



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 3881 -2022-SUNARP-TR

Lima, 29 de setiembre de 2022.

**APELANTE** : **JUSTINA OTILIA MOTTA MARTINEZ.**  
**TÍTULO** : N° 1519617 del 25/5/2022 (SID-SUNARP).  
**RECURSO** : Escrito presentado el 4/8/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Compraventa de cuotas ideales.

**SUMILLA** :

#### **CONFLICTO ENTRE EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN Y PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

En caso de conflicto entre el principio de especialidad y el de legitimación, es decir, cuando en una partida obra registrado un predio en el cual coexisten dos o más secciones físicas o individualizadas, prima el principio de legitimación, debiendo registrarse en la partida matriz los actos referidos a cada sección, sin requerirse los requisitos para su independización.

En caso de que se solicite la apertura de una partida registral para cada sección deberán adjuntarse los requisitos previstos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, de acuerdo a la naturaleza del predio.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP, la inscripción de la compraventa de cuotas ideales que otorga Justina Otilia Motta Martínez a favor de Johny Marcos Ochoa Motta, sobre el predio registrado en la partida electrónica N° 47053625 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presenta el parte notarial de la escritura pública del 19/5/2022 otorgada ante el notario de Lima Francisco Banda González.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Lourdes Tumi Pachas observó el título en los siguientes términos:

“Señor(es):



## RESOLUCIÓN No. -3881 -2022-SUNARP-TR

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) norm(as) que se cita(n):

Asumiendo competencia la registradora que suscribe, debemos señalar que revisada la Partida N°47053625 se advierte que la vendedora Justina Otilia Motta Martínez no cuenta con derechos y acciones sobre el inmueble inscrito en dicha partida sino más bien que en virtud de sucesión testamentaria adquirió el Departamento de Altos N° 318, por lo que la transferencia en la forma solicitada resulta improcedente, al no contar la vendedora con derechos y acciones. Ahora en caso se aclare la escritura presentada indicando que es materia de venta el mencionado Departamento de Altos N° 318; en atención al Principio de Especialidad, previamente deberá proceder a la independización del indicado departamento.

Base Legal.- Art.2011 y 2015 del C.Civil. y arts.31, 32 y 40 del TU.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Ley 27157 y su reglamento”.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Mediante título N° 2022- 01519617 se publicó la esquila de liquidación, la cual fue cancelada oportunamente el 07 de junio del 2022
- El 15 de junio del 2022, se emite la esquila de observación, en la cual el registrador se pronuncia dando la opción desnaturalizada y condicionada para subsanar sustentando su observación en base a criterio y no al derecho positivo específico.
- Existen posiciones diversas entre liquidar y observar sin fundamento legal objetivo.
- Se ha creado una nueva figura de derecho de propiedad inmueble, que ya no es propiedad independizada ni tampoco es acciones y derechos, sino es (para nuestro entender): “un departamento, pero no independizado (en normativo actual no independizado es acciones y derechos), que para que sea departamento debe independizarse previamente, sino tampoco es departamento ni es acciones y derechos”.
- En el año 2013, un copropietario compró e inscribió sus acciones y derechos los cuales constan inscritos en el asiento C00004 de la partida N° 47053625, donde consta inscrita las acciones y derechos que se pretende inscribir y es materia de apelación, acto administrativo justo y prudente del registrador que calificó en ese entonces la rogatoria.



## RESOLUCIÓN No. -3881 -2022-SUNARP-TR

Lo mencionado es con el objeto de demostrar que el fin de la calificación es verificar la concurrencia de la legalidad de los actos jurídicos y otorgar seguridad jurídica para oponer el derecho frente a terceros, lo que se materializa con el otorgamiento de la inscripción registral, no lo contrario, como lo es obligar al usuario del servicio del registro público a sanear innecesariamente, exigiendo situaciones o estatus secundarios menos urgentes que la inscripción registral, lo cual significaría el desnaturalizar el fin principal del Registro.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Tomo 439 foja 295 que continúa en la partida electrónica N° 47053625 del Registro de Predios de Lima**

En la citada partida se encuentra inscrito el inmueble ubicado en Jr. Centenario N° 316, 318, 320, 322 y 324, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 2, foja 295 del tomo 439 se registró el dominio a favor de Otilia Motta Calderón.

En el asiento 3, foja 296 del tomo 439 consta inscrita la fábrica conformada por una finca de dos tiendas, cuatro departamentos con frente a la calle y en el interior con ingreso por el pasaje y al lado derecho tres departamentos interiores.

En el asiento C0001 consta inscrita la sucesión testamentaria de Otilia Motta Calderón.

Conforme a la cláusula sexta del testamento otorgado por escritura pública del 16/12/1987 ante la notaria María Mujica Barreda, la testadora Otilia Motta Calderón dispuso sus bienes inmuebles de la siguiente forma:

- a) La tienda N° 316 del Jr. Centenario para Celinda Motta Sánchez de Calderón.
- b) El departamento de altos N° 318 del Jr. Centenario para Justina Motta Cruz.
- c) La tienda 320 del Jr. Centenario para Teodora Motta Quinto de Calderón.
- d) El departamento de bajos N° 324 del Jr. Centenario para Alfredo Motta Narrea y un tercio en condominio de la azotea ubicada sobre el departamento 301 con ingreso por el pasaje 322 del Jr. Centenario.
- e) El departamento de altos 201 con ingreso por el pasaje 322 del Jr. Centenario para Prospero Motta Sánchez incluyendo el primer cuarto de la azotea (cuarto de servicio) y se incluye con este cuarto un tercio del condominio sobre la azotea que se encuentra sobre el departamento 301.
- f) El departamento de altos 301 con ingreso por el pasaje 322 del Jr. Centenario, más el segundo cuarto de la azotea (de servicio) incluyendo



## RESOLUCIÓN No. -3881 -2022-SUNARP-TR

el tercio del condominio sobre la misma azotea para Haydee Motta Montoya de Salazar.

g) Los departamentos interiores de bajos N° 1, 2 y 3 con ingreso por el pasaje 322 del Jr. Centenario para Macedonio Motta Sánchez, Luis Eliot Motta y Rosa Albina Motta Taype Vda. de Rosas en forma mancomunada En el asiento C0002 consta inscrito el dominio de Rossio Motta Ochoa, Angélica Valentina Motta Ochoa y Roberto Enrique Motta Pastor, al haber adquirido las acciones y derechos que sobre el predio inscrito en la presente partida le correspondían al causante Macedonio Motta Sánchez, fallecido el 23/6/2010. La sucesión consta inscrita en el asiento A0001 de la partida N° 12529989 del Registro de Sucesión Intestada de Lima.

En el asiento C0004 consta que José Silvestre Cumpa Cumpa ha adquirido la totalidad de las acciones y derechos que sobre el predio inscrito en la presente partida le correspondían a Rosa Albina Motta Taype.

En el asiento C0006 consta inscrita la rectificación del asiento C0001 de la presente partida, en el extremo del numeral B) de la cláusula sexta del testamento del 16/12/1987 otorgada por la causante Otilia Motta Calderón ante la notaria de Lima María Mujica Berreda, que señala: “el departamento de altos N° 318 para mi sobrina Justina Motta Cruz”, siendo lo correcto “para mi sobrina Justina Otilia Motta Martínez”. Así consta de la Resolución N° 7 del 15/11/2020 consentida por Resolución N° 08 del 19/4/2021 y aclarada por Resolución N° 09 del 19/8/2021 suscrito por el Juez del 28° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima de la Corte Superior de Justicia de Lima Edwin Aníbal Pinedo Obb. En los seguidos por Justina Otilia Motta Martínez con Juana Teodora Motta Quinto de Calderón, sobre declaración judicial. (Expediente N° 17945-2018-0-1801-JR-CI-28). Así también consta inscrito en el asiento D0001 de la partida N° 23110059 del Registro de Testamentos de Lima.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- Si para la inscripción de la compraventa de acciones y derechos sobre un predio en el cual obra inscrita secciones exclusivas determinadas, se requiere de la previa independización de dicha fracción.

### VI. ANÁLISIS

1. El artículo IV del Título Preliminar del RGRP establece que: “por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en



## RESOLUCIÓN No. -3881 -2022-SUNARP-TR

donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (...)”.

Este es el principio de especialidad al que también se le conoce como principio de determinación o especialidad. Este principio registral tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión.

Este principio actualmente se encuentra recogido también en el artículo 2017-A<sup>1</sup> del Código Civil que señala:

### Principio de especialidad

“Artículo 2017-A.- 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 Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral”.(\*)

**2.** En concordancia con ello, el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) dispone que: “(...) Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste 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. (...)”.

Asimismo, el artículo 58 de la misma norma dispone, al regular la independización, que se abrirá 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 (...)”. Esta es la expresión normativa del denominado principio de especialidad o de folio real, como criterio ordenador de la información que sobre los bienes inscritos accede al Registro.

**3.** El principio de especialidad o folio real es el sistema registral mediante el cual, el registro o inscripción de bienes y sus modificaciones se realiza

---

<sup>1</sup> Artículo incorporado por la [Segunda Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309](#), publicada el 24 julio de 2021.



## RESOLUCIÓN No. -3881 -2022-SUNARP-TR

mediante asientos sucesivos, que conforman en un solo formato el historial jurídico del bien.

De acuerdo a este sistema, cada bien tiene su partida y en ella deberán inscribirse en forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados para su inscripción.

En el caso de predios, inicialmente se trataba de un tomo con folios donde se inscribía a manuscrito los inmuebles y se iban colocando las subsiguientes inscripciones. Luego se pasó a la ficha y posteriormente el documento ha venido actualizándose con los avances tecnológicos y hoy en día tenemos la partida electrónica en sustitución del folio o ficha registral. De allí la denominación de “Folio Real”.

4. En concordancia con lo expuesto, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala la documentación requerida para la independización de predios; así, el artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala los requisitos generales que toda independización debe cumplir, a los que se le debe adicionar las exigencias establecidas a cada predio según su naturaleza, aspecto que se determinará de acuerdo a la información de los antecedentes registrales y de la documentación que se presente.

Tratándose de un predio urbano deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 60<sup>2</sup> del mencionado reglamento, si se trata de la independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157, tendría que cumplirse con lo dispuesto en el artículo 63<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> “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. (...)”.

<sup>3</sup> Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 068-2021-SUNARP-SN, publicada el 24 junio 2021, cuyo texto es el siguiente:

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

Para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos:

a) Reglamento interno con la formalidad prevista en el artículo 86;

b) Memoria descriptiva suscrita por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se detalle el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno;

c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

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



## RESOLUCIÓN No. -3881 -2022-SUNARP-TR

**5.** De otro lado, el principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil señala que: “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”; disposición que también se encuentra desarrollada en el numeral VII<sup>4</sup> del Título Preliminar del RGRP con el siguiente tenor: “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”.

Así, el principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad. Aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el Registro publicita.

Es preciso resaltar que la presunción de exactitud de la que gozan los asientos registrales se encuentra directamente vinculada con la calificación jurídica que realizan los registradores, en forma previa a la admisión (inscripción) de los títulos al Registro.

**6.** Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP, la inscripción de la compraventa de cuotas ideales que otorga Justina Otilia Motta Martínez a favor de Johny Marcos Ochoa Motta, sobre el predio registrado en la partida electrónica N° 47053625 del Registro de Predios de Lima.

La registradora observó el título señalando que la vendedora Justina Otilia Motta Martínez no cuenta con derechos y acciones sobre el inmueble inscrito en dicha partida, sino más bien que en virtud de sucesión testamentaria adquirió el Departamento de Altos N° 318, por lo que la transferencia en la forma solicitada resulta improcedente, al no contar la vendedora con derechos y acciones; añade que, en caso se aclare la escritura presentada indicando que es materia de venta el mencionado

---

dominio exclusivo, aun cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional.

No corresponde al Registrador formular observaciones por discrepancias entre la memoria descriptiva y el plano de independización, en cuyo caso prevalece la información de este último. 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”.

<sup>4</sup> Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada el 26 marzo 2021.



## RESOLUCIÓN No. -3881 -2022-SUNARP-TR

Departamento de Altos N° 318, deberá procederse a la independización del indicado departamento.

Estando a lo expuesto, corresponde a esta instancia determinar si procede o no la inscripción del acto solicitado.

7. En ese contexto, es oportuno analizar los antecedentes registrales del presente título.

En el tomo 439 foja 295 que continúa en la partida electrónica N° 47053625 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el inmueble ubicado en Jr. Centenario N° 316, 318, 320, 322 y 324, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima.

En dicha partida constan las siguientes inscripciones:

- En el asiento 2, foja 295 del tomo 439 se registró el dominio a favor de Otilia Motta Calderón.

- En el asiento 3, foja 296 del tomo 439 consta inscrita la fábrica conformada por una finca de dos tiendas, cuatro departamentos con frente a la calle y en el interior con ingreso por el pasaje y al lado derecho tres departamentos interiores.

- En el asiento C0001 consta inscrita la sucesión testamentaria de Otilia Motta Calderón.

Conforme a la cláusula sexta del testamento otorgado por escritura pública del 16/12/1987 ante la notaria María Mujica Barreda, la testadora Otilia Motta Calderón dispuso sus bienes inmuebles de la siguiente forma:

a) La tienda N° 316 del Jr. Centenario para Celinda Motta Sánchez de Calderón.

b) El departamento de altos N° 318 del Jr. Centenario para Justina Motta Cruz.

c) La tienda 320 del Jr. Centenario para Teodora Motta Quinto de Calderón.

d) El departamento de bajos N° 324 del Jr. Centenario para Alfredo Motta Narrea y un tercio en condominio de la azotea ubicada sobre el departamento 301 con ingreso por el pasaje 322 del Jr. Centenario.

e) El departamento de altos 201 con ingreso por el pasaje 322 del Jr. Centenario para Prospero Motta Sánchez incluyendo el primer cuarto de la azotea (cuarto de servicio) y se incluye con este cuarto un tercio del condominio sobre la azotea que se encuentra sobre el departamento 301.

f) El departamento de altos 301 con ingreso por el pasaje 322 del Jr. Centenario, más el segundo cuarto de la azotea (de servicio) incluyendo el tercio del condominio sobre la misma azotea para Haydee Motta Montoya de Salazar.

g) Los departamentos interiores de bajos N° 1, 2 y 3 con ingreso por el pasaje 322 del Jr. Centenario para Macedonio Motta Sánchez, Luis Eliot Motta y Rosa Albina Motta Taype Vda. de Rosas en forma mancomunada

En el asiento C0002 consta inscrito el dominio de Rossio Motta Ochoa, Angélica Valentina Motta Ochoa y Roberto Enrique Motta Pastor, al haber adquirido las acciones y derechos que sobre el predio inscrito en la presente



## RESOLUCIÓN No. -3881 -2022-SUNARP-TR

partida le correspondían al causante Macedonio Motta Sánchez, fallecido el 23/6/2010. La sucesión consta inscrita en el asiento A0001 de la partida N° 12529989 del Registro de Sucesión Intestada de Lima.

- En el asiento C0004 consta que José Silvestre Cumpa Cumpa ha adquirido la totalidad de las acciones y derechos que sobre el predio inscrito en la presente partida le correspondían a Rosa Albina Motta Taype.

- En el asiento C0006 consta inscrita la rectificación del asiento C0001 de la presente partida, en el extremo del numeral B) de la cláusula sexta del testamento del 16/12/1987 otorgada por la causante Otilia Motta Calderón ante la notaria de Lima María Mujica Berreda, que señala: “el departamento de altos N° 318 para mi sobrina Justina Motta Cruz”, siendo lo correcto “para mi sobrina Justina Otilia Motta Martínez”. Así consta de la Resolución N° 7 del 15/11/2020 consentida por Resolución N° 08 del 19/4/2021 y aclarada por Resolución N° 09 del 19/8/2021 suscrito por el Juez del 28° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima de la Corte Superior de Justicia de Lima Edwin Aníbal Pinedo Obb. En los seguidos por Justina Otilia Motta Martínez con Juana Teodora Motta Quinto de Calderón, sobre declaración judicial. (Expediente N° 17945-2018-0-1801-JR-CI-28). Así también consta inscrito en el asiento D0001 de la partida N° 23110059 del Registro de Testamento de Lima.

**8.** Del análisis de la partida vinculada, se arriba a las siguientes conclusiones:

- Se advierte, que en la partida electrónica N° 47053625 del Registro de Predios de Lima, encuentra inscrito el inmueble ubicado en Jr. Centenario N° 316, 318, 320, 322 y 324, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima; sobre el cual se ha levantado una edificación conformada por dos tiendas, cuatro departamentos con frente a la calle y tres departamentos interiores. Cabe señalar que si bien en la declaratoria de fábrica (asiento 3, foja 296 del tomo 439) se describen los ambientes de las tiendas y departamentos, puede apreciarse que no han sido independizados.

- A consecuencia de la transferencia por sucesión testamentaria de Otilia Motta Calderón (asiento C0001) se inscribió la partición de los bienes efectuada por la testadora. A razón de ello, **coexisten determinadas secciones exclusivas** (tiendas y departamentos) **sin independizar, a favor de distintos titulares** (herederos).

- Así, la titularidad del departamento de altos N° 318 del Jr. Centenario le corresponde a Justina Otilia Motta Martínez.

Ahora, es preciso señalar que en virtud del principio de legitimación, dichos titulares registrales quedan facultados para actuar en los términos establecidos en el asiento, pudiendo disponer de los bienes de los que son propietarios; no obstante, queda evidenciado que al no haberse efectuado la independización de las secciones exclusivas descritas en el asiento C0001, se ha vulnerado el principio de especialidad.



## RESOLUCIÓN No. -3881 -2022-SUNARP-TR

9. Por otra parte, verificada la escritura pública de compraventa de acciones y derechos del 19/5/2022 que otorga Justina Otilia Motta Martínez a favor de Johny Marcos Ochoa Motta, ante el notario de Lima Francisco Banda González, se evidencia lo siguiente:

“(…)

**PRIMERO: EL VENDEDOR ES COPROPIETARIO EN EL SIGUIENTE INMUEBLE: JIRON CENTENARIO N° 316, 318, 320, 322, 324, BREÑA, CUYAS ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS CORREN INSCRITAS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 47053625, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.**

**SEGUNDO: POR EL PRESENTE CONTRATO EL VENDEDOR DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DE EL COMPRADOR Y ÉSTE COMPRA A AQUEL, AD CORPUS, LA TOTALIDAD DE ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN AL VENDEDOR, SOBRE DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTE INSTRUMENTO, COMPRENDIÉNDOSE EN LA VENTA LOS USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES Y TODO LO QUE DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDE O PUDIERA CORRESPONDER SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.**

(…)” (El resaltado es nuestro).

Del instrumento público puesto en contexto, se advierte que la vendedora Justina Otilia Motta Martínez transfiere la totalidad de las acciones y derechos que le corresponden sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 47053625 del Registro de Predios de Lima.

Sin embargo, en este punto es necesario referirnos a la interpretación de los actos jurídicos. Al respecto, en primer lugar se privilegia la interpretación literal según el cual los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe. Asimismo, en el caso de cláusulas confusas o eventualmente contradictorias, se aplica la interpretación sistemática, según la cual las diversas cláusulas del acto jurídico se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Finalmente, si se trata que las expresiones tengan varios sentidos, debe entenderse en el sentido más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto. Ello conforme se encuentra regulado en los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil.

Según el asiento C0001 de la partida N° 47053625, Justina Otilia Motta Martínez es propietaria exclusiva del departamento de altos N° 318 del Jr. Centenario; también es cierto que dicha sección no se encuentra independizada, por lo que siguiendo las pautas interpretativas ya señaladas, el hecho de que la transferencia esté referida a la totalidad de las acciones y derechos que le corresponden a la vendedora sobre todo el inmueble no desnaturaliza la intención de las partes, que es enajenar la propiedad de la vendedora Justina Otilia Motta Martínez, que conforme al



## RESOLUCIÓN No. -3881 -2022-SUNARP-TR

asiento C0001, corresponde al departamento de altos N° 318 del Jr. Centenario.

Por tanto, podemos colegir que es materia de venta la totalidad de las acciones y derechos del departamento de altos N° 318 del Jr. Centenario, máxime si no se solicita su independización.

**10.** Ahora bien, esta instancia en reiterados pronunciamientos<sup>5</sup> ha dispuesto que debe primar el principio de legitimación, toda vez que éste se sustenta en la especial y profunda actividad de calificación que realizan las instancias registrales; así, exigir el cumplimiento del principio de especialidad significaría relativizar el principio de legitimación, desconociendo la existencia del derecho inscrito so pretexto de subsanar deficiencia o requisitos que, en su momento, debieron ser objeto de calificación por el Registro.

En tal sentido se señaló en la Resolución N° 675-2018-SUNARP-TR-L:

“Se encuentra legitimado el derecho de propiedad sobre un área determinada inscrita en la partida matriz, aunque se haya vulnerado el principio de especialidad por no haberse aperturado en su oportunidad partida independiente; ante tal supuesto, para efectos de proceder con la inscripción de su transferencia no se requerirá el acto previo de independización.”

En dicho caso entonces, el Tribunal señaló que procedía inscribir la transferencia de parte del predio, pero en la misma partida matriz, sin independizarla.

**11.** Cabe precisar, que esta instancia mediante Resolución N° 1087-2017-SUNARP-TR-L de 19/5/2017, 179-2017-SUNARP-TR-T de 3/5/2017 -entre otras-, ha señalado que la incorporación registral del derecho de propiedad de un bien materialmente distinto al predio matriz sin independización en una partida autónoma, constituye una vulneración al principio de especialidad; sin embargo, en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo extender su independización sin exigirse los requisitos establecidos reglamentariamente no solicitados oportunamente en sede registral, pues en caso de conflicto entre el principio de especialidad y el de legitimación, prima este último.

Como se puede advertir el criterio señalado supone la independización de los predios físicamente individualizados que coexisten en una misma partida matriz que, por diversas causas, aún no han sido independizados, prescindiendo de los requisitos previstos en el reglamento; sin embargo, ello generó discrepancia entre las Salas de este Tribunal, por lo que, en

---

<sup>5</sup> Véanse, al efecto, las Resoluciones N° 404-2014-SUNARP-TR-A del 13/8/2014, N° 1904-2013-SUNARP-TR-L del 19/11/2013, entre otras.



## RESOLUCIÓN No. -3881 -2022-SUNARP-TR

aplicación de lo dispuesto en el artículo 33 literal b.2)<sup>6</sup>, segundo párrafo, del Reglamento General de los Registros Públicos, dicho criterio fue debatido en el CLXXXIX Pleno del Tribunal Registral, realizado el 27/4/2018. En dicho pleno se sometió a votación la siguiente sumilla:

### **“CONFLICTO ENTRE PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

Quando en una partida coexisten dos o más predios físicamente individualizados, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo, en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo extender su independización sin exigirse los requisitos establecidos reglamentariamente no solicitados oportunamente en sede registral, pues en caso de conflicto entre el principio de especialidad y el de legitimación, prima este último.”

Sin embargo, por mayoría, no fue aprobada. Por lo tanto, en dichos supuesto, procede la inscripción en la misma partida matriz, pero para la independización se requiere la presentación de los requisitos previstos reglamentariamente (salvo la excepción contemplada en la Séptima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

Cabe mencionar que los requisitos establecidos para la independización de una parte material del predio, previstos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios según la naturaleza del mismo, permite identificar e individualizar el predio materia de independización, mediante documentos técnicos emitidos o avalados por entidades generadoras de catastro, lo que permite la actualización exacta de la base gráfica del área de Catastro, por lo que prescindir de dichos requisitos originaría defectos e imprecisiones en dicha información, lo que podría afectar la calificación registral de los actos que se realicen sobre la partida matriz o la independizada.

**12.** Por lo tanto, tomando en cuenta las reglas descritas en los numerales 10 y 11 del análisis, sobre la partida vinculada no existirían obstáculos para la inscripción de la transferencia de alícuotas, pues si bien coexisten -

---

<sup>6</sup> Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

(...)

b) En la segunda instancia

(...)

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Quando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.



## RESOLUCIÓN No. -3881 -2022-SUNARP-TR

indebidamente- distintas secciones exclusivas en una misma partida, en virtud del principio de legitimación es posible efectuar la inscripción del acto rogado, ya que tal como se publicita en el asiento C0001 Justina Otilia Motta Martínez es propietaria exclusiva del departamento de altos N° 318 del Jr. Centenario, el cual en su totalidad es materia de transferencia a favor de Johny Marcos Ochoa Motta, acto que deberá ser inscrito en la misma partida matriz.

En consecuencia, para efectos de proceder con la transferencia de la totalidad de acciones y derechos del departamento de altos N° 318 del Jr. Centenario, no corresponde exigir la inscripción de los actos que conlleven a su independización.

Motivo por el cual, corresponde **revocar la observación** formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN:

**REVOCAR** la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y disponer su inscripción previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO.**

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

Presidente de la Primera Sala del tribunal registral

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**

Vocal del Tribunal Registral

**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**

Vocal del Tribunal Registral

