PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -1684 -2022-SUNARP-TR

Lima,05 de mayo de 2022

APELANTE	**:**	**LINO ANDRÉS GÓMEZ LÓPEZ.**
TÍTULO	**:**	Nº 624000 del 2/3/2022.
RECURSO	**:**	H.T.D. N° 12729 del 29/3/2022.
REGISTRO	**:**	Predios de Lima.
ACTO	**:**	Rectificación.
SUMILLA	**:**	

PROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN
A efectos de rectificar una inexactitud registral y consignar en la partida registral el dato solicitado, éste debe constar en el título archivado.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación de oficio del asiento C00001, (rectificado en el asiento C00002) de la partida electrónica N° 14429549 del Registro de Predios de Lima, en el sentido siguiente:

Dice:
- La Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra es copropietaria del **65.3145%** de acciones y derechos.
- La sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque Montufar es copropietaria del **0.7756%** de acciones y derechos.
- La sociedad conyugal conformada por Fermín Villanueva Domínguez y Eugenia Jesús Salgado Francisco es copropietaria del **0.7582%** de acciones y derechos.

Debe decir:
- La Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra es copropietaria del **10.1042%** de acciones y derechos.
- La sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque Montufar es copropietaria del **1.1634%** de acciones y derechos.

- La sociedad conyugal conformada por Fermín Villanueva Domínguez y Eugenia Jesús Salgado Francisco es copropietaria del **0.7582%** de acciones y derechos.

Para tal efecto, se presenta la solicitud de rectificación de oficio suscrito por Lino Andrés Gómez López 1/3/2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima David Galileo Marcos Granados dispone la tacha sustantiva del título en los términos que se reproducen a continuación:

> ANOTACIÓN DE TACHA
> (…)
> A razón de la solicitud de rectificación de oficio en donde se solicitó modificar el porcentaje de los copropietarios en las Partidas N° 14429549, asiento C00001, en donde se consignó como 1) ASOCIACIÓN MARISCAL CASTILLA PROP VIVIENDA PROPIA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DE GUERRA con el 65.3145%; 2) GEORGIA BEATRIZ GARCÍA DE YAQUE Y HUGO FRANCISCO YANQUE MONTUFAR con 0.7756%; y 3) FERMÍN VILLANUEVA DOMINGUES Y EUGENIA JESÚS SALGADO FRANCISCO con 0.7582%, pero debería decir **1) ASOCIACIÓN MARISCAL CASTILLA PROP VIVIENDA PROPIA DE LOS SERVIDORES DEL MINISTERIO DE GUERRA con el 10.1042%; 2) GEORGIA BEATRIZ GARCÍA DE YAQUE Y HUGO FRANCISCO YANQUE MONTUFAR con 1.1634%; y 3) FERMÍN VILLANUEVA DOMINGUES Y EUGENIA JESÚS SALGADO FRANCISCO con 0.7582%**; sin embargo, se verificó que ello no es factible debido a que los porcentajes provienen de la Partida Matriz N° 46246063, ello, además se puede verificar en el título archivado 2019-2194184. En este último se corrobora que la inscripción de los porcentajes no fue producto de un error del registrador; en consecuencia, al no existir error imputable al Registro se efectúa la tacha sustantiva del presente título en aplicación de lo dispuesto en el literal a) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral.
> (…).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Del cuadro de áreas que consta en el título archivado N° 2019-2194184 puede verse que de la partida matriz N° 46246063 el total de área de terreno de 18,079.52 m^2 es equivalente a 43.8291% y son destinadas a vías de circulación, área de recreación (parque) y otros; además, son bienes con carácter de dominio público a favor del Estado. De igual manera, de la partida matriz, el total del área de terreno de 23,170.48 m^2 es equivalente a 56.1708% y son destinados a áreas de viviendas y comercio para una futura adjudicación de los lotes independizados, producto de la habilitación urbana.

- Cada lote de terreno independizado con sus respectivos linderos y medidas perimétricas les corresponderían a los diferentes copropietarios cuyo dominio de acciones y derechos fueron transferidos por su anterior propietaria Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra, por lo que se presume le corresponde determinada área a la que hace referencia la escritura pública en el mismo asiento.
- En ese sentido, el área útil para una futura adjudicación de los lotes independizados sería en base al 56.1708% destinados a áreas de vivienda y comercio; además, el remanente de aproximadamente 10.1042% de acciones y derechos que aún ostenta la Asociación les corresponderían a los adjudicatarios (lotes de terreno) pendientes de titulación por acciones y derechos.
- A la sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque Montúfar sí les corresponde el 1.1634% de acciones y derechos del predio matriz N° 46246063 de acuerdo con los asientos C00007, C00012 y C00015, pudiendo verse que los registradores anteriores no tuvieron en cuenta la reducción de áreas de dominio público referido a 43.8291%.
- Es preocupante lo dispuesto en el artículo 977 del Código Civil, el cual dice que cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos y puede también gravarlos, por lo que las injustas rectificaciones de oficio a favor de la copropietaria Asociación Mariscal Castilla pone en riesgo y vulnera los derechos de fecha cierta adquiridos e inscritos en Sunarp, ya que en cada lote independizado figuran los copropietarios como dueños de acciones y derechos, y eso no es cierto, porque a los copropietarios solo les corresponde los porcentajes de acciones y derechos consignados en la partida matriz N° 46246063 mas no en cada lote independizado.
- En los antecedentes registrales de cada copropietario y que se evidencian en los diferentes asientos de la partida matriz N° 46246063 se consigna que la ubicación futura de las acciones y derechos será de acuerdo a los lotes independizados a consecuencia de la habilitación urbana.
- Para tal efecto, se tiene que Lino Andrés Gómez López es copropietario del 5.1072% de acciones y derechos inscritos en el asiento C00018 de la partida matriz N° 46246063, cuyos antecedentes registrales corresponden al lote comercio, hoy partida independizada N° 14429549.
- La Asociación realizó diversas transferencias de acciones y derechos a favor de sus copropietarios, cuyo dominio corresponderían a una futura independización producto de la habilitación urbana de oficio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- **Partida matriz:**

<u>Partida electrónica Nº 46246063 del Registro de Predios de Lima</u>

En la ficha Nº 89143 que continúa en la citada partida electrónica corre inscrito el terreno eriazo ubicado en el Arenal del Milagro, con un área de

4 hectáreas 1,250.00 m2, situado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1-c se inscribió el dominio a favor de Felipe Castillo Moreno, casado con Florencia León Valenzuela por habérsele adjudicado el predio por Resolución Directoral Nº 616-78-DR-V DZL de fecha 30/11/1978.

En el asiento 2-c corre inscrito que el predio fue vendido a favor de la Asociación Mariscal Castilla Pro-Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio del Guerra.

En el asiento C 00001 se rectifica el asiento 2-c en el sentido que la denominación correcta del titular es Asociación Mariscal Castilla – Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra. Luego, se registraron sucesivas transferencias de cuotas ideales.

En el asiento B 00001 aparece inscrito que por Resolución de Gerencia Nº 276-2018-GDU/MDSR del 27/12/2018, aclarada por Resolución de Gerencia Nº 025-2019-GDU/MDSR del 1/4/2019, expedidas por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa se aprobó la habilitación urbana de oficio del predio en los términos ahí indicados.

A continuación, se anotó la independización de diversos terrenos, entre ellos: el inscrito en la partida Nº 14429549 del Registro de Predios de Lima.

- **Partida independizada:**

<u>Partida electrónica Nº 14429549 del Registro de Predios de Lima</u>

En la citada partida se independizó el predio denominado Lote 1 área de Comercio, ubicado en la Urbanización Mariscal Castilla de Santa Rosa Segunda Etapa, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C 00001 figura el dominio inscrito en copropiedad a favor de la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de Los Servidores del Ministerio de Guerra, la sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque Montufar, la sociedad conyugal conformada por Fermín Villanueva Domínguez y Eugenia Jesús Salgado Francisco, entre otros; de acuerdo con el citado asiento, a la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de Los Servidores del Ministerio de Guerra le corresponde una cuota ideal de 10.1042%, a la sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque Montufar le corresponde una cuota ideal de 1.1634%, y a la sociedad conyugal conformada por Fermín Villanueva Domínguez y Eugenia Jesús Salgado Francisco le corresponde una cuota ideal de 1.336%.

En el asiento C00002 figura la rectificación del dominio de tres copropietarios, señalando que a la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de Los Servidores del Ministerio de Guerra le corresponde una cuota ideal de 65.3145%, a la sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque Montufar le corresponde una cuota ideal de 0.7756%, y a la sociedad conyugal conformada por Fermín Villanueva Domínguez y Eugenia Jesús Salgado Francisco le corresponde una cuota ideal de 0.7582%.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- Si procede la rectificación solicitada alegando inexactitud registral cuando el dato que se solicita consignar en la partida registral no consta en los títulos archivados que dieron mérito a las inscripciones.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley Nº 26366 establece que: “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)”.

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil[1] y Numeral VII[2] 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, producen 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 documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

---

[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.

[2] Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución Nº 042-2021-SUNARP/SA, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2021, cuyo tenor es el siguiente:
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 su invalidez por la vía judicial o arbitral.

2. El artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, 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. 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.

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) 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 extrarregistral. 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 señala qué se entiende por errores materiales y de concepto:

> "El error material se presenta en los siguientes supuestos:
> a) Si se han escrito una o más palabras, nombres 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:
   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.

Debe añadirse que de conformidad con el artículo 87 de dicho reglamento, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

De otro lado, el artículo 85 del RGRP ha dispuesto que cuando la rectificación solicitada se refiera a hechos susceptibles 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 demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

5. Respecto al tema específico de los errores de concepto no existe una definición reglamentaria. El ordenamiento opta por una regulación negativa: todo error en la inscripción que no es material debe calificarse como de concepto.

Cabe precisar que cuando se solicita la rectificación de un asiento de inscripción no cabe examinar si la calificación positiva que efectuó el registrador que extendió el asiento cuya rectificación se solicita fue correcta o no, porque existe una sola oportunidad para calificación el título, y es antes de su inscripción.

Lo que sí procede es determinar si el asiento de inscripción concuerda o no con el contenido del título que dio mérito a su extensión.

6. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento C00001 (rectificado en el asiento C00002) de la partida N° 14429549 del Registro de Predios de Lima (independizada de la partida matriz N° 46246063), en el sentido siguiente:

Dice:
- La Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores

del Ministerio de Guerra es copropietaria del **65.3145%** de acciones y derechos.
- La sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque es copropietaria del **0.7756%** de acciones y derechos.
- La sociedad conyugal conformada por Fermín Villanueva Domínguez y Eugenia Jesús Salgado Francisco es copropietaria del **0.7582%** de acciones y derechos.

Debe decir:
- La Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra es copropietaria del **10.1042%** de acciones y derechos.
- La sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque es copropietaria del **1.1634%** de acciones y derechos.
- La sociedad conyugal conformada por Fermín Villanueva Domínguez y Eugenia Jesús Salgado Francisco es copropietaria del **0.7582%** de acciones y derechos.

El registrador encargado de la calificación señaló que no es factible la rectificación solicitada debido a que los porcentajes provienen de la Partida Matriz N° 46246063, agregando que ello se puede verificar del título archivado 2019-2194184, concluyendo que no existió error del Registro.

Corresponde en consecuencia evaluar la procedencia de la rectificación solicitada.

7. Del contraste efectuado entre los datos que aparecen en la partida registral y lo solicitado por el recurrente tenemos que el pedido se reduce solo a la rectificación de las cuotas ideales de: la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra (de **65.3145%** a **10.1042%**); y, de la sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque (de **0.7756%** a **1.1634%**) , ello por cuanto la sociedad conyugal conformada por Fermín Villanueva Domínguez y Eugenia Jesús Salgado Francisco tiene registrado el mismo porcentaje cuya rectificación se solicita (esto es **0.7582%**).

8. El artículo 50 del TUO del RGRP prescribe los siguiente:

> "Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción
>
> Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, **siempre que aparezcan del título**; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del

> registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación". (resaltado nuestro)

En el mismo sentido, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula en el artículo 13 el contenido del asiento de inscripción, indicando que sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:

> a) La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe;
>
> b) La existencia de condición, plazo, limitación, cláusula resolutoria expresa, **así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título** y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes;
>
> (…)". (resaltado nuestro)

9. Como puede advertirse, las citadas normas prescriben cuál debe ser el contenido de los asientos de inscripción, señalando expresamente que en el asiento deben consignarse los datos relevantes para conocimiento de terceros, siempre que aparezcan o consten en los títulos que dieron mérito a la inscripción.

Así, podemos advertir que no podrá consignarse en los asientos de inscripción: interpretaciones, determinaciones, deducciones o conclusiones elaboradas por las instancias registrales.

Distinto es que las instancias registrales realicen un cálculo o determinación del porcentaje que corresponde a un copropietario a efectos de contrastarlo con el título cuya inscripción se solicita, ello a efectos de determinar si el transferente efectivamente es titular de la cuota ideal que transfiere; sin embargo, dicho cálculo o determinación de las cuotas ideales que ostenta un copropietario solo deberá ser utilizado para realizar la calificación registral, no correspondiendo extender un asiento registral a efectos de consignar el dato calculado, por cuanto dicho dato no conta en los títulos archivados.

10. Aplicando lo expuesto al caso submateria tenemos que, respecto de la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra no procede efectuar la rectificación de asiento en los términos solicitados (esto es, consignar que es titular del 10.1042% de cuotas ideales), en tanto dicho dato no consta en título archivado alguno.

Al respecto, es necesario precisar que si bien la citada Asociación originariamente fue titular del 100 % de cuotas ideales del predio matriz, realizando posteriormente diversas transferencias de cuotas ideales, no se consignó en los títulos archivados el porcentaje que le quedaba a la vendedora luego de la transferencias realizadas.

11. Respecto del extremo en que se solicita la rectificación del porcentaje que corresponde a la sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque, a efectos que se indique que es copropietaria del 1.1634% de acciones y derechos, corresponde

señalar que revisada la partida matriz (partida electrónica Nº 46246063 del Registro de Predios de Lima), se aprecia que constan adquisiciones efectuadas por la citada sociedad conyugal en los siguientes asientos: asiento C00007 (0.3878% de cuotas ideales), asiento C00012 (0.3878% de cuotas ideales), y asiento C00015 (0.3878% de cuotas ideales).

Así, corresponde que en la partida independizada N° 14429549 del Registro de Predios de Lima conste que la indicada sociedad conyugal adquirió cuotas ideales conforme a los porcentajes expresados en los citados asientos.

Cabe precisar que sumados los porcentajes indicados arrojan el total a que se refiere el apelante.

En consecuencia, corresponde **REVOCAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador del Registro de Predios y declarar que procede la inscripción de la rectificación a que se refiere el presente numeral, previo desistimiento parcial de la rogatoria en lo que se refiere a la rectificación de los porcentajes de los copropietarios Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra y la sociedad conyugal conformada por Fermín Villanueva Domínguez y Eugenia Jesús Salgado Francisco.

Estando acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el registrador del Registro de Predios de Lima por los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución, y disponer la rectificación conforme a lo indicado en el numeral 11 de la resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SALVATIERRA VALDIVIA Gloria Amparo FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/05/2022 08:49:56-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALAMO HIDALGO Pedro FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/05/2022 10:04:25-0500

RESOLUCIÓN No. 1684 - 2022-SUNARP-TR

LA VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO EN DISCORDIA:

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento C00001 (rectificado en el asiento C00002) de la partida electrónica N° 14429549 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que debe consignarse lo siguiente:

Dice:
- La Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra es copropietaria del **65.3145%** de acciones y derechos.
- La sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque Montufar es copropietaria del **0.7756%** de acciones y derechos.
- La sociedad conyugal conformada por Fermín Villanueva Domínguez y Eugenia Jesús Salgado Francisco es copropietaria del **0.7582%** de acciones y derechos.

Debe decir:
- La Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra es copropietaria del **10.1042%** de acciones y derechos.
- La sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque Montufar es copropietaria del **1.1634%** de acciones y derechos.
- La sociedad conyugal conformada por Fermín Villanueva Domínguez y Eugenia Jesús Salgado Francisco es copropietaria del **0.7582%** de acciones y derechos.

Ahora bien, respecto a la solicitud de rectificación de las alícuotas de la sociedad conyugal conformada por Fermín Villanueva Domínguez y Eugenia Jesús Salgado Francisco, se debe señalar que revisado el asiento C00002 de la partida N° 14429549 se advierte que es copropietaria del **0.7582%** de acciones y derechos, tal como figura en la rogatoria del título materia de grado. Por tanto, al estar conforme dicha alícuota con lo señalado en la partida *submateria*, no procede su rectificación, tal como lo señala el voto en mayoría.

En consecuencia, la suscrita en el presente voto se abocará a verificar si procede la rectificación de las alícuotas correspondientes a la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra y la sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque Montufar.

2. Nuestro sistema registral para el caso del Registro de Predios está construido sobre la técnica del folio real (manifestación formal del principio de especialidad), así se encuentra recogido en el artículo IV[3] del Título Preliminar del Reglamento

---

[3] **IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**
Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas 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.

General de los Registros Públicos (RGRP) y ahora también por el artículo 2017-A[4] del Código Civil.

En principio existe el folio único, es decir, no cabe más de un registro particular para cada predio, en el que se irán incorporando los actos vinculados a éste, para dar a conocer así el historial jurídico del mismo. Sin embargo, existen excepciones, establecidas por la naturaleza de los actos que se inscriben, admitiéndose la pluralidad de folios: Tenemos el caso típico de las partidas generadas por la inscripción de predios sujetos a propiedad exclusiva y propiedad común o el del derecho de superficie (artículos 141 y 142 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

3. Como se indicó en el rubro IV (Antecedente registral), en la ficha Nº 89143 que ahora continúa en la partida electrónica Nº 46246063 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el predio matriz constituido por el terreno eriazo ubicado en el Arenal del Milagro, con un área de 4 hectáreas 1,250.00 m2, situado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima.

En cuanto a la titularidad dominial, el citado predio matriz fue inscrito inicialmente a favor de Felipe Castillo Moreno, casado con Florencia León Valenzuela por habérsele adjudicado el predio por Resolución Directoral Nº 616-78-DR-V DZL de fecha 30/11/1978 (asiento 1-c); sin embargo, luego, el derecho de propiedad fue transferido a título de compraventa a favor de la Asociación Mariscal Castilla – Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra (asiento 2-c), registrándose, a continuación, sucesivas transferencias de acciones y derechos (asientos C00002 y otros) generándose una situación de copropiedad de conformidad con el artículo 969[5] del Código Civil.

Finalmente, el predio inscrito en la partida Nº 46246063 sería objeto de una habilitación urbana de oficio (asiento B00001), segregándose del predio matriz una serie de terrenos, entre ellos: el independizado en la partida Nº 14429549 del Registro de Predios de Lima a favor de la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra, la sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque Montufar, la sociedad conyugal conformada por Fermín Villanueva Domínguez y Eugenia Jesús Salgado Francisco, y demás copropietarios (asiento C00001).

4. Ahora bien, como se ha señalado en uniforme y reiterada jurisprudencia emitida por esta instancia la calificación registral se encuentra circunscrita a la

---

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

[4] **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.

[5] Artículo 969.- Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, como establece el artículo 32 inciso a) del Reglamento General de los Registros Públicos.

De requerirse la verificación complementaria de los antecedentes registrales, como son otras partidas o títulos que dieron lugar a las inscripciones (títulos archivados), ello está supeditado a la circunstancia en la cual la información que aparezca en la partida directamente involucrada sea insuficiente y que por lo tanto se requiera información adicional. Además, dicha verificación complementaria (en el caso de los títulos archivados) opera sin perjuicio de la legitimación de la que está investida la información publicitada por los asientos de inscripción en aplicación del principio de legitimación registral contenido en los artículos 2013 del Código Civil[6] y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.[7]

En cuanto a las partidas relacionadas que debe tener en cuenta el Registrador de manera complementaria en su calificación, son aquellas que se encuentran directamente vinculadas con el acto o derecho cuya inscripción se solicita; esto es, la partida registral en donde corre inscrito por ejemplo el poder del representante de la persona natural o jurídica interviniente en el contrato a través del cual se transfiere la propiedad de un bien.

En consecuencia, en el caso del Registro de Predios, no se debe tomar en cuenta en la calificación registral los datos que provengan de partidas de predios que no tengan relación directa con el predio sobre el que recae la inscripción del título.

Así, lo ha señalado esta instancia, en la Resolución Nº 059-2002- SUNARP-TR-L que sustenta el precedente aprobado en el Octavo Pleno del Tribunal Registral[8]:

> CONCEPTO DE PARTIDA DIRECTAMENTE VINCULADA
> “Debe entenderse como partida directamente vinculada al título, aquélla donde procederá extender la inscripción solicitada, o de la cual derivará dicha inscripción. Por tanto, no procede extender la calificación a otras partidas registrales”.

En esa línea, dicho precedente también se sustenta en la Resolución Nº 059-2002-SUNARP-TR-L, en la que se señaló:

---

[6] 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.

[7] 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 su invalidez por la vía judicial o arbitral.

[8] Publicado en el diario Oficial “El Peruano” el 1 de octubre de 2004.

> "La calificación que realizan las instancias registrales debe circunscribirse, en principio, a las partidas registrales directamente involucradas con el título presentado, salvo que se requiera acudir complementariamente a los antecedentes registrales, como en los casos en los que el bien, la persona o el elemento que constituye la base sobre la cual descansa la inscripción carezca de autonomía o se trate de asientos en los que por su extensión, no se hubiese consignado información relevante respecto del acto inscrito, y aquélla conste en el título que sirvió de base a la inscripción".

5. Sin embargo, en el caso de la pluralidad de partidas, debe tenerse en cuenta que la calificación registral se presenta de manera particular.

La relación entre partidas matrices y partidas conexas con ella, se presenta cuando se abre partida para predios nuevos que proceden o forman parte de una anterior partida matriz. José Manuel García García[9], distingue el supuesto de conexión meramente histórica y el supuesto de conexión permanente, veamos:

a) Unas veces cabe hablar simplemente de "conexión histórica" de las fincas con la matriz, pues son fincas que proceden de ella pero que se han independizado completamente. Se trata de los supuestos de modificación de entidades hipotecarias, como la subdivisión y la acumulación. La conexión en estos casos es histórica en un doble sentido: en cuanto a las cargas y en cuanto al título adquisitivo. Por lo que se refiere a las cargas, la finca originada arrastra todas las cargas que tenía la finca matriz, sin perjuicio de las nuevas cargas que en adelante se refieran exclusivamente a esa nueva finca. Por lo que se refiere al título adquisitivo, como la modificación hipotecaria no constituye propiamente título adquisitivo, se mantiene el título adquisitivo de la finca matriz como caracterizador de la nueva o nuevas porciones resultantes, sin perjuicio de que una vez que se produzca un nuevo título en el historial de la finca originada, el título adquisitivo de la matriz ya no tendrá más que un valor histórico y no vigente.

Se trata de una mera conexión histórica, pues las fincas formadas tienen vida plenamente independiente y no tienen más conexión que la resultante de su pasado por razón de las cargas y título de procedencia.

b) En otras ocasiones, señala García García, 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.

Aplicando 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 y la junta de propietarios. 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

---

[9] GARCÍA GARCÍA, José Manuel. "La finca como base del sistema inmobiliario". En Revista Crítica de 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.

momento de la apertura de éstas, y en ellas se inscribirán las propias específicas que se vayan produciendo en el futuro.

Esto es sin perjuicio, que se puedan producir otras combinaciones de pluralidad de folios o partidas, como puede ocurrir cuando se abre una partida para toda una habilitación urbana, luego las partidas para cada uno de los edificios o bloques construidos y finalmente partidas independientes para cada una de las unidades que forman parte de cada edificio o bloque.

6. En el caso que nos ocupa se advierte que el predio denominado Lote 1 área de Comercio, ubicado en la Urbanización Mariscal Castilla de Santa Rosa Segunda Etapa, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida Nº 14429549 del Registro de Predios de Lima fue independizado de la partida Nº 46246063 del mismo Registro, verificándose que a la fecha los titulares registrales son las mismas personas (naturales o jurídicas) a cuyo favor se practicó la independización.

En esa línea, y tomando en consideración lo desarrollado en los considerandos precedentes, podemos afirmar que la partida Nº 14429549 mantiene una "conexión histórica" con la partida Nº 46246063 en lo referido a la titularidad dominial, pues la copropiedad inscrita en la primera tiene como fundamento inmediato y directo los títulos adquisitivos inscritos en la segunda.

Por lo tanto, a efectos de determinar si es correcta la cifra publicada como cuota ideal en el asiento C00001, rectificado en el asiento C00002, de la partida independizada a favor de la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra será menester remontarnos a los títulos traslativos de dominio que involucren a la copropietaria en la partida matriz.

7. Conforme al asiento 1-c (rectificado por el asiento C00001) de la partida Nº 46246063, la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra adquirió la propiedad del predio matriz en mérito a la compraventa formalizada por escritura pública del 12/6/1985 otorgada ante notario Julio Antonio del Pozo Valdez, extendiéndose, a continuación, las inscripciones sobre transferencias de cuotas ideales otorgadas por la Asociación[10], las cuales ascienden a un total de 35.0733% de cuotas ideales.

En tal sentido, luego de realizado el cálculo aritmético respectivo se obtuvo que, con motivo de las transferencias de cuotas ideales antes mencionadas, la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra, quien inicialmente era propietaria de la totalidad del predio matriz, quedó como titular del **64.9267%** de acciones y derechos, cifra que si bien es cierto no concuerda con lo indicado por el usuario en su solicitud de rectificación (10.1042%), también es verdad que discrepa de lo publicitado en el asiento C00001, rectificado en el asiento C00002, de la partida independizada (65.3145%).

---

[10] En la partida N° 46246063 del Registro de Predios de Lima materia de análisis, algunos de los titulares de dominio a favor de los cuales se efectuó las transferencias de cuotas ideales por parte de la asociación han realizado a su vez transferencias de cuotas ideales.

8. El artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del mismo Reglamento cuando sean consecuencia de 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 citado Reglamento se establece que 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. Sin embargo, no procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

9. Atendiendo a lo desarrollado en el sétimo considerando de este análisis, para este caso es posible afirmar que se ha configurado una inexactitud registral en el asiento C00001, rectificado en el asiento C00002, de la partida Nº 14429549, porque la cifra que ahí se publica como cuota ideal de la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra no concuerda con los títulos traslativos de dominio inscritos en la partida matriz que constituyen su antecedente registral.

Estando además a la definición proporcionada por el literal a) del artículo 81 del Reglamento General de los Registros Públicos, es factible afirmar también que la inexactitud bajo comentario se presenta como un error material, puesto que se ha escrito una cifra distinta a la que corresponde de acuerdo con los antecedentes registrales del asiento C00001, rectificado en el asiento C00002, de la partida independizada que nos convoca.

Por lo tanto, al tratarse de un error material susceptible de ser rectificado por el registrador de oficio – esto es, sin necesidad que medie pedido de parte – **en mérito a la información proveniente de los antecedentes registrales**, la suscrita considera – a diferencia del voto en mayoría- que corresponde **revocar en dicho extremo la denegatoria de inscripción** formulada por la registradora y disponer la rectificación de oficio del asiento C00001, rectificado en el asiento C00002, de la partida Nº 14429549, pero en el sentido de que la cuota ideal de la copropietaria Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra no es 65.3145% – como ahí figura – sino que asciende al **64.9267%** de acciones y derechos del predio independizado por ser este último el porcentaje correcto; adicionalmente, por tratarse de un error imputable al Registro no devengará costo alguno para el usuario.

Al respecto, la suscrita considera que – en el presente caso- al existir un error imputable al Registro, no se debe seguir publicitando dicho dato errado, sino que corresponde disponer la rectificación respectiva, en mérito a la información proveniente de los antecedentes registrales.

RESOLUCIÓN No. 1684 - 2022-SUNARP-TR

10. Respecto a las alícuotas de la sociedad conyugal conformada por Georgia Beatriz García de Yanque y Hugo Francisco Yanque Montufar se debe señalar que, de la calificación realizada a la partida matriz N° 46246063 del Registro de Predios de Lima se advierte que se cometió un error material en la cuota ideal (0.7756%) atribuida en el asiento C00002 de la partida Nº 14429549 de la referida sociedad conyugal.

Efectivamente, siguiendo similar razonamiento al esbozado precedentemente, se verificó de los antecedentes de la partida independizada que la sociedad conyugal en referencia adquirió 0.3878% (asiento C00007), 0.3878% (asiento C00012) y 0.3878% (asiento C00015); quedando en consecuencia como titular de una cuota ideal ascendente al **1.1634%.**

Por lo expuesto, en este extremo de la solicitud de rectificación, la suscrita considera – al igual que el voto en mayoría- que procede disponer la rectificación del asiento C00002 de la partida Nº 14429549 en lo referido a la cuota ideal de Georgia Beatriz García de Yanque y su cónyuge Hugo Francisco Yanque Montufar por corresponderle el **1.1634%** y no 0.7756%, como erróneamente se ha registrado.

En consecuencia, mi voto es para que se **revoque la tacha sustantiva y se disponga la rectificación en los extremos antes aludidos,** conforme a lo señalado en los fundamentos del presente análisis.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL

Firmado digitalmente por:
CRUZ PEÑAHERRERA Beatriz
FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/05/2022 09:01:21-0500