



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 610-2017-SUNARP-TR-A

Arequipa, 11 de octubre de 2017.



APELANTE : **JHONI JULIO FARFAN ARENAS**
TÍTULO : **N° 1162314 DEL 02.06.2017**
RECURSO : **N° 16801 DEL 06.07.2017**
REGISTRO : **PREDIOS – TACNA**
MATERIA : **RECTIFICACIÓN.**
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE ASIENTO

“Es improcedente la rectificación de asiento a fin que se publicite que la adquisición de un departamento incluye los aires de este, si estos no han sido establecidos en el reglamento interno como propios de dicha sección”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de asiento de inscripción del asiento N° 0003 de la partida registral N° P06229520 del Registro de Predios de Arequipa, correspondiente al predio constituido por el departamento “B”, en el sentido que debe incluirse la transferencia la cláusula cuarta del contrato de fecha 17.05.2006.

Para tal efecto, se ha presentado la solicitud de rectificación de fecha 14.04.2017 formulada por Jesús María Zambrano Salas y Jorge Henriz Calle Aguirre, y recurso de apelación de fecha 04.07.2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Arequipa Adriana Roxana Zavaleta Zapana, en los siguientes términos:

“(…)

2.1. Mediante escrito de fecha 14-04-2017 se solicita rectificación de la compraventa inscrita en el Asiento 00003 de la Partida N° P06229520 a efecto de que se incluya



RESOLUCIÓN N° 610-2017-SUNARP-TR-A

la cláusula cuarta de la escritura de compraventa de fecha 16-06-2011 incluyendo en tal asiento que la venta incluyen los aires; al respecto, conviene señalar que la compraventa referida y que aparece inscrita en el Asiento 00003 se efectuó a mérito de la escritura pública de fecha 12.02-2006 y no como indica en el escrito.

Asimismo, revisado el título archivado N° 2006-8005 que dio mérito a la inscripción del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común (del que resulta la independización del Departamento A y B), se verifica que en el Reglamento Interno se ha considerado como BIEN COMUN los techos, por lo tanto los aires no son de propiedad exclusiva del Departamento B, sino un bien común para ambos departamentos, no siendo procedente lo solicitado por el interesado.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante ampara su impugnación en los siguientes fundamentos:

- Que, siendo los aires parte del derecho de sobrevaloración del titular sobre su propiedad, para que estos puedan ser reservados o transferidos a otra persona tiene que existir la expresión de voluntad del mismo, como en este caso que esa expresión de voluntad, solo figura en la escritura pública de compraventa del departamento B, por lo tanto los aires pertenecen exclusivamente al departamento B.
- Se ha producido un silencio respecto a los aires al momento de inscribirse la independización y reglamento interno. Nuestro ordenamiento jurídico está conforme en preferir la atribución voluntaria que deroga los efectos producidos por el silencio. La ley no exige que esta declaración expresa deba ocurrir siempre en el primer acto, ya que resultaría absurdo admitir que una simple omisión, descuido o error de redacción produjese un efecto definitivo que las partes no han querido, pues ellas no se han manifestado en ningún sentido.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

PARTIDA MATRIZ N° P06135454 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE AREQUIPA

- Corre inscrita el predio ubicado en Alto de la Luna Etapa I, Mz. G,



RESOLUCIÓN N° 610-2017-SUNARP-TR-A

Lote 2, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa.

- En el asiento 0003, corre registrada la titularidad del bien a favor de la sociedad conyugal conformada por Edgar Alegre Bedoya y Nery Estrada Alvarado.
- En el asiento 0004 corre registrada la inscripción de fábrica del predio bajo análisis.
- En el asiento 0007 corre registrado el traslado de dominio por sucesión intestada de Nery Estrada Alvarado, siendo su heredero su cónyuge supérstite Edgar Vicente Alegre Bedoya.
- En el asiento 0009 corre registrada la modificación de fábrica del predio, siendo el asiento 0004 el asiento afectado.
- En el asiento 0010 corre registrada la independización de propiedad horizontal, siendo independizados los departamentos A y B en las partidas N° P06229519 y N° P06229520.

PARTIDA N° P06229520 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE AREQUIPA

- Corre inscrita el predio ubicado en Alto de la Luna Etapa I, Mz. G, Lote 2, departamento "B", distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa.
- En el asiento 0003 corre registrada la compraventa efectuada por Edgar Vicente Alegre Bedoya a favor de la sociedad conyugal Jorge Henriz Calle Aguirre y Jesús María Zambrano Salas.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Victor Javier Peralta Arana.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es:

- Si procede rectificar el asiento 0003 a fin de consignar la cláusula cuarta en virtud del contrato de compraventa de fecha 17.05.2006.



VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento 0003, de la partida registral N° P06229520 del Registro de Predios de Arequipa.

El aludido asiento, publicita la siguiente inscripción:

“(…)

Asiento N° 00003

Descripción : INSCRIPCION DE COMPRA VENTA

VENDEDOR : ALEGRE BEDOYA, EDGAR VICENTE - S/D
 COMPRADOR - TITULAR : CALLE AGUIRRE, JORGE HENRIZ - CASADO(A) D.N.I. 29472601
 COMPRADOR - TITULAR : ZAMBRANO SALAS, JESUS MARIA - CASADO(A) D.N.I. 29472600

Monto de Transferencia : \$ 2,500.0000
 Forma de Pago de la transferencia : CONTADO
 Fecha de Transferencia : 12/01/2006
 Porcentaje de cuota ideal : 100 %

Títulos que dan mérito a la Inscripción

- 1 ESCRITURA PUBLICA N° 3733 12/02/2006 GORKY OVIEDO ALARCON NOTARIO PUBLICO. (AQP)
- 2 COPIA AUTENTICADA 17/05/2006 RECIBO DE PAGO IMP. PREDIAL PRIMER TRIMESTRE 2006 Y DECLARACION JURADA DE AUTOAVALUO 2006. (AQP)
- 3 COPIA AUTENTICADA 19/06/2006 RECIBO DE PAGO IMPUESTO PREDIAL 2°-3° Y 4° TRIMESTRE 2006. (AQP)
- 4 RECIBO DE ALCABALA N° 447 19/06/2006 MUNICIPALIDAD DE BUSTAMANTE Y RIVERO. (AQP)

Asiento de presentación Nro. 2006 - 00032341 del 17/05/2006 a horas 14:21:06 Arancel : S/. 40.30
 Recibo(s) 2006-01-00010923,2006-02-00008699
 Registrador Público LAGUNA TORRES, HECTOR ALEXIS
 Fecha de inscripción 22/06/2006 Oficina Registral : AREQUIPA

(…)”

El apelante sustenta su solicitud de rectificación señalando que según el contrato de fecha 17.05.2006, en la cláusula cuarta la venta comprende todos los usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas, **aíres** y en general todo cuanto de hecho y por derecho pudiera corresponder al inmueble sin reserva alguna, por lo que dicha cláusula deberá de ser inscrita en dicho asiento.

2. 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 registra les, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)*"

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil¹ y Numeral

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.



RESOLUCIÓN N° 610-2017-SUNARP-TR-A



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, produciendo 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 documental, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

El artículo 75 del 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 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, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto, salvo que el título no se encuentre en el archivo registral en cuyo caso se procederá previamente a su reproducción o reconstrucción. 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.

La norma agrega, que no procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

3. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:
 - Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales)

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 judicialmente su invalidez.



RESOLUCIÓN N° 610-2017-SUNARP-TR-A



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.

- 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 extra-registral. 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 la 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.

4. El artículo 81 del RGRP, 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, nombre propios o cifras distintas a las 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:

- 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:



RESOLUCIÓN N° 610-2017-SUNARP-TR-A



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;

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.

Si bien ambas clases de errores son susceptibles de rectificación de oficio y a solicitud de parte, conforme lo señala el artículo 76 del RGRP, sin embargo, ello sólo será procedente:

- Tratándose de errores materiales, cuando fluya del título archivado.
- Tratándose de errores de concepto, cuando resulten claramente del título archivado, en cuyo caso se efectuará la rectificación en mérito al mismo título ya inscrito.

Si el error no fluye claramente del título ya inscrito, la rectificación se podrá efectuar en virtud de título modificatorio o de resolución judicial.

Por otro lado, el artículo 85 del RGRP establece que cuando la rectificación se refiera a hechos 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 pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestren indubitablemente la inexactitud registral.

5. En el presente caso, se solicita la rectificación del asiento 0003 de la partida electrónica N° P06229520 del Registro de Predios de Arequipa correspondiente al predio constituido por el departamento "B", ubicado en la Mz. G, Lote 2, Etapa I Urbanización Alto de la Luna, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, en el sentido que debe incluirse la transferencia se realiza "ad-corporis incluyendo usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas, aires" del referido departamento.



RESOLUCIÓN N° 610-2017-SUNARP-TR-A



La registradora tacho sustantivamente el título, señalando que revisado el título archivado que diera mérito a la inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común, se verifica que en el reglamento interno se ha considerado como bien común los techos, por lo tanto los aires no son de propiedad exclusiva del departamento B, sino un bien común para ambos departamentos.

A efecto de verificar la pertinencia de la rectificación invocada, esta instancia procederá a efectuar la revisión de las partidas involucradas y sus correspondientes títulos archivados.

6. La edificación matriz corre inscrita en la partida N° P06135454 del Registro de Predios de la Arequipa – del cual fue independizado el aludido departamento “B”, tenemos que fue sometido al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común (Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado mediante D.S. 008-2000-MTC³).

Sobre el particular, la Ley N° 27157 establece que son bienes de propiedad común, los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario. (Artículo 40, inciso h).

Del mismo modo, la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, aprobada mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN del 23/12/2008, en la que se establecen los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, señala en el numeral 5.7 lo siguiente:

"5.7. CONDICIÓN JURÍDICA DE LOS AIRES.-

De conformidad con el artículo 40, inciso h), de la ley 27157 los aires se reputan zonas comunes, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario por las cuales se les atribuya la condición de sección de propiedad exclusiva.

Para efectos registrales la cláusula en contrario consta en el reglamento interno, o en una modificación posterior en el que se apruebe el acto de reconocimiento de la propiedad preexistente de los aires, y que había sido omitida en la declaración inicial

³ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 17/02/2000.



RESOLUCIÓN N° 610-2017-SUNARP-TR-A



del reglamento interno. Para ello se requiere la votación favorable de 2/3 del porcentaje de participación de los propietarios.

Si el reglamento interno atribuye expresamente la condición de zona común a los aires será aplicable el artículo 135 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, salvo que el reconocimiento de la propiedad preexistente se realice por unanimidad de los propietarios."

Siguiendo esa línea, el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece lo siguiente:

"(...)

Artículo 63.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la ley N° 27157.

(..)

Las unidades inmobiliarias a que se refiere este artículo se inscribirán en partida especial donde se señale el régimen al que están sujetas, relacionándolas con la partida matriz. Excepcionalmente y a solicitud del interesado, se podrá independizar en una misma partida más de una sección de dominio exclusivo, aun cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional.

Cuando en el Reglamento Interno se establezca la reserva de aires de la edificación, ésta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo siempre que se le asigne porcentaje de participación de los bienes comunes. En este caso la independización procederá, siempre que cuente con área proyectada de acceso.

El Reglamento Interno puede establecer reserva de aires sin independización, en cuyo caso esta circunstancia consta en asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz, o de otra partida vinculada (...)"

7. Ahora bien, en el presente caso, revisado el título archivado N° 8005-2006, que diera mérito a la extensión de la independización y reglamento interno de propiedad horizontal de la edificación submateria, se encuentra archivado el reglamento interno de la Unidad Inmobiliaria "Villa Apacheta", en el cual podemos apreciar lo siguiente:

"(...)

Artículo 2°: Características de la Unidad Inmobiliaria.

Las características de la Unidad Inmobiliaria son las siguientes:

(...)

b) Descripción y Uso:

La UNIDAD INMOBILIARIA es un Edificio con Departamento de Uso Residencial, consta de 02 departamentos de Propiedad Exclusiva.



RESOLUCIÓN N° 610-2017-SUNARP-TR-A



Artículo 3°: Departamentos de Propiedad Exclusiva.

Los departamentos de Propiedad Exclusiva que forman parte de la Unidad Inmobiliaria son:

(...)

DEPARTAMENTO B

Compuesto de 02 plantas, con frente a la Avenida Apacheta- Mártires de Uchuraccay.

PRIMERA PLANTA

LINDEROS Y PERIMETROS

Frente: Avenida Apacheta – Mártires de Uchuraccay con 4.20 ml

(...)

DISTRIBUCIÓN: Escalera Interior a Segunda Planta, Hall, Tienda.

SEGUNDA PLANTA

LINDEROS Y PERIMETROS

Frente: Aires de: El mismo Dpt. Y Avenida Apacheta – (...)

(...)

DISTRIBUCIÓN: Hall- Foyer, Ingreso, Sala- Comedor, Hall, Paso, Cocina- Comedor de Diario, 02 Dormitorios con closet, Baño completo con ducha, Patio, Escalera Exterior a Azotea, Estudio- Biblioteca con closet.

(...)

Artículo 4°: Área y Bienes de Propiedad Común.

Las Áreas y Bienes de Propiedad Común que forman parte de la Unidad Inmobiliaria son las siguientes:

POZO COMUN N° 1

Ubicado en Segunda Planta.

SEGUNDA PLANTA

LINDEROS Y PERIMETROS

(...)

POZO COMUN N° 2

Ubicado en Segunda Planta.

SEGUNDA PLANTA

LINDEROS Y PERIMETROS

(...)

TERRENO COMÚN

PRIMERA PLANTA

LINDEROS Y PERIMETROS

(...)

USO: Uso Exclusivo de los 02 Departamentos.

(...)

Bienes comunes

- *El terreno sobre el cual está construida la Edificación.*



RESOLUCIÓN N° 610-2017-SUNARP-TR-A



- *Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación que sirven a dos o más secciones.*
- *Los pasadizos, escaleras, áreas destinadas a la instalación de equipos y en general vías, y áreas de circulación común.*
- *Las fachadas y obras decorativas exteriores a la edificación y ubicados en ambientes de Propiedad común.*
- *Los sistemas de Instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y **otros bienes que no estén destinados a un Departamento en particular.***
- *Los patios, pozos de luz y demás espacios abiertos.*

(...)"

Como puede advertirse, en el reglamento interno de la edificación submateria no se ha establecido una porción de la edificación constituida por los aires o azotea que correspondan al departamento "B", asimismo en el artículo cuarto del Reglamento Interno, señala claramente como bienes comunes **"otros bienes que no estén destinados a un Departamento en particular"**, además de señalar como bienes comunes "cimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación que sirven a dos o más secciones", por lo tanto, tenemos que en el reglamento interno no se han transferido aires de propiedad exclusiva al departamento "B".

Cabe mencionar que de acuerdo a la normativa vigente, los aires de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común pueden catalogarse de independientes o propios de una sección. Dicha atribución debe constar clara e inequívocamente en el Reglamento Interno, es decir, si se considera que los aires son independientes entonces figurará en la parte de la descripción de las secciones de propiedad exclusiva como una sección más. Por el contrario, si los aires son propios de una sección luego se indicará así en la descripción de la sección correspondiente. Ello no quiere decir que los aires propios no puedan ser objeto de independización.

Precisamente, cuando se describen los aires de manera independiente, lo que va a suceder es que se abra una partida registral (independización) para dichos aires, **mientras que si se ponen como propios constarán en la misma partida de la sección de propiedad exclusiva a la cual pertenecen.**



RESOLUCIÓN N° 610-2017-SUNARP-TR-A



8. Por otra parte, revisada la partida electrónica N° P06229520 del Registro de Predios de Arequipa, tenemos que en el asiento 00003, corre inscrito el dominio del departamento a favor de la sociedad conyugal conformada por Jorge Henriz Calle Aguirre y Jesús María Zambrano Salas.

De la revisión del título archivado N° 32341-2006 presentado al registro con fecha 17.05.2006, que diera merito a la extensión del referido asiento, podemos apreciar que obra la escritura pública de compraventa de fecha 12.02.2006 otorgada ante el notario de Arequipa Gorky Oviedo Alarcón, de la cual se tiene lo siguiente:

“(…)

SEGUNDA.- Es materia de la presente Compra-venta, el departamento B, Segunda Planta de acuerdo a planos ubicado en la Urbanización Alto de La Luna I, II, III Etapa, manzana G, lote 2, Etapa I, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en el Código de Predio matriz N° P06135454, del Registro de propiedad inmueble de Arequipa, en proceso de independización bajo el reglamento de propiedad horizontal.

(…)

CUARTA.- La venta se realiza ad-corporis, comprende todo lo descrito en la cláusula, así como todos sus usos costumbres, servidumbres, entradas, salidas, aires y en general todo cuanto de hecho y por derecho pudiera corresponder al inmueble sin reserva ni limitación alguna.

(…)”

Como puede apreciarse, en la cláusula cuarta del citado instrumento público se ha consignado que la venta comprende el área del departamento, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas, aires y en general todo cuanto de hecho y por derecho pudiera corresponder al inmueble. Sin embargo, como se ha indicado anteriormente, dicho departamento está sujeto al reglamento interno de propiedad horizontal que obra en la edificación matriz inscrita en el asiento 0010 de la Partida Registral N° P06135454 del Registro de Predios de Arequipa.

Ahora bien, como se ha desarrollado precedentemente, revisada la inscripción de independización, se tiene que la unidad exclusiva denominada “Departamento B” no comprende los aires, por tanto no resulta precedente la rectificación solicitada, más aun cuando fluye del reglamento interno que son bienes comunes **los bienes que no estén destinados a un departamento en particular.**



RESOLUCIÓN N° 610-2017-SUNARP-TR-A

En tal sentido, no resulta procedente que mediante rectificación de oficio (ampliación de asiento), la inscripción de solicitada, toda vez que existe inadecuación con los antecedentes registrales.

Consecuentemente se debe confirmar la tachada formulada por la registradora a cargo.

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

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 196-2017-SUNARP/PT de fecha 02.08.2017, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.


Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana autorizado por Resolución N° 234-2017-SUNARP/SN del 03/10/2017 y del Vocal Walter Juan Poma Morales autorizado por Resolución N° 232-2017-SUNARP/PT del 02/10/2017.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tachada formulada al título impugnado por los fundamentos vertidos en la presente Resolución

Regístrese y Comuníquese




VICTOR JAVIER PERALTA ARANA
Presidente (e) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal del Tribunal Registral


WALTER JUAN POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral