

CXCII PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día lunes 17 de agosto de 2018, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Luis Alberto Aliaga Huaripata, quien actúa como Presidente, Walter Juan Poma Morales como Secretario Técnico, Nora Mariella Aldana Durán, Pedro Álamo Hidalgo, Gloria Salvatierra Valdivia, Gladys Oré Guerra, Elena Vásquez Torres, Gustavo Zevallos Ruete, Mirtha Rivera Bedregal, Jessica Sosa Vivanco, Rosario Guerra Macedo, Arturo Mendoza Gutiérrez, Daniel Montoya López, Esben Luna Escalante, Jorge Tapia Palacios y Víctor Peralta Arana.

Lugar:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en av. Pardo y Aliaga n.º 695, cuarto piso, San Isidro.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral n.º V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa.

Quórum e instalación:

Contando con la participación de 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral Luis Alberto Aliaga Huaripata declaró válidamente instalado el Pleno.

Agenda:

El tema a tratar es el siguiente:

Revisión del criterio adoptado en el XCI Pleno del Tribunal Registral celebrado el 09/07/2012 relativo a la descripción del predio matriz en la transferencia de cuotas ideales.

La agenda del Pleno se realizará en el siguiente horario:

09:00 a 09.30 Instalación.

09:30 a 12:30 Debate del tema.

15:00 a 16:00 Planteamiento de posiciones finales.

16:00 a 16:30 Votación.

16:30 a 17:00 Fin del Pleno.

Desarrollo

Acto seguido, el Presidente señala que el tema de agenda ha sido llevado a Pleno por requerimiento de la Tercera Sala del Tribunal Registral.

En el citado Pleno se adoptó el siguiente acuerdo:

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES

“Tratándose de la transferencia de cuotas ideales de un inmueble es objeto de calificación la adecuación de la descripción del predio matriz que consta en el título presentado con la descripción que consta en la partida registral”.

Respecto a este tema, la Tercera Sala propone cambiar el referido criterio y adoptar el siguiente acuerdo:

TRANSFERENCIA DE ALÍCUOTAS SOBRE PREDIO INDEPENDIZADO EN LOTES O UNIDADES INMOBILIARIAS.

“Cuando se transfiera alícuotas sobre un predio que fuera independizado en diversos lotes o unidades inmobiliarias como consecuencia de la inscripción de la habilitación urbana o del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común con posterioridad al otorgamiento del instrumento público traslativo de dominio, no será objeto de denegatoria de inscripción la discrepancia en su descripción con los antecedentes registrales, por tratarse del mismo bien objeto de transferencia. En ese sentido, la transferencia de alícuotas será registrada en cada una de las partidas independizadas sin requerirse instrumento público aclaratorio, siempre que la transferente mantenga la titularidad sobre las alícuotas que transfiera.”

Los fundamentos son los siguientes:

a) Respecto a la discrepancias existentes entre la descripción del bien en el título, y la descripción del bien en la partida registral, tenemos que esta instancia aprobó el decimoctavo precedente de observancia obligatoria en el X Pleno realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005, cuyo tenor es el siguiente:

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

“La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo”.

El referido precedente de observancia obligatoria ha sido materia de precisión en el CIX Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013, aprobándose el siguiente acuerdo plenario:

PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN X PLENO IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

“La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos

reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes”.

b) Como puede advertirse, esta instancia estableció una pauta a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones como dispone el segundo párrafo del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Conforme a ello, no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes de razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el Registrador puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

c) Este mismo criterio resulta de aplicación para el caso de transferencias que versen sobre predios cuya descripción contenida en el instrumento público que contiene el título traslativo de dominio ha sufrido modificaciones como consecuencia de las independizaciones efectuadas con posterioridad a la fecha de celebración del acto jurídico, tal como sucede en el presente caso.

d) Al respecto, uno de los principios rectores del Registro y en especial del Registro de Predios, es el “principio de especialidad”, el mismo que ha sido recogido en el numeral IV del Título Preliminar del RGRP, así como en el artículo 4 del RIRP y conforme al cual por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros.

Este principio tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos inscritos se efectúe 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 o extensión.

e) La independización es definida por el primer párrafo del artículo 58 del RIRP como “el acto que consiste en abrir una partida registral por 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. (...)”.

Asimismo, el artículo 41¹ del RIRP señala que con la inscripción de la recepción de obras se procederá a la independización de los lotes que conforman la habilitación urbana.

¹Artículo 41.- Contenido del asiento de recepción de obras

f) Respecto de la relación entre partidas matrices y partidas conexas con ella, José Manuel García García² distingue el supuesto de conexión meramente histórica y el supuesto de conexión permanente. En lo concerniente a la conexión permanente señala lo siguiente: *“La conexión entre finca matriz y fincas nuevas no es meramente histórica, sino que es permanente y se mantiene a todo lo largo de la vida de esas fincas nuevas. Aplicada a nuestro derecho, esta forma de conexión permanente se da en los supuestos de propiedad horizontal y en las urbanizaciones en las que existen bienes comunes, pues en la matriz quedarán inscritos estos bienes, así como el reglamento interno. El porcentaje de participación en los bienes comunes, quedará asignado en las partidas independizadas. Las cargas de la partida matriz se trasladarán a las partidas independizadas al momento de la apertura de estas, y en ellas se inscribirán las propias específicas que se vayan produciendo en el futuro. (...)”*.

g) Entonces, podemos apreciar que la pluralidad de folios o pluralidad de partidas registrales correspondientes a secciones de propiedad exclusiva independizadas de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común o de lotes independizados como consecuencia de la inscripción de la urbanización, implican la continuidad en la historia jurídica de un predio a pesar de las distintas partidas que se sucedan, siendo que las inscripciones contenidas en el predio matriz serán trasladadas a las partidas independizadas.

h) En tal sentido, podemos concluir que si el predio cuyas alícuotas son objeto de transferencia fuese independizado en secciones de propiedad exclusiva o en lotes pertenecientes a una habilitación urbana con posterioridad a la fecha de celebración del título traslativo de dominio, no debe exigirse que las partes contratantes aclaren el instrumento público primigenio para efectos de adecuar la descripción del bien a los antecedentes registrales, por cuanto resulta indiscutible que las partidas registrales independizadas actuales provienen de una misma matriz que constituye el predio materia de transferencia, concluyéndose por tanto que nos

El asiento de inscripción de la recepción de las obras de habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 13, según corresponda, los siguientes datos:

a) Número y fecha de la resolución municipal que aprueba la recepción de las obras. Cuando hubiese operado el silencio administrativo positivo se indicará la fecha de presentación ante la municipalidad del expediente que contiene la solicitud de recepción de obras y de la Declaración Jurada a que se refiere la Ley N° 29060;

b) El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precisen el área total del predio habilitado, el área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos técnicos relevantes.

Al inscribir la recepción de obras, el Registrador, procederá a independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad, siendo de aplicación las reglas previstas en los párrafos segundo y tercero del artículo 38.

² GARCÍA GARCÍA JOSÉ MANUEL “La finca como base del sistema inmobiliario”.

En Revista Crítica del Derecho Inmobiliario Número Conmemorativo de los 50 años de la Reforma Hipotecaria de 1944. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Madrid 1995, pág. 285.

encontramos frente al mismo bien y no predios diferentes. De este modo, las alícuotas objeto de transferencia serán registrada en cada una de las partidas independizadas, siempre que el transferente mantenga dominio sobre aquellas, para efecto de no afectar derechos de terceros.

Iniciado el **debate** en el Pleno se tienen las siguientes intervenciones:

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

El pleno solicitado es para revisar el criterio adoptado en el XCI Pleno del Tribunal Registral celebrado el 9/7/2012, relativo a la descripción del predio matriz en la transferencia de cuotas ideales. En el citado pleno se adoptó el siguiente acuerdo:

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES

"Tratándose de la transferencia de cuotas ideales de un inmueble es objeto de calificación la adecuación de la descripción del predio matriz que consta en el título presentado con la descripción que consta en la partida registral".

Esta sala propone cambiar el referido criterio y adoptar el siguiente acuerdo:

TRANSFERENCIA DE ALÍCUOTAS SOBRE PREDIO INDEPENDIZADO EN LOTES O UNIDADES INMOBILIARIAS.

"Cuando se transfiere alícuotas sobre un predio que fuera independizado en diversos lotes o unidades inmobiliarias como consecuencia de la inscripción de la habilitación urbana o del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común con posterioridad al otorgamiento del instrumento público traslativo de dominio, no será objeto de denegatoria de inscripción la discrepancia en su descripción con los antecedentes registrales, por tratarse del mismo bien objeto de transferencia. En ese sentido, la transferencia de alícuotas será registrada en cada una de las partidas independizadas sin requerirse instrumento público aclaratorio, siempre que la transferente mantenga la titularidad sobre las alícuotas que transfiere."

El **vocal suplente Daniel Montoya** señala:

Si yo compré el 10% de acciones y derechos de un terreno y no inscribí, luego sobre este terreno el propietario inscrito realiza una edificación y posterior independización en varios departamentos. PREGUNTA: ¿podríamos decir que esos departamentos es el mismo bien que compre (terreno)?

En el fundamento h de la propuesta se señala lo siguiente

(...) por cuanto resulta indiscutible que las partidas registrales independizadas actuales provienen de una misma matriz que constituye el predio materia de transferencia, **concluyéndose por tanto que nos encontramos frente al mismo bien y no predios diferentes.** (...)

¿Nos encontramos frente al mismo bien o predios diferentes?

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Asimismo, la pluralidad de folios o pluralidad de partidas registrales correspondientes a secciones de propiedad exclusiva independizadas de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común o de lotes independizados como consecuencia de la inscripción de la urbanización, implican la continuidad en la historia jurídica de un predio a pesar de las distintas partidas que se sucedan, siendo que las inscripciones contenidas en el predio matriz serán trasladadas a las partidas independizadas.

En tal sentido, esta sala considera que si el predio cuyas alcuotas son objeto de transferencia fuese independizado en secciones de propiedad exclusiva o en lotes pertenecientes a una habilitación urbana con posterioridad a la fecha de celebración del título traslativo de dominio, no debe exigirse que las partes contratantes aclaren el instrumento público primigenio para efectos de adecuar la descripción del bien a los antecedentes registrales, por cuanto resulta indiscutible que las partidas registrales independizadas actuales provienen de una misma matriz que constituye el predio materia de transferencia, concluyéndose por tanto que nos encontramos frente al mismo bien y no predios diferentes. De este modo, las alcuotas objeto de transferencia serán registrada en cada una de las partidas independizadas, siempre que el transferente mantenga dominio sobre aquellas, para efecto de no afectar derechos de terceros.

El **vocal suplente Esben Luna** señala:

Entiendo que la propuesta está referida sólo cuando la transferencia del titular corresponde a la totalidad de acciones y derechos que tiene en la partida matriz, toda vez que como dice Daniel, si solo vende un 10% y luego se aprecia en la partida matriz la constitución de reglamento interno e independización, definitivamente no se podrá inscribir en ninguna de las partidas independizadas, ya que no se tendría certeza indubitable sobre qué unidades recaería la transferencia del 10%.

Entonces la propuesta sería, solo cuando el vendedor transfiera la totalidad de sus acciones del inmueble matriz

En dicho supuesto ¿podrá inscribirse dicha transferencia en las partidas independizadas si luego se constata que sobre el inmueble se levantó una fábrica, reglamento interno e independización de unidades inmobiliarias? Claro, siempre y cuando, el vendedor sea titular vigente en las partidas independizadas.

Además hay que considerar, que si un vendedor transfiere la totalidad de sus acciones y derechos, cuyo acto no se inscribe dentro un plazo determinado, ¿podemos desconocer todos los actos realizados por el transferente dentro de dicho plazo?, en donde incluso declara y firma como propietario del inmueble matriz al momento de la constitución de la fábrica de reglamento interno e independización.

El vocal suplente Arturo Mendoza señala:

Buen día Dres.

El artículo 88 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece:

“Independización simultánea de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

(...)

Independizadas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, sólo se mantendrán en la partida matriz las zonas comunes, inscribiéndose en dicha partida el Reglamento Interno y sus modificaciones, la Junta de Propietarios, la designación del Presidente de ésta y, en su caso, de la Junta Directiva, así como las cargas que afecten a toda la edificación.”

Al momento que el título de las acciones y derechos es presentado al Registro, es claro que la inscripción no se va a poder realizar en la partida matriz por cuanto prácticamente ésta se cierra para este acto registral de compraventa (la partida matriz sólo está disponible para los actos señalados en el artículo 88); entonces, esta situación genera inadecuación entre la partida que ahora es una matriz y el título; por ende es válido que se requiera una aclaración al respecto.

Ahora, el tema de adecuar el título con las partidas resultantes de la independización, genera a mi parecer una distorsión del objeto de venta. El comprador pagó por un bien determinado (que en el ejemplo es un lote de terreno), luego el Registro no podría “darle” acogida a un derecho en cada uno de los 50 departamentos de los cuales es evidente que el precio no sería el mismo. Creo que en el fondo estaríamos variando la contraprestación que se pagó por un bien distinto a que actualmente existe.

El vocal suplente Gustavo Zevallos señala:

Cuando se habla de transferencia de cuota ideal, se exige registralmente indicar que dicho porcentaje sea sobre la totalidad del predio (por lo menos que este dicho así en la escritura de transferencia) pero es el caso, que siguiendo el glosado ejemplo del edificio de 50 departamentos ya independizados y que se transfirieron 49 a favor de terceros, en la práctica tendría que realizarse un desistimiento de los 49 inscritos a favor de terceros y que solo se inscriba sobre el departamento que sigue a nombre del titular registral (transferente de la cuota ideal); en ese caso, en teoría habría una inadecuación con el título porque no podría decirse que ese 10% se sigue refiriendo a la totalidad del predio, sino que en realidad sería la totalidad del predio que queda registralmente a favor del transferente primigenio.

La vocal Gloria Salvatierra señala:

Sobre la propuesta me parece que hay que tener en cuenta algunos temas:

- En aplicación del principio de especialidad cuando se independiza un bien como consecuencia de una subdivisión o de alguno de los regímenes de la Ley 27157 surgen nuevos predios o unidades inmobiliarias, las que en su conjunto no forman el predio matriz, "no es que se trate del mismo predio" como se indica en la ponencia.

- Al parecer se pretende flexibilizar la adecuación de la descripción del predio matriz a efectos de facilitar la inscripción, pero ello traería más problemas que beneficios.

Por ejemplo:

Una vez realizada la inscripción el contenido del título no se adecuaría a lo inscrito.

El concepto de partida vinculada no se tomaría en cuenta ya que la inscripción se haría incluso en la matriz (si quedaran zonas comunes) y me parece que ya hemos dicho que cuando un predio ha sido independizado la calificación solo se hace en base a la partida independizada y solo cuenta la partida matriz para verificar el reglamento inscrito.

- Por otro lado, cuando se califica se verifica la adecuación del título al contenido del Registro (el mismo que está legitimado) por ello, no solo debe haber adecuación en cuanto al dominio sino también en lo que se refiere a la descripción del predio, o es que ¿las modificaciones del predio incorporadas al registro no gozan de legitimación?

La **vocal suplente Jessica Sosa** señala:

Aunque con la presente ponencia al parecer se estaría tratando de un acto de justicia para aquel que adquirió la cuota ideal de un predio y por diversas razones no lo registró, estaríamos cometiendo por otro lado una injusticia con el propietario con derecho inscrito, puesto que de haber llevado a cabo subdivisión o independización de nuevas unidades (diferentes a las del predio matriz), al registrarse con posterioridad la transferencia en todas las partidas generadas, lo obligaríamos a acudir a la vía judicial con la finalidad que demande al comprador las mejoras que se hubieran efectuado, solo porque dicha persona no fue lo suficientemente diligente de registrar su título.

La **vocal suplente Gladys Oré** señala:

Estoy de acuerdo en parte con la ponencia propuesta.

Considero que es plenamente viable que se transfieran las cuotas ideales cuando se trata de un predio que fue independizado en lotes como consecuencia de una habilitación urbana y dichos lotes siguen siendo propiedad del vendedor, más considero que no procedería extender la interpretación a las unidades inmobiliarias producto del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, puesto que ello implica una inversión en construcción por parte del vendedor, y de la que no formaba parte el comprador negligente.

Asimismo cuando se dice que "no será objeto de denegatoria de inscripción la discrepancia en su descripción con los antecedentes registrales, por tratarse del mismo bien objeto de transferencia", pienso que esto concuerda con las habilitaciones puesto que registralmente siguen siendo terrenos y si bien ya cuentan con pistas, veredas, agua, desagüe, etc, estas son obligaciones que debe cumplir todo vendedor, lo que no ocurre con una edificación sujeta a reglamento interno, de considerarlo así podríamos generar que los compradores esperen registrar cuando vean que ya se ha construido la edificación.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Estimados vocales:

Creo debe tenerse en cuenta que la transferencia de propiedad no requiere inscripción. El hecho que el titular transfiera la propiedad pero esa transferencia no se inscriba no quiere decir que extraregistralmente el transferente pueda seguir actuando como si no hubiera transferido.

Contamos con instrumento público que acredita la transferencia que efectuó. ¿Esta transferencia quedó sin efecto porque se ha inscrito una edificación o una subdivisión o una habilitación?

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Creo que hay que hacer una precisión.

Cuando aplicamos el precedente de identificación del bien materia de transferencia es porque hay algún dato del inmueble que fue consignado en el título y que discrepa con la descripción que aparece en la partida registral, pero hay otros datos de la descripción del predio que sí coinciden y nos llevan a concluir que es el mismo predio.

Caso diferente es la inadecuación que se genera cuando en el título por el que se transfieren cuotas ideales se describe un predio que ya no existe registralmente, por haber sido materia de independizaciones (ya sea por subdivisión o regímenes de la Ley 27157), por lo que en este caso no se trata de datos coincidentes y datos discrepantes, sino de la descripción de otro predio.

Coincido con el vocal Mendoza, habría una modificación en el bien objeto de la transferencia.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Se propone la siguiente sumilla modificada por acuerdo de la Tercera Sala para su votación, habiéndose restringido el criterio al supuesto de una habilitación urbana o subdivisión.

TRANSFERENCIA DE ALÍCUOTAS SOBRE PREDIO INDEPENDIZADO EN LOTES.

"Cuando se transfiera alícuotas sobre un predio que fuera independizado en diversos lotes o unidades inmobiliarias como consecuencia de la inscripción de la habilitación urbana con posterioridad al otorgamiento del instrumento público traslativo de dominio, no será objeto de denegatoria de inscripción la discrepancia en su descripción con los antecedentes registrales, por haberse identificado que se trata del mismo bien objeto de transferencia. En ese sentido, la transferencia de alícuotas será registrada en cada una de las partidas independizadas sin requerirse instrumento público aclaratorio, siempre que la transferente mantenga la titularidad sobre las alícuotas que transfiera."

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A favor: Mariella Aldana, Gustavo Zevallos, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Pedro Álamo, Walter Poma, Gladys Oré, Rosario Guerra, Jorge Tapia y Elena Vásquez. **Total: 10 votos.**

En contra: Gloria Salvatierra, Jessica Sosa, Arturo Mendoza, Daniel Montoya, Esben Luna y Víctor Peralta. **Total: 6 votos.**

Por lo tanto, se aprueba la propuesta de la vocal Mirtha Rivera Bedregal como **ACUERDO PLENARIO**, siendo el texto de la sumilla la siguiente:

TRANSFERENCIA DE ALÍCUOTAS SOBRE PREDIO INDEPENDIZADO EN LOTES.

"Cuando se transfiera alícuotas sobre un predio que fuera independizado en diversos lotes o unidades inmobiliarias como consecuencia de la inscripción de la habilitación urbana con posterioridad al otorgamiento del instrumento público traslativo de dominio, no será objeto de denegatoria de inscripción la discrepancia en su descripción con los antecedentes registrales, por haberse identificado que se trata del mismo bien objeto de transferencia. En ese sentido, la transferencia de alícuotas será registrada en cada una de las partidas independizadas sin requerirse instrumento público aclaratorio, siempre que la transferente mantenga la titularidad sobre las alícuotas que transfiera."

No habiendo otro tema que tratar se dio por concluida la sesión del Pleno siendo las 05:00 p.m. del día lunes 17 de agosto de 2018, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del presidente y del secretario técnico del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 del Reglamento del Tribunal Registral.