asiento correspondiente.



RESOLUCIÓN No.3474 - 2023-SUNARP-TR

I.4 La compra venta de cuotas ideales celebrada incluye los derechos que tanto **Edwin Hernán Huanca Marcatinco** como su **cónyuge Beatriz Elda Huamán Quispe**, adquirieron manifestando ser solteros.

Para dicho efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Formato electrónico de solicitud de inscripción de título que contiene la rogatoria.
- Parte notarial de la escritura pública de rectificación de compraventa de fecha 1/2/2023, otorgada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos.
- Parte notarial de la escritura pública de rectificación de compraventa de fecha 27/4/2023, otorgada por notaria de Lima Genoveva Cragg Campos.
- Recurso de apelación.

II. DECISIÓN

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Oneglia Regina Maurtua Massoni, observó el título señalando lo siguiente:

“(…)

Visto el reingreso de fecha 08/05/2023, se adjunta escritura pública aclaratoria de fecha 27/04/2023, revisada la misma se advierte lo siguiente.

Se desprende de la cuarta cláusula que se ratifican en la cláusula quinta, la misma que dejó sin efecto la escritura pública del 09/11/2022 Kárdex 36877. Sírvase aclarar.

BASE LEGAL: Art. 2010° del Código Civil y Art 31°, 32° y 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

(…)”.

III. FUNDAMENTO DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta el recurso interpuesto señalando lo siguiente:

- 1) La cláusula quinta de la escritura pública del 01 de febrero del 2023, deja sin efecto la escritura pública del 09 de noviembre del 2022, kardex 36877, instrumento 526, celebrada por ante la notaria de Lima Genoveva Cragg Campos, por doña Beatriz Elda Huamán Quispe y su cónyuge don Edwin Hernán Huanca Marcatinco a favor de la Asociación



RESOLUCIÓN No.3474 - 2023-SUNARP-TR

de Trabajadores Comerciantes Campo Ferial San Pablo, a la que llamaremos la escritura pública número uno, en tanto que mediante la mencionada escritura pública se pretendió celebrar la compra venta de cuotas ideales de doña Beatriz Elda Huamán Quispe, con intervención de su cónyuge Edwin Hernán Huanca Marcatinco a favor de la Asociación de Trabajadores Comerciantes Campo Ferial San Pablo, acciones y derechos que ya se habían transferido mediante escritura pública del 09 de noviembre del 2022, kardex 36878, instrumento 530, celebrada por ante la notaria de Lima Genoveva Cragg Campos, la misma que ha quedado registrada en el asiento C00021 de la partida electrónica N° 42019364 del Registro de Predios de Lima, a la que llamaremos la escritura pública número dos, la misma que se pretende rectificar mediante el presente título.

- 2) Habiendo transferido la sociedad conyugal conformada por doña Beatriz Elda Huamán Quispe y su cónyuge don Edwin Hernán Huanca Marcatinco el total de sus cuotas ideales mediante la escritura pública número dos, la escritura pública número uno es írrita e improcedente, por lo que las partes acordaron dejarla sin efecto, en tanto que dicha escritura pública al presentarse a los registros públicos bajo el título 2022-3396933 es tachada por cuanto en el asiento 21 de la partida registral ya se había transferido el total de cuotas ideales de la mencionada sociedad conyugal.

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

Registro de Predios

En la **partida N° 42019364 del Registro de Predios de Lima**, corre registrado el inmueble ubicado con frente a la carretera Panamericana Antigua, Urbanización La Campiña, Lote 1-A, Manzana E, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima.

- En el asiento C00002, consta inscrita la compraventa de cuotas ideales efectuada a favor de diversos copropietarios, encontrándose entre ellos Edwin Hernán Huanca Marcatinco y Beatriz Elda Huamán Quispe, ambos con la calidad de solteros.
- En el asiento C00021, corre inscrita la compraventa otorgada por Edwin Hernán Huanca Marcatinco y Beatriz Elda Huamán Quispe a favor de la Asociación de Trabajadores Comerciantes Campo Ferial San Pablo, de la totalidad de sus cuotas ideales, en mérito a la escritura pública N°



RESOLUCIÓN No.3474 - 2023-SUNARP-TR

530 del 09.11.2022 (K. 36878), por el precio de S/6,000.00, cancelados. (Título archivado N° 2022-3396929).

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Para poder calificar si procede la modificación de una inscripción: ¿es necesario que el contrato que se modifica o deja sin efecto obre inscrito?

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 establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

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.3474 - 2023-SUNARP-TR

2. El Registro publicita derechos y situaciones jurídicas que, en principio, concuerdan con la realidad; sin embargo, por múltiples razones, los asientos de inscripción no siempre coinciden 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 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”*³. 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.

3. 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 modificadorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

4. 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 RGRP cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá

³ Lacruz Berdejo, José y Sancho Rebullida. Derecho Inmobiliario Registral. 2da. edición. José María Bosch Editor. Barcelona. 1984, pág. 261.



RESOLUCIÓN No.3474 - 2023-SUNARP-TR

efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral.

En el artículo 76, se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte. Asimismo, 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.

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 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".

6. 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; 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.**



RESOLUCIÓN No.3474 - 2023-SUNARP-TR

Debe añadirse que de conformidad con el artículo 87 del 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.

7. En el presente caso, la rectificación rogada se basa en un título modificatorio, esto es, la escritura pública aclaratoria del 1/2/2023 (aclarada por la escritura del 27/04/2023), la cual busca aclarar **la escritura pública de compraventa del 9/11/2022, Kardex 36878, Instrumento 530**, otorgada por Edwin Hernán Huanca Marcatinco y Beatriz Elda Huamán Quispe a favor de la Asociación de Trabajadores Comerciantes Campo Ferial San Pablo, compraventa inscrita en el asiento **C000021** de la Partida N° 42019364 del Registro de Predios de Lima.
8. Al respecto, la autonomía privada o también llamada autonomía de la voluntad es aquella libertad de los particulares, reconocida por los ordenamientos jurídicos, de regular sus propias relaciones jurídicas de la forma y manera querida por ellos, pero dentro de los límites señalados por cada ordenamiento. La mencionada libertad está considerada dentro de los derechos fundamentales de las personas y encuentra su mejor plasmación en el contrato.

Asimismo, el artículo 1351 del Código Civil establece que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

De acuerdo a dicha definición podemos concluir que un contrato no solo tiene como finalidad instituir nuevas relaciones jurídicas patrimoniales, sino que también mediante otro contrato **es posible precisar, alterar o concluir otro que es preexistente.**

Ocurre con frecuencia que, si bien sea por alteración de las circunstancias o por razones no previstas al momento de constituir la obligación, las partes desean aclarar el contenido, sin extinguirla. Para ello, el artículo 1351 permite recurrir a la modificación de la relación jurídica que vincula a las partes, dejando subsistentes determinadas disposiciones



RESOLUCIÓN No.3474 - 2023-SUNARP-TR

contractuales. **En otras palabras, la relación obligatoria, a pesar de las modificaciones de su contenido, continúa siendo la misma.**

9. Ahora bien, revisado el parte notarial de la escritura pública aclaratoria del 27/4/2023 contiene la siguiente cláusula:

“(…)
C U A R T O.-
FINALMENTE LOS CONTRATANTES **RATIFICAN LAS CLÁUSULAS CUARTA Y QUINTA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DEL 01 (PRIMERO) DE FEBRERO DEL 2023 (DOS MIL VEINTITRÉS)** CELEBRADA POR ANTE LA NOTARIA DE LIMA, DRA. GENOVEVA CRAGG CAMPOS.
(…)”

Asimismo, de la revisión de la escritura pública aclaratoria del 01.02.2023 se consigna:

“(…)
PRIMERO.-
MEDIANTE **ESCRITURA PÚBLICA DEL 09 (NUEVE) DE NOVIEMBRE DEL 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS) KARDEX 36878, INSTRUMENTO 530,** CELEBRADA POR ANTE LA NOTARIA DE LIMA DRA. GENOVEVA CRAGG CAMPOS, DON EDWIN HERNÁN HUANCA MARCATINCO Y SU CÓNYUGE DOÑA BEATRIZ ELDA HUAMÁN QUISPE, DIERON EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN DE TRABAJADORES COMERCIANTES CAMPO FERIAL SAN PABLO, EL TOTAL DE SUS ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL INMUEBLE CONSTITUIDO POR EL LOTE 1-A DE LA MANZANA E, DE LA URBANIZACIÓN LA CAMPIÑA, DEL DISTRITO DE CHORRILLOS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYA ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA FICHA Nº 313344 Y SU CONTINUACIÓN EN LA PARTIDA Nº 42019364 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, EL MISMO QUE HA QUEDADO REGISTRADO EN EL ASIENTO C00021 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 42019364 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.
(…)
QUINTO.-
LOS CONTRATANTES ASIMISMO **DEJAN SIN EFECTO LA ESCRITURA PÚBLICA DEL 09 (NUEVE) DE NOVIEMBRE DEL 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS) KARDEX 36877, INSTRUMENTO 526,** CELEBRADA POR ANTE LA NOTARIA DE LIMA DRA. GENOVEVA CRAGG CAMPOS, POR DOÑA BEATRIZ ELDA HUAMÁN QUISPE Y SU CÓNYUGE DON EDWIN HERNÁN HUANCA MARCATINCO A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN DE TRABAJADORES COMERCIANTES CAMPO FERIAL SAN PABLO.
(…)”



RESOLUCIÓN No.3474 - 2023-SUNARP-TR

De lo anterior, se puede establecer que, con la rectificación solicitada a través de dos escrituras rectificatorias se busca aclarar la escritura pública del 09 de noviembre del 2022, **kardex 36878, instrumento 530** y que dio lugar a la inscripción del asiento C00021 en la Partida N° 42019364. Y además se deja sin efecto otra escritura de la misma fecha (9 de noviembre de 2022) pero distinta pues tiene otro kárdex (36877) y otro número de instrumento (526), escritura que contendría otro contrato celebrado por las mismas partes.

Ahora bien, el contrato contenido en la escritura que se deja sin efecto no obra inscrito por lo que no es inscribible tampoco el acuerdo de dejarlo sin efecto. Así, conforme al artículo VI del Título Preliminar del RGRP, ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o **el acto previo necesario o adecuado para su extensión.**

En tal sentido, para poder calificar si procede la modificación en el sentido de dejar sin efecto el contrato contenido en dicha escritura, el mismo tendría que obrar inscrito. Sin embargo, como se analiza más adelante, no es necesario que se inscriba que se deja sin efecto el contrato contenido en dicha escritura para poder inscribir los demás extremos del título modificatorio presentado.

En tal sentido, se **confirma la observación formulada** por la registradora del Registro de Predios de Lima. **En todo caso, siendo actos separables, la solicitante podrá desistirse parcialmente de su rogatoria en lo que respecta al contenido de la referida cláusula quinta.**

10. Respecto de la procedencia de la rectificación solicitada en mérito a título modificatorio se tiene lo siguiente:

Datos del Título Primigenio	Datos del Título modificatorio
PRIMERO.- <u>El vendedor es propietario, de una cuota ideal del total del inmueble</u> constituido por el lote 1-A de la manzana E, de la Urbanización la Campiña, del distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, cuya área, linderos y medidas perimétricas se encuentran descritos en la ficha N° 313344 y su continuación en la partida N° 42019364 del	“PRIMERO.- <u>Los vendedores son propietarios, de acciones y derechos del total del inmueble</u> constituido por el lote 1-A de la manzana E, de la Urbanización la campiña, del distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, cuya área, linderos y medidas perimétricas se encuentran descritos en la ficha N° 313344 y su continuación en la partida N°

**RESOLUCIÓN No.3474 - 2023-SUNARP-TR**

<p>registro de predios de Lima. (a nivel municipal dichas acciones y derechos representan el 1.43 % - uno punto cuarenta y tres por ciento-del predio ubicado en carretera Panamericana antigua Mz. E lote 01-A, código de Predio 115684)</p>	<p>42019364 del registro de predios de Lima. (a nivel municipal dichas acciones y derechos representan el 2,86 %- dos punto ochenta y seis por ciento-del predio ubicado en carretera Panamericana antigua Mz. E Lote 01-A, código de predio 115684).”</p>
<p>SEGUNDO.- Mediante la presente <u>el vendedor da en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora el total de las acciones y derechos descritos en la cláusula primera, por el precio de S/ 6,000.00 (seis mil y 00/100 soles)</u>, que se pagarán mediante la entrega de un cheque de gerencia no negociable, girado a la orden de el vendedor don Edwin Hernán Huanca Marcatinco, a la suscripción de la escritura pública a que dé origen la presente minuta y bajo fe notarial, título valor al que estos otorgan efectos cancelatorios (...)</p>	<p>SEGUNDO.- Mediante la presente los vendedores dan en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora <u>el total de las acciones y derechos descritos en la cláusula primera</u>, por el precio de S/ 12,000.00 (doce mil y 00/100 soles), que se pagarán mediante la entrega de un cheque de gerencia no negociable por la suma de S/. 6,000.00 (seis mil y 00/100 soles) girado a la orden de el vendedor don Edwin Hernán Huanca Marcatinco, y otro cheque de gerencia no negociable por la suma de S/. 6,000.00 (seis mil y 00/100 soles) girado a la orden de la vendedora doña Beatriz Elda Huamán Quispe, a la suscripción de la escritura pública a que dé origen la presente minuta y bajo fe notarial, títulos valores al que estos otorgan efectos cancelatorios (...).</p>
<p>OCTAVO.- El vendedor don Edwin Hernán Huanca Marcatinco, declara que en la fecha de adquisición de las acciones y derechos materia de compra venta, tenía la condición de casado con doña Beatriz Elda Huamán Quispe, por lo que en mérito a la partida de matrimonio de ambos que se acompaña, el señor registrador deberá proceder a rectificar el estado civil en el asiento correspondiente.</p>	<p>OCTAVO.-Los vendedores don Edwin Hernán Huanca Marcatinco y doña Beatriz Elda Huamán Quispe, declaran que en la fecha de adquisición de las acciones y derechos materia de compra venta, tenían la condición de casados, por lo que en mérito a la partida de matrimonio de ambos que se acompaña, el señor registrador deberá proceder a rectificar el estado civil en el asiento correspondiente.</p>
	<p>TERCERO.-Mediante la presente los contratantes rectifican la escritura pública del 09 (nueve) de noviembre del 2022 (dos mil veintidós) kardex 36878, instrumento 530, celebrada por ante la notaria de Lima Dra. Genoveva Cragg Campos, rectificada por escritura pública del 01 (primero) de febrero del 2023 (dos mil veintitrés) ambas celebradas por ante la notaria de la Dra. Genoveva Cragg Campos, en el sentido que la compra venta celebrada incluye los derechos que tanto don Edwin Hernán Huanca Marcatinco y su cónyuge doña Beatriz Elda Huamán Quispe, adquirieron como solteros, mediante escritura pública del 28 (veintiocho) de diciembre del 2000 (dos mil) y su ratificatoria del 20(veinte) de abril del 2001 (dos mil uno) celebradas ambas por ante la notario de Lima Dra. Genoveva Elizabeth Cragg Campos, y que</p>

**RESOLUCIÓN No.3474 - 2023-SUNARP-TR**

	diera mérito a la inscripción del asiento C00002 de la partida electrónica N° 42019364 del Registro de Predios de Lima.
--	---

De la comparación de la escritura primigenia (inscrita en el as. C00021) y las escrituras modificatorias presentadas es posible establecer los extremos modificados y analizar la procedencia de la modificación rogada:

- a) La modificación fundamental está referida a los vendedores. Mientras en la escritura primigenia se consignó como vendedor a Edwin Hernán Huanca Marcatinto, en la escritura modificatoria se aclara que también es vendedora Beatriz Elda Huamán Quispe. Al respecto, si bien en el asiento C00021 se consignó que eran vendedores ambos, ello no quedaba claro en la escritura que dio mérito a dicha inscripción. Procede entonces aclarar que ambos vendieron la totalidad de sus cuotas ideales.
- b) En cuanto a la modificación del porcentaje de cuotas ideales a nivel municipal, no resulta procedente la rectificación al ser un dato irrelevante para el registro, más aún cuando es materia de transferencia la totalidad de cuotas ideales.
- c) En cuanto al precio, al ser un dato que debe constar en el asiento de inscripción, conforme al Art. 13 c) del RIRP, es procedente la rectificación en dicho aspecto. En especial porque en la escritura primigenia sólo constaba la transferencia de las cuotas de Edwin Huanca (indicando que es casado con Beatriz Huamán), pero no constaba expresamente la transferencia de las cuotas de esta última, lo que ahora se está aclarando.
- d) En cuanto a que tanto Edwin Hernán Huanca Marcatinco como Beatriz Elda Huamán Quispe, declaran que en la fecha de adquisición de las cuotas ideales materia de compra venta, tenían la condición de casados, se verifica que en la escritura primigenia se insertó la partida de matrimonio de ambos vendedores, quienes se casaron el 17 de febrero de 1996. En consecuencia, a la fecha en que adquirieron cuotas ideales en virtud a las escrituras del 28/12/2000 y 20/04/2001 (registradas en el asiento C002) ya estaban casados entre sí, y a pesar de ello manifestaron ser solteros y así (como solteros) se inscribió la adquisición a su favor. Esta rectificación de estado civil procede por cuanto se está aclarando que la venta también comprende las cuotas ideales de la referida cónyuge y que la compra venta celebrada incluye los derechos que



RESOLUCIÓN No.3474 - 2023-SUNARP-TR

tanto Edwin Hernán Huanca Marcatinco y su cónyuge Beatriz Elda Huamán Quispe, adquirieron manifestando ser solteros.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal suplente Noelia Katherine Carbajal Valdez, autorizada mediante resolución N° 127-2023-SUNARP/PT del 2/6/2023 modificada por Resolución N° 147-2023-SUNARP/PT del 26/6/2023.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la registradora al título referido en el encabezamiento, con la precisión en el sentido que para que proceda la inscripción de los demás extremos la solicitante podrá desistirse parcialmente de su rogatoria.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

NOELIA CARBAJAL VALDEZ

Presidenta (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral