



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 4058- 2023 – SUNARP-TR

Lima, 21 de setiembre del 2023.

APELANTE : **LUIS MANUEL GÓMEZ VERÁSTEGUI**
TÍTULO : N° 1828275 del 26/6/2023.
RECURSO : Del 4/9/2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Compraventa e independización
SUMILLAS :

TRANSFERENCIA DE PARTE DE PREDIO DE ÁREA MAYOR

Para inscribir actos que implican variación de titularidad dominical respecto de parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización cumpliendo con los requisitos establecidos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, según la clase de predio de que se trate.

CALIFICACIÓN DE PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia que otorga Marco Antonio Sánchez Navarro, en calidad de Juez del Primer Juzgado Especializado Civil de Lima en rebeldía de Promotora Inmobiliaria Constructora y Servicios Generales San Diego S.A., a favor de Oscar Edis Trinidad Susanibar, respecto de los lotes 5, 6, 7, 4 y 28 que forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la ficha N° 1152457 que continua en la partida electrónica N° 43357824 del Registro de Predios de Lima.



Para tal efecto se adjunta parte notarial que contiene la escritura pública del 13/6/2023 otorgada ante el notario de Lima Luis Manuel Gómez Verástegui.

Con el reingreso del 13/7/2023 se presentó escrito de subsanación señalando que se adiciona la suma de S/ 337.00 soles por derecho de calificación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Liz Arabela Guerrero Aguirre, observó el título en los siguientes términos:

Se reenumera para un mejor resolver

Señor(es):

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norrn(as) que se cita(n):

AL REINGRESO:

ACTO PREVIO

A efectos de proceder a la calificación integral, **(1)** deberá previamente independizar los lotes materia de transferencia y **(2)** de ser el caso acumular, tal como consta en la minuta de compra venta los lotes.

(3) Es preciso dejar constancia que a la fecha de venta, según minuta el objeto de venta, consta en partida distinta, pero actualmente el inmueble de donde se independizaran los lotes materia de venta consta inscritos en la PE N° 14910340. Sírvase subsanar. En virtud de lo expuesto, deberá previamente adecuarse el antecedente.

Base Legal: Art. 2010 y 2011 del Código Civil, Numeral III y V del T. Preliminar y los Arts. 7, 10, 31 al 33 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación argumentando lo siguiente:

- Debemos indicar, que los inmuebles materia de venta constituidos por los lotes 5, 6,7, 4 y 28 de la manzana A denominado Residencial San Diego de Puente Piedra, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima,



de 120.0 m2 (ciento veinte metros cuadrados) cada uno, no se pueden independizar, ni acumularse previamente, por no tener Oscar Edis Trinidad Susanibar derecho inscrito, toda vez que la presente rogatoria versa en la inscripción de una compraventa que contiene un mandato judicial, teniendo un objeto y bien jurídicamente posible, en concordancia con el principio de especialidad por estar debidamente identificados, los lotes 5, 6, 7, 4 y 28 de la manzana A denominado Residencial San Diego de Puente Piedra, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, de 120.0 m2 (ciento veinte metros cuadrados) cada uno.

- Por lo cual, el registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, como es en el presente caso, mas no observarlo exigiendo como acto previo independización y/o acumulación, excediendo la función calificadora que tiene el Registro y no afectar el derecho de formalización como ocurre en el presente caso.

- Por todo lo expuesto, solicito se sirva revocar la decisión del registrador.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 1152457 que continúa en la partida N° 43357824 del Registro de Predios de Lima.

En la ficha N° 1152457 que continúa en la partida N° 43357824 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio constituido por la Parcela N° 78, ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C-1 de la citada ficha, rectificada en el asiento C00001 se encuentra inscrita la compraventa a favor de Juan Ignacio Alaca Lazo y su cónyuge Marcelina Caol Kunimoto Kunimoto de Alaca.

En el asiento C00001 de la partida indicada, consta inscrita la compraventa del 40.3816% de acciones y derechos otorgada por Juan Ignacio Alaca Lazo y su cónyuge Marcelina Caol Kunimoto Kunimoto de Alaca a favor de Mario Edgar Villavicencio Herrera.

En el asiento C00002 de la partida indicada, consta inscrita la compraventa del 59.6481% de acciones y derechos otorgada por Juan Ignacio Alaca Lazo y su cónyuge Marcelina Caol Kunimoto Kunimoto de Alaca a favor de Promotora Inmobiliaria Constructora y Servicios Generales San Diego SA.



En el asiento C00003 de la partida indicada, consta inscrita la compraventa del 3.3333% de acciones y derechos otorgada por Mario Edgar Villavicencio Herrera a favor de Ricardo Antonio Quiroz Cáceres.

En el asiento C00004 de la partida indicada, consta inscrita la sentencia de nulidad del asiento C00003, por haberlo dispuesto así la Juez del Segundo Juzgado Mixto del Módulo Básico de los Olivos Mary Isabel Bajonero Manrique y Asistente de Juez Karen Katy Pérez Chávez.

En el asiento B00003 de la citada partida, consta inscrita la independización de un área de 17,885.52 m² en la partida N° 14910340, quedando como área remanente del predio **12,114.48 m²**.

En el asiento C00005 de la partida indicada, consta inscrita la Adjudicación por División y Partición otorgada por Promotora Inmobiliaria Constructora y Servicios Generales San Diego SA., a favor de **Mario Edgar Villavicencio Herrera**.

Partida N° 14910340 del Registro de Predios de Lima.

En la partida N° 14910340 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio constituido por parte la Parcela N° 78, ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 de la partida indicada, consta inscrito el dominio a favor de Promotora Inmobiliaria Constructora y Servicios Generales San Diego SA., y Mario Edgar Villavicencio Herrera.

En el asiento C00002 de la partida indicada, consta inscrita la Adjudicación por División y Partición otorgada por Mario Edgar Villavicencio Herrera a favor de **Promotora Inmobiliaria Constructora y Servicios Generales San Diego SA.**

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia. Con el informe oral del abogado José Guillermo Valderrama Chevarría.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:



- Si para inscribir actos que implican variación de titularidad dominical respecto de parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización.
- ¿Cómo se realiza la calificación registral de las escrituras públicas otorgadas en ejecución de sentencia en un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública?

VI. ANÁLISIS

1. En virtud del principio de especialidad recogido en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Predios, conforme a dicho principio para cada inmueble se debe abrir solamente una partida registral y los asientos registrales relacionados al mismo deben ser extendidos en dicha partida.

En concordancia con este precepto, el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone que por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a este correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

2. En ese orden de ideas, tratándose de la inscripción de transferencias de dominio de un área que forma parte de un predio de mayor extensión, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por el cual, para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en dicho Reglamento.

3. De conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la independización es el acto registral que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de



unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

Cabe señalar al respecto que la independización de un área determinada que forma parte de un predio de mayor extensión puede provenir de diversos actos causales, como ocurre en los casos de subdivisión, habilitación urbana, entre otros, siendo que en cada caso en concreto la documentación que se presente debe encontrar correspondencia con el acto causal.

Aunado a ello, la documentación que debe adjuntarse para la independización debe corresponder al predio según su naturaleza, la misma que fluirá de los antecedentes registrales y de la documentación que se presente.

4. De acuerdo al artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Tratándose de la independización de un predio urbano, corresponderá remitirse a lo dispuesto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que expresa lo siguiente:

Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

- a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;
- b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;
- c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.



Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

5. En el presente caso, el bien objeto de transferencia conforme a lo descrito en la escritura presentada y demás insertos judiciales, está referido a los lotes 5, 6, 7, 4 y 28, los cuales tienen un área de 120.00 m² cada uno, y que forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 43357824 del Registro de Predios de Lima.

Ahora bien, revisados los antecedentes registrales de la citada partida, se advierte que en el asiento B00003 obra registrada la independización de un área de 17,885.52m² en la partida N° 14910340, quedando un área remanente en la partida matriz de 12,114.48m². Asimismo, se aprecia que, mediante escritura pública del 22/6/2022 los copropietarios Mario Edgard Villavicencio Herrera y Promotora Inmobiliaria Constructora y Servicios Generales San Diego S.A., (la demandada), celebraron una adjudicación por división y partición, quedando la titularidad de los citados inmuebles de la siguiente manera:

- El predio inscrito en la partida N° 43357824, quedó en dominio de Mario Edgard Villavicencio Herrera, y
- El predio inscrito en la partida N° 14910340, quedó en dominio de la Promotora Inmobiliaria Constructora y Servicios Generales San Diego S.A.

En ese sentido, de la revisión de la partida N°14910340 cuya titularidad corresponde a la parte demandada Promotora Inmobiliaria Constructora y Servicios Generales San Diego S.A., no se pueden identificar que los lotes materia de transferencia formen parte del citado predio. Ello no es posible, por cuanto de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte que no consta registrada la habilitación urbana correspondiente.

Por tanto, conforme al principio de especialidad o determinación antes citados, y considerando que la compraventa que se solicita inscribir de los lotes 5, 6, 7, 4 y 28 (los cuales tienen un área de 120.00 m² cada uno), implica una variación de la titularidad inscrita, deberá procederse a la independización de las áreas materia de venta, con los requisitos que para dicho acto señala el RIRP, previa inscripción de la habilitación urbana correspondiente.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1** de la observación formulada por la registradora.



6. Continuando con el análisis, se advierte que el proceso de otorgamiento de escritura pública de los lotes materia de transferencia han sido identificados dentro del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 43357824; sin embargo, revisados los antecedentes de la citada partida se advierte que si bien en un inicio era copropietario del citado bien la demandada Promotora Inmobiliaria Constructora y Servicios Generales San Diego S.A, en la actualidad el dominio del predio lo ostenta Mario Edgar Villavicencio Herrera, persona contra la cual no se ha seguido el proceso de otorgamiento de escritura pública.

En ese sentido, se deberá de presentar la escritura pública aclaratoria, en la cual se indique que los bienes materia de transferencia forman parte del predio de mayor extensión que corre inscrito en la partida N° 14910340 del Registro de Predios de Lima, cuyo dominio corresponde a la parte demandada Promotora Inmobiliaria Constructora y Servicios Generales San Diego S.A.

Por lo tanto, **corresponde confirmar el numeral 3 de la observación** formulada por la registradora.

7. En cuanto al numeral 2 de la observación, se advierte que la registradora solicita que los lotes materia de transferencia sean acumulados.

Al respecto, se debe señalar que la acumulación de predios, no constituye un acto previo a efectos de que proceda la inscripción de transferencia de bienes inmuebles que forman distintos lotes, siendo ello así **corresponde revocar el numeral 2 de la observación** formulada por la registradora.

8. Por otro lado, el apelante argumenta que la calificación de presente título, debe realizarse básicamente bajo los alcances de lo regulado en el segundo párrafo del artículo 2011¹ del Código Civil, puesto que la escritura pública es producto de un proceso judicial, el mismo que no está sujeto a calificación por parte de las instancias registrales.

¹ **Artículo 2011°.**- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.
Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.



Al respecto, se debe manifestar que el otorgamiento de escritura pública es el proceso judicial mediante el cual el Juez, a solicitud de la parte demandante celebrante de un contrato, ordena a la otra parte contratante que cumpla con otorgar el instrumento respectivo, que puede ser otorgado por el Juez en rebeldía de la parte obligada. Es decir, en estos casos el magistrado actúa sustituyendo a uno de los contratantes con la finalidad de formalizar el acto o contrato suscrito originalmente por aquél.

Así la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por objeto que el emplazado cumpla con su obligación de hacer, es decir, la formalización del documento privado elevándolo a escritura pública. Asimismo, tal formalidad constituye un requisito para que el acto jurídico se inscriba en el Registro correspondiente, como regla general².

La escritura pública será el reflejo o consecuencia material del cumplimiento de esa obligación sea legal o convencional reconocida en el proceso. El juez al otorgar la escritura pública cumple dicha obligación. Su función se limitará a sustituirse en la voluntad del obligado rebelde y renuente a cumplir con la obligación de formalizar. Su intervención no tiene ninguna incidencia jurídica respecto del contrato o sobre los derechos reales y personales nacidos de este, circunscribiéndose a reconocer la existencia y validez de una simple obligación de escriturar, y posteriormente a hacer cumplir dicha obligación en caso que el obligado no quiera o no pueda hacerlo.

9. En ese sentido, el artículo 1412 del Código Civil establece que, “si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente”³.

Conforme a ello, el artículo 1412 del Código Civil contempla un proceso judicial a fin de compeler al obligado para que llene la formalidad requerida. En tal sentido, la actuación del juez se limita a otorgar el instrumento público, pues en estos casos la sentencia se concreta a

² **Artículo 2010 del Código Civil.- Título que da mérito a la inscripción**

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

³ Último párrafo agregado por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 10-93-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 23/4/1993.



ordenar el otorgamiento de la escritura pública y no a disponer la inscripción del acto o contrato contenido en ella; razón por la cual, no puede asimilarse sus efectos a los del mandato judicial de inscripción⁴.

La naturaleza obligacional de la formalización contractual es ratificada por el artículo 694 del Código Procesal Civil, al establecer que a través del proceso único de ejecución pueden demandarse obligaciones de dar, hacer y no hacer. La formalización contractual es pues, una obligación de hacer a cargo de ambos contratantes.

10. En esa línea, esta instancia ha establecido en reiterada y uniforme jurisprudencia⁵ que la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad que el emplazado cumpla con la obligación de hacer, referida a la formalización del documento privado, a fin de que el acto jurídico conste en instrumento público en mérito del cual se admita su inscripción en el Registro, el que puede ser otorgado por el Juez en caso de rebeldía del emplazado, siendo que en estos casos, la escritura pública que se otorga no constituye un parte judicial, pues la actuación del Juez se restringe a otorgar el instrumento respectivo de conformidad con lo dispuesto en la sentencia.

En este orden de ideas, en el Décimo Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁶:

CALIFICACIÓN DE PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20 de junio de 2003, N° 189-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001 y N° 100-1999-ORLC/TR del 12 de abril de 1999.

⁴ Del mismo modo, la Corte Suprema de la República ha establecido en la Casación N° 4232-2012 del 9/7/2013, lo siguiente: *“El proceso de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar la formalidad exigida por ley o convenida por las partes en el contrato de los actos jurídicos, analizando únicamente el cumplimiento de las formas requeridas para dicho otorgamiento, y no así la satisfacción o no de las prestaciones a cargo de las partes, o la validez o eficacia del acto jurídico cuya formalización se pretende”*.

⁵ Así tenemos: Resolución N° 100-99-ORLCT/TR del 12 de abril de 1999, Resolución N° 189-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001, Resolución N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20 de junio de 2003, entre otras.

⁶ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005.



De ese modo, no nos encontramos frente a un título donde exista un mandato de inscripción proveniente de sede judicial, pues en este caso el fallo emitido por el Juez sólo ordena el cumplimiento de una formalidad. En tal sentido, el acceso al Registro, de estos títulos está condicionado al cumplimiento de los principios registrales que sustentan la calificación registral; en ese sentido, **la escritura pública de compraventa del 13/6/2023 no se refiere a una rogatoria judicial como sostiene el apelante, por lo que su calificación se hará conforme a lo expresado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil.**

Por lo expuesto, se desestima lo alegado por el recurrente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los numerales 1 y 3, REVOCAR el numeral 2 de la denegatoria de inscripción formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

GILMER MARRUFO AGUILAR

Vocal (s) del Tribunal Registral

P. AV