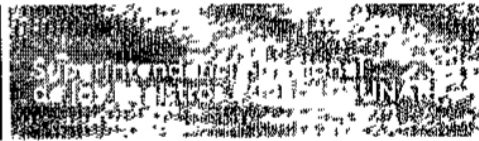




PERÚ

Ministerio  
de Justicia



## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N° 201-2009-SUNARP-TR-T

Trujillo, cinco de junio de dos mil nueve

**APELANTE** ALFREDO VARGAS CÁRDENAS  
**TÍTULO N°** 74432-2008  
**INGRESO** 108-2009  
**PROCEDENCIA** ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO  
**REGISTRO** PREDIOS DE CHICLAYO  
**ACTO** RECTIFICACIÓN DE INEXACTITUD REGISTRAL VÍA  
EXTENSIÓN DE PARTIDA PARA SECCIÓN  
EXCLUSIVA

#### SUMILLA(S)

***Error de concepto en independización bajo régimen de propiedad horizontal***

*Se incurre en error de concepto al inscribir una independización bajo régimen de propiedad horizontal o propiedad exclusiva y comun si solo se extiende, en la partida matriz, un asiento que publica dicha independización, sin abrir folio para cada una de las secciones exclusivas*

***Rectificación de error de concepto en independización bajo régimen de propiedad horizontal***

*La rectificación del error antes descrito puede ser solicitada por cualquier persona, se realizara en mento al titulo archivado abriendo folio para cada seccion exclusiva, y no devenga derechos registrales*

#### **I ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el titulo apelado el señor Vargas solicito se rectifique la inexactitud registral incurrida al extenderse el asiento 22 de la partida P10125596 del Registro de Predios de Chiclayo, al haberse omitido abrir folio para la denominada Tienda N° 12, pese a que la misma es una seccion exclusiva segun consta en el titulo archivado 42/623 del 19 05 1976 que dio origen a la extension del referido asiento 22

Para tal efecto presento una solicitud simple acompañada de copia simple de parte del cuestionado asiento 22, y del asiento 53





## RESOLUCIÓN N° 201-2009-SUNARP-TR-T

### II DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue calificado por el Registrador Público Walter Gonzales Hurtado, quien procedió a observar el título en los términos de la esquila del 09 01 2009 que se transcriben a continuación

3 1 Visto el presente título cuyo acto rogatorio es la independización de la tienda 12 ubicada en el primer piso de la declaratoria de fábrica inscrita en el código de predio 10125596 al respecto se indica al usuario que esta unidad inmobiliaria no se independizó del predio matriz porque no fue solicitada por el titular registral en su momento, por tanto a fin de realizar la independización se solicita se adjunte documento privado con firma legalizada ante notario otorgado por el propietario en el que se describa el área, linderos y medias perimétricas de la sección de dominio exclusivo (TIENDA 12), de conformidad con el Art 45 del NRIRP lo que será enviado al área de Catastro a fin de corroborar los datos que se señalen

3 2 - Sin perjuicio de lo anterior se informa que existe pendiente de inscripción el título 2008-69270

4 - FUNDAMENTO LEGAL Art 45 del RIRP"

El título reingreso con nota del presentante en la que denuncia que COFOPRI omitió abrir partida para la Tienda N° 12. No obstante, el título fue observado nuevamente por el Registrador Gonzales mediante esquila del 19 01 2009, cuyo texto es el siguiente



"3 1 Visto el presente título cuyo acto rogatorio es la independización de la Tienda 12 ubicada en el primer piso de la declaratoria de fábrica inscrita en el código de predio 10125596 al respecto se indica al usuario según el reingreso este afirma que se trata de un error en el traslado solicitado por COFOPRI, se indica que no existe error en el traslado porque solo se ha trasladado lo inscrito en la partida 11000668, donde figura la inscripción de propiedad horizontal y las independizaciones que hasta ese momento se habían realizado

3 2 Con respecto a la procedencia de la independización se indica que solo puede realizarla el propietario titular inscrito mediante solicitud con firma legalizada ante notario donde indique la sección a independizar y el área, linderos y medidas perimétricas, conforme al Art 45 del NRIRP y la Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN (V 5 4) la acumulación, subdivisión e independización, solo las puede realizar el propietario mediante acto propio



## RESOLUCIÓN N° 201-2009-SUNARP-TR-T

### IV ANTECEDENTE REGISTRAL

El edificio independizado bajo regimen de propiedad horizontal del cual forma parte la Tienda N° 12, es el levantado sobre el lote 05 de la manzana 107 del pueblo tradicional Chiclayo. El edificio esta inscrito en la partida P10125596 del Registro de Predios de Chiclayo.

### V PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Rolando A. Acosta Sanchez

Segun consta del asiento 53 extendido a fojas 530 del tomo 233 (transcrito al asiento 15 de la partida P10125596), el edificio inscrito en dicha partida fue independizado bajo régimen de propiedad horizontal en virtud de la escritura publica del 08 05 1976 (titulo archivado 40/623 del 19 05 1976). No obstante, no se generaron partidas para ninguna de las secciones exclusivas a independizar, entre las cuales se encuentra la denominada Tienda N° 12.

El apelante ha solicitado que se abra folio para dicha Tienda N° 12, pedido que rechazo la primera instancia, por entender que i) se trata de una solicitud de independización, ii) la misma tiene que formularla el propietario, y iii) mediante documento privado con su firma legalizada notarialmente. La controversia, pues, se centra en determinar



- 1 ¿Cual es la naturaleza juridico-registral de la solicitud del apelante, esto es, se trata de una independizacion o de la correccion de un error registral?
- 2 ¿Quien es el legitimado para formular la solicitud, es decir puede hacerlo sólo el propietario, cualquier persona o el propio Registro de oficio?
- 3 En cualquiera de ambos casos ¿es exigible que la solicitud este contenida en documento con firma legalizada u otros requisitos adicionales?

### VI ANÁLISIS

- 1 En virtud del principio de especialidad recogido por el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, (RGRP), por cada bien inscrito se abre una partida registral independiente. A la fecha en que se presentó la escritura de independización del edificio inscrito en la partida P10125596 estaba vigente el Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios de





## RESOLUCIÓN N° 201-2009-SUNARP-TR-T

3.3 Sobre la anotación preventiva de prescripción solicitada mediante título N° 2008-69270, se informa que no es posible la independización por cuanto no se ha declarado propietario al solicitante en dicho procedimiento

Pendiente de Calificación Registral y liquidación definitiva según reingreso

### 4 - FUNDAMENTO LEGAL Arts 45 del RIRP"

El título fue reingresado por segunda vez, con nota del apelante en la que solicita se rectifique la omisión de no haberse independizado la Tienda N° 12, "independización" que debe hacerse "a favor de los propietarios inscritos en la matriz" El Registrador Público Julio Lopez Miranda sucedió al Registrador Gonzales en la calificación del título, e igualmente observó el título señalando que

"1 Se reitera que la independización solo procederá mediante documento privado suscrito por el propietario, con firma legalizada ante notario público, en la que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de la sección a independizar, de conformidad con el Art 45° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

2 Con relación a la anotación preventiva de prescripción adquisitiva, una vez concluido el procedimiento de prescripción y sea declarado propietario, este podrá solicitar la independización"



### III FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El señor Vargas interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Samuel Goicochea Goicochea. Los fundamentos de la impugnación son los siguientes

- 1 Sobre la Tienda N° 12 ha solicitado notarialmente se le declare propietario por prescripción adquisitiva. Este predio se encuentra inscrito formando parte del predio matriz inscrito en la partida P10125596
2. En el título archivado 40/523 de mayo de 1976 está regulado el régimen de propiedad horizontal del edificio matriz, y en el se describen las medidas y linderos de la Tienda N° 12
3. El principio de especialidad exige que se abra partida para la Tienda N° 12



## RESOLUCIÓN N° 201-2009-SUNARP-TR-T

1936, cuyo artículo 73 establecía que *las desmembraciones* de un inmueble inscrito dan lugar a inscribirlas en *partida independientes*. Obsérvese que el precepto reglamentario no determina que es facultativo o potestativo del propietario o del Registrador abrir folio para cada sección desmembrada. Este es un efecto jurídico-lógico de toda independización, por aplicación del antedicho principio de especialidad.

- 2 El principio de especialidad no fue observado al inscribir la constitución del régimen de propiedad horizontal sobre el edificio en cuestión, pues no se abrió partida independiente para cada una de las secciones exclusivas que se desmembraban del edificio, entre ellas la Tienda N° 12. Con notoria deficiencia, el Registrador de entonces entendió que la inscripción del título se limitaba a extender un asiento que publicase la existencia del régimen (el asiento 53), pero sin abrir folio para cada sección exclusiva. Se incurrió, entonces, en error de concepto al extender el asiento de inscripción, error contemplado en el último párrafo del artículo 81 del RGRP. De ese modo, mientras que el título archivado segregó el edificio en secciones exclusivas sujetas al régimen dominical particular regulado por el Decreto Ley 22112, en el asiento 53 (hoy asiento 15) el edificio continuaba existiendo como un único predio. Ello dio lugar a que sigan coexistiendo, en una misma partida, predios independientes.
- 3 Posteriormente, el asiento 53 extendido en el tomo fue aclarado en el 22 de la partida P10125596, a efectos de dar cuenta de las independizaciones de algunas secciones exclusivas realizadas luego de la constitución del régimen de propiedad horizontal. De acuerdo con el título constitutivo de dicho régimen, el edificio (de cuatro niveles) debió independizarse en 40 secciones exclusivas: 13 en el primer nivel, 10 en el segundo y tercero, y 7 en el cuarto. El asiento 22 de aclaración da cuenta (sin precisar cuáles específicamente, error material que deberá ser corregido por el Registrador competente) de las siguientes independizaciones: 12 en el primer nivel, 9 en el segundo y 1 en el tercero (22 en total). Por ende, no se han abierto folios para las 18 secciones exclusivas restantes, entre las cuales se encuentra la denominada Tienda N° 12 materia de la rogatoria del apelante, cuyas características físicas están descritas meridianamente en el título archivado de constitución del régimen de propiedad horizontal.
- 4 En consecuencia, este Tribunal –resolviendo el primer extremo controvertido– estima que la pretensión del apelante califica como una





## RESOLUCIÓN N° 201-2009-SUNARP-TR-T

solicitud de rectificación de dicho error registral. No se trata de un pedido para independizar la Tienda N° 12, por cuanto este pedido estaba contenido en el título que dio origen al asiento 53, debiéndose tener en cuenta que el artículo III del Título Preliminar del RGRP establece que "la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título"

- 5 Sobre la base de esta conclusión debe analizarse y resolverse el segundo punto en discusión. Si estamos frente a un error de concepto, su rectificación puede solicitarla cualquier persona, e incluso el Registro puede extender la rectificación de oficio, como lo autoriza el artículo 76 del RGRP<sup>1</sup>. De ahí que sea legalmente inexigible que sea el propietario quien solicite la "independización", entendida como rectificación del error registral ya descrito. Por ello resulta válido que el apelante haya solicitado la rectificación.
- 6 Lo propio ocurre con el tercer extremo en discusión: la solicitud rectificatoria de un error registral carece de formalidad para su presentación al Registro, pues el artículo 77 del RGRP<sup>2</sup> —que regula dicha presentación— nada señala al respecto. Por ende, basta un simple escrito para requerir al Registro la rectificación de dicha inexactitud, sin que sea exigible legalizar la firma del propietario, del solicitante, presentar planos o ningún otro requisito que, en su momento, debieron ser solicitados al calificar el título de independización primigenio.
- 7 En la misma situación de la Tienda N° 12 están otras 17 secciones exclusivas del edificio inscrito en la partida P1015596 para ninguna de ellas se ha abierto folio independiente. Este error de concepto puede y debe rectificarse de oficio con arreglo al segundo párrafo del artículo 76 del RGRP y sobre la base del mismo título archivado, como lo autoriza el artículo 84 a del RGRP, ya que la única forma de hacer concordar la realidad registral con el título archivado es abriendo folio no sólo para la Tienda N° 12, sino para todas y cada una de las



<sup>1</sup> **Artículo 76** Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales.

En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

<sup>2</sup> **Artículo 77 - Solicitud de rectificación** Las rectificaciones pueden ser solicitadas por las personas señaladas en el Artículo 12 de este Reglamento. Las solicitudes se presentarán a través del Diario, indicando con precisión el error materia de rectificación. Asimismo se señalará el número y fecha del título archivado que dé mérito a la rectificación de la inexactitud o se adjuntará el nuevo título modificatorio, según corresponda.





## RESOLUCIÓN N° 201-2009-SUNARP-TR-T

secciones exclusivas, de modo tal que se concrete el principio de especialidad

- 8 De otro lado, el referido error es atribuible exclusivamente al Registro. Por ende, y de conformidad con el artículo 87 del mismo Reglamento, la rectificación no devenga pago de derechos registrales

Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se acordó

### VII RESOLUCION.

**REVOCAR LAS OBSERVACIONES** formuladas por los Registradores Públicos Walter Gonzales Hurtado y Julio López Miranda, **DISPONER LA RECTIFICACIÓN DEL ERROR DE CONCEPTO** incurrido al extenderse el asiento 53 extendido a fojas 530 del tomo 233 (transcrito al asiento 15, y rectificado en el asiento 22 de la partida P10125596), debiendo el Registrador competente extender las partidas que correspondan a todas y cada una de las secciones exclusivas que, erróneamente, aun figuran inscritas en la partida matriz, identificando adecuadamente cada sección en los folios que se abran, y **DISPONER SE RECTIFIQUE DE OFICIO EL ERROR MATERIAL** incurrido al extenderse el asiento rectificatorio 22 de la partida matriz, a efectos de precisar la nomenclatura completa o correcta de las secciones ya independizadas que aparece en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal

**Regístrese y comuníquese**



  
**ROLANDO A. ACOSTA SANCHEZ**  
Presidente de la IV Sala  
del Tribunal Registral

  
**HUGO O. ECHEVARRÍA ARELLANO**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**WALTER E. MORGAN PLAZA**  
Vocal del Tribunal Registral