**TRIBUNAL REGISTRAL**
**RESOLUCIÓN N° 457-2017-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 24 de julio de 2017

| | | |
|---|---|---|
| **APELANTE** | : | **TOMAS BENANCIO MEDINA DELGADO** |
| **TÍTULO** | : | **N° 321206 DEL 10.02.2017** |
| **RECURSO** | : | **N° 9952 DEL 21.04.2017** |
| **REGISTRO** | : | **PREDIOS - AREQUIPA** |
| **ACTO** | : | **INDEPENDIZACIÓN** |
| **SUMILLA** | : | |

## AMPLIACIÓN DE LA ROGATORIA

*"Conforme a lo previsto por el artículo 40 del Reglamento General de los Registros Públicos, la ampliación de la rogatoria solamente está permitida de manera excepcional cuando se trate de la inscripción de acto previo y necesario".*

## TRASFERENCIA POR SUCESIÓN

*"Para la inscripción de una transferencia por sucesión sólo debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada en el Registro de Personas Naturales que corresponda, y la inscripción en el Registro de Predios se podrá realizar en mérito al mismo título que dio lugar a la inscripción de aquélla".*

## I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTAD

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la independización de parte del predio inscrito en la Partido Registral N° 04007541 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.

Lpderecho.pe

La inscripción de solicita en mérito al asiento 10. Fs. 367, Tm. 324 del Rubro C0001 y al asiento 10. Fs. 367, Tm. 324 del Rubro B0001 de la misma partida.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

a) Rogatoria que consta en el formato de solicitud de inscripción.
b) Copia de DNI del presentante.

c) Escrito con firma certificada por notario de Arequipa Cesar A. Fernández Dávila B. de Carmen Lucia Sánchez de Pacheco donde se solicita la independización.
d) Copia certificada de partida de matrimonio N° 262 expedida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil con fecha 13.12.2016.
e) Copia certificada de DNI de Carmen Lucia Sánchez De Pacheco por notario de Arequipa Cesar Fernández Dávila B.
f) Certificado de inscripción de Julio Pedro Pacheco Juárez expedido por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil con fecha 21.05.2017
g) Certificado de inscripción de Julia Carol Pacheco Butrón expedido por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil con fecha 21.05.2017
h) Certificado de inscripción de Julia Silvana Pacheco Butrón expedido por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil con fecha 21.05.2017
i) Recurso de apelación.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público Carlos Butrón Fuentes, en los siguientes términos:

*"(...)*

*1.- En la partida ya indicada se encuentra inscrita en el rubro B la descripción del inmueble y en el rubro C el dominio que corresponde a los propietarios.*
*2.- El escrito de independización debe ser presentado por los propietarios del predio, con firma legalizada, adjuntando el DNI para la identificación registral de los propietarios.*
*3. Efectuada la liquidación de derechos registrales, está pendiente de pago la suma de S/. 27.00.*
*(...)".*

## III. FUNDAMENTO DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su rogatoria de inscripción alegando lo siguiente:

- Que, se tiene que en razón de que la propiedad adquirida mediante proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio, dicha propiedad se encuentra inscrita en favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Nemecio Pacheco Bernaola, y de doña Carmen Lucia Sánchez de Pacheco.

- El propietario Julio Nemecio Pacheco Bernaola, falleció con fecha 15.04.2014, y que mediante acta protocolizada del 22.08.2015 otorgada por notario Hugo Julio Caballero Laura se declaró la sucesión intestada del causante, acto que corre inscrito en la Partida Registral N° 11308538 Del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral de Arequipa.

Adicionalmente, el recurrente señala como otrosí lo siguiente:

- A fin de viabilizar lo relativo a la independización y consiguientemente en lo relativo al traslado de dominio vía sucesión intestada, ello en favor de todos los herederos declarados, es que amplio la rogatoria de la presentación a los efectos de que en merito a la documentación que se adjunta se inscriba el traslado de dominio vía sucesión intestada en favor de todos los herederos declarados.

Lpderecho.pe

## IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

**PARTIDA REGISTRAL N° 04007541 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA**

Corre registrado el predio rural ubicado entre la Segunda y Tercera Torrentera, distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa.

**RUBRO B0001**

- Corre registrado en el asiento 10, Fs. 367, Tm. 324, un área de 7589.45 m2, con acceso por las calles Primero de Mayo y Zarumilla del Distrito de Mariano Melgar antes Miraflores, así como la descripción de sus linderos y medidas perimétricas.

**RUBRO C0001**

- Corre registrado en el asiento 10, Fs. 367, Tm. 324, la titularidad del bien descrito en el rubro b) (asiento 10, Fs. 367, Tm. 324), a favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Nemesio Pacheco Bernaola y Carmen Lucia Sánchez Salas, en merito a expediente de prescripción adquisitiva de dominio seguido ante el Segundo Juzgado Civil de Arequipa.

**PARTIDA REGISTRAL N° 11308538 DEL REGISTRO DE SUCESIÓN INTESTADA DE LA OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA**

- Corre registrada la sucesión intestada del causante Julio Nemecio Pacheco Bernaola, declarándose como herederos legales a su cónyuge supérstite Carmen Lucia Sánchez de Pacheco, y a sus hijos Zoila Elizabeth Pacheco Sánchez, Carmen Jaqueline Pacheco Sánchez, Patricia Raquel Pacheco Sánchez, Julio Fernando Santiago Pacheco Sánchez, Julio Pedro Pacheco Juárez, Julia Carol Pacheco Butrón y Julia Silvana Pacheco Butrón.

Lpderecho.pe

## V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana. De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala la cuestión a dilucidar es la siguiente:

- Si procede la ampliación de rogatoria solicitada por el recurrente.
- Resulta procedente el traslado de dominio por sucesión intestada del causante Julio Nemecio Pacheco Bernaola.
- Resulta procedente la independización bajo los términos solicitados por el recurrente.

## VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado se solicita la independización del área descrita en el asiento 10, Fs.367, Tm. 324 contenido en el rubro B0001 de la Partida Registral N° 04007541 del Registro de Predios de Arequipa.

   A dicho efecto se ha presentado solicitud suscrita por Carmen Lucia Sánchez de Pacheco debidamente certificada por Notario de Arequipa Cesar A. Fernández Dávila B. de fecha 08.02.2017.

   Con fecha 16.02.2017, el registrador a cargo, procede a observar el título señalando que el escrito debe ser presentado por ambos propietarios del predio con firma debidamente legalizada, asimismo se deberá adjuntar DNI de los mismos a fin de proceder con la identificación de los propietarios.

   El recurrente formula recurso de apelación bajo el argumento que el propietario Julio Nemesio Pacheco Bernaola ha fallecido con fecha 15.04.2014, asimismo su sucesión intestada corre registrada en la Partida Registral N° 11308538 del Registro de Sucesiones Intestadas de Arequipa. Consecuentemente, a fin de proceder con la independización solicitada, el recurrente amplía su rogatoria a efecto que se inscriba el

lpderecho.pe

traslado de dominio vía sucesión intestada del causante Julio Nemesio Pacheco Bernaola a fin de viabilizar la independización.

En ese sentido, como primer punto a dilucidar, corresponde determinar si procede la ampliación de rogatoria solicitada.

**SOBRE LA AMPLIACION DE ROGATORIA**

2. El procedimiento registral se inicia con la presentación del título al diario, a través de la solicitud de inscripción la cual debe contener, entre otros, la indicación de los actos o derechos cuya inscripción se solicita. No obstante ello, puede suceder que el presentante no haya consignado en la solicitud todos los actos inscribibles contenidos en el título, en ese caso, la rogatoria alcanzara a todos ellos, salvo reserva expresa, de acuerdo a lo establecido en el numeral III del Título Preliminar del RGRP que contiene el principio de rogación.

Sin embargo, el segundo párrafo del artículo 40 del RGRP permite como excepción la ampliación de la rogatoria, el cual establece lo siguiente: "*Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aún cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.*"

De lo señalado en el artículo antes citado se puede extraer tres requisitos necesarios para que proceda la ampliación de la rogatoria. En primer lugar que el título haya sido observado por existir un obstáculo que consiste en la falta de inscripción de acto previo. En segundo lugar, que en caso de existir título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Y en tercer lugar, que en caso de no existir título incompatible antes de la ampliación de la

rogatoria, la inscripción procederá aun cuando el instrumento que contiene el acto previo no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.

En ese sentido, la ampliación de rogatoria solamente está permitida de manera excepcional cuanto se trata de inscripción de un acto previo y necesario conforme a lo previsto por el artículo 40 del RGRP.

3. En el caso materia de análisis, de acuerdo a lo señalado por el Registrador, la actual titularidad del área a independizar descrita en el asiento 10, Fs. 367, Tm. 324 contenida en el rubro B0001 de la partida registral N° 04007541, corre registrada a favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Nemesio Pacheco Bernaola y Carmen Lucia Sánchez, por lo que procedería la rogatoria si la solicitud de la misma es presentada con firmas legalizadas por ambos propietarios y no solo por la Doña Carmen Lucia Sánchez de Pacheco, como ha sido presentada. Sin embargo, en el Registro de Sucesiones Intestadas corre registrado en la Partida Registral N° 11308538 la sucesión intestada del causante Julio Nemecio Pacheco Bernaola (titular registral), en la que se declara el fallecimiento del mismo con fecha 15.04.2014.

Ante tal situación, resultaría procedente si la solicitud de independización fuese realizada por los herederos declarados del causante Julio Nemecio Pacheco Bernaola y Doña Carmen Lucia Sánchez de Pacheco cónyuge supérstite y copropietaria del predio bajo análisis.

Revisada la partida registral N° 04007541, tenemos que no obra inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada del causante Julio Nemecio Pacheco Bernaola, por tanto, en vista que el acto implicado constituye acto previo, es que resulta procedente la ampliación de rogatoria solicitada; a cuyo efecto, se deberá abonar los derechos registrales correspondientes.

Lpderecho.pe

## SOBRE EL TRASLADO DE DOMINIO POR SUCESIÓN INTESTADA

4. Habiendo determinado, que resulta procedente la ampliación de rogatoria solicitada por el recurrente, corresponde analizar el traslado de dominio por sucesión intestada del causante Julio Nemecio Pacheco Bernaola. En cuanto a las transferencias por sucesión en el Registro de Predios, el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones de dicho Registro establece que:

*"Para la inscripción de una transferencia por sucesión debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador.*
*Inscrita la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se podrá realizar en mérito al respectivo asiento de inscripción y, de ser el caso, al título archivado,* ***sin necesidad de requerir documento adicional para acreditar la identidad de los sucesores****. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.*
*En los casos de inscripción de una transferencia por sucesión intestada se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas".* (Resaltado es nuestro)

De acuerdo al dispositivo antes citado, para la inscripción de una transferencia por sucesión intestada en el Registro de Predios debe observarse tres aspectos: el primero, constatarse que se haya inscrito en el Registro de Personas Naturales la sucesión intestada; el segundo, la inscripción se podrá hacer en mérito al asiento de inscripción y, de ser el caso, al mismo título que sirvió para extenderlo en el Registro de Personas Naturales, y; tercero, que no existe razón de requerir documento adicional para acreditar la identidad de los sucesores.

5. En el presente caso, se ha verificado que la sucesión intestada de Julio Nemecio Pacheco Bernaola se encuentra ya inscrita en la partida N° 11308538 del Registro de Personas Naturales, por tanto, la inscripción de transferencia debe realizarse en mérito al asiento de inscripción A00001 de la partida N° 11308538 o, en su caso, al acta de declaratoria

de herederos por sucesión intestada de fecha 22.08.2015 que sirvió para extender el referido asiento, en los términos que en dicha acta aparece sin que se requiera adjuntar documentación adicional.

Por tanto, revisado el asiento A0001 de la partida N° 11308538, encontramos a los herederos de Julio Nemecio Pacheco Bernaola, siendo estos:

- ✓ Carmen Lucia Sánchez de Pacheco
- ✓ Zoila Elizabeth Pacheco Sánchez
- ✓ Carmen Jaqueline Pacheco Sánchez
- ✓ Patricia Raquel Pacheco Sánchez
- ✓ Julio Fernando Santiago Pacheco Sánchez
- ✓ Julio Pedro Pacheco Juárez
- ✓ Julia Carol Pacheco Butrón
- ✓ Julia Silvana Pacheco Butrón

En el caso que nos abarca, se solicita como acto previo el traslado de dominio por sucesión intestada de las acciones y derechos que ostenta Julio Nemecio Pacheco Bernaola sobre el predio inscrito en la partida N° 11308538 del Registro de Predios de Arequipa, a favor de sus herederos instituidos; habiéndose comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos, el acto solicitado resulta procedente.

**SOBRE LA INDEPENDIZACIÓN**

6. La independización es el acto registral consistente en la apertura de una nueva partida registral como consecuencia de la desmembración de una porción de terreno de un área de mayor extensión, proceso que se realiza en mérito al principio de especialidad, recogido en el artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Dicho principio de especialidad, que se sustenta en el sistema de folio real, nos informa que por cada predio se debe abrir una partida registral, en la que se deben plasmar los datos y medidas perimétricas, así como

también las titularidades y demás derechos reales y derechos personales inscribibles

La independización se encuentra regulada en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP).

En este capítulo se contemplan diversos supuestos de independización, así como los requisitos exigibles, dichos supuestos se encuentran en relación a la naturaleza del predio, es decir, atendiendo a si se trata de predios urbanos, rústicos, ubicados en área de expansión urbana o rurales, si la desmembración se produce por regularización de edificaciones o si la independización es de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad contemplados en la Ley Nº 27157.

En el caso concreto de la independización de un predio, el artículo 59 del RIRP establece que todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Estos requisitos tienen por finalidad publicitar de manera completa las dimensiones del predio sobre el cual recae el derecho de propiedad y otros derechos reales, de manera que tanto el titular como los propietarios de los predios colindantes tengan conocimiento de la extensión material de los predios.

Los datos relativos al área, linderos y medidas perimétricas de un determinado predio pueden extraerse del contenido del título, de la partida matriz o del respectivo título archivado.

7. Cuando se trata de la independización de un predio rural el artículo 64 del RIRP prescribe que: *"**La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario**, con firma certificada por*

*notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes:*

*a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo Nº 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;*

*b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente."*

Este es el marco legal que rige el fraccionamiento de predios rurales, es decir, dependiendo de si el predio materia de independización se encuentra situado en zona catastrada o no catastrada, en cualquiera de los supuestos **deberá adjuntarse el documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario**, en el que se precisarán el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas.

Por lo tanto, resulta necesario adjuntar documento privado con firmas certificadas por notario, otorgado por los actuales titulares del área descrita en el asiento 10, Fs. 74, Tomo 101 contenida en el rubro B0001, esto es, los herederos de Julio Nemesio Pacheco Bernaola (descritos en el numeral 5) y su cónyuge supérstite Carmen Lucia Sánchez Salas, a fin de proceder con la rogatoria solicitada.

Consecuentemente, corresponde revocar la observación formulada por el registrador y disponer que el titulo adolece de defecto subsanable señalado precedentemente.

Lpderecho.pe

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 135-2017-SUNARP/PT de fecha 29.05.2017, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal autorizado por Resolución Nº 359-2016-SUNARP/SN del 30/12/2016, y del Vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana, autorizado por Resolución Nº 167-2017-SUNARP-PT del 06/07/2017.

## VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por el registrador a cargo y señalar que adolece de defecto subsanable señalado en los considerandos 3 y 7 de la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

**RAUL JIMMY DELGADO NIETO**
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

**VICTOR JAVIER PERALTA ARANA**
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

Lpderecho.pe