



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

**RESOLUCIÓN No. - 1589 - 2022-SUNARP-TR**

**Lima, 29 de abril de 2022**

**APELANTE** : **ITALO ALEJANDRO BELLIDO PORTOCARRERO**  
**TÍTULO** : N° 898507 del 25/03/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N°0318 del 12/04/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Rectificación.  
**SUMILLA** :

### **USUFRUCTO SOBRE PARTE DEL PREDIO EDIFICADO**

Procede la rectificación de un asiento en donde se publicita el derecho de usufructo sobre la totalidad del predio edificado, por la de usufructo de una o más partes del predio, sin que constituya requisito la independización de las unidades.

Dicha rectificación procederá, siempre que de los antecedentes se pueda determinar la adecuación del título y la fábrica inscrita.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento D0001 de la partida electrónica N° 41254890 del Registro de Predios de Lima, en mérito al título archivado N° 464559 del 22/09/2005, a efectos de consignar el detalle del usufructo constituido a favor de Carmen Esther Palestín Vargas y José Manuel Torres Della Pina, siendo el primer piso para Carmen Esther Palestín Vargas y el segundo y tercer piso para José Manuel Torres Della Pina.

Para dicho efecto, se presentó la solicitud de rectificación suscrita por Italo Alejandro Bellido Portocarrero.

### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Carmen Elizabeth Martínez Galván formuló tacha sustantiva al título, conforme a lo siguiente:

Revisada su solicitud de inscripción, se advierte que su rogatoria no procede, por cuanto la rectificación que solicita inscribir no da mérito a una inscripción y esto por cuanto el inmueble sobre el cual se ha constituido usufructo constituye UNA SOLA UNIDAD INMOBILIARIA, no evidenciándose que existen otras unidades inmobiliarias independientes como PRIMER PISO o SEGUNDO PISO, por lo que toda información adicional, se encontrará en el título que se archiva y no procede a su inscripción en el asiento.

Se procede a tachar el presente título, conforme Art 42 Inc A, al no contener

# RESOLUCIÓN No. – 1589- 2022-SUNARP-TR

acto inscribible.

Base Legal: Art. 201 1º del Código Civil, art. 42º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta el recurso señalando, entre otros, lo siguiente:

- Mediante el Título N' 702680-2022 presentado el 09.03.2022 se solicitó que el amparo de los incisos a) y b) del artículo 81º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos se corrigieran los errores materiales en los que se había incurrido al calificar el Título N° 00464559-2005 de fecha 22 de setiembre del 2005, en virtud del cual se extendió el asiento D00001 de la Partida Electrónica N° 41254890 del Registro de Predios de la Oficina Registra de Lima
- La escritura pública de fecha 20.09.2005 expresamente señala:
  - a) La señora Carmen Esther Palestini Vargas podrá usar, usufructuar y residir en forma gratuita y vitalicia o hasta que así lo considere, en el primer piso del inmueble materia del anticipo.
  - b) El Sr. José Manuel Torres Della Pina podrá usar, usufructuar y residir en forma gratuita y vitalicia o hasta que así lo considere, en el segundo y tercer piso del referido inmueble.
- Sin embargo, al calificar el título N° 702680-2022 de fecha 09.03.2022, la registradora del Registro de Predios la misma que expidió la anotación de tacha materia del presente recurso omitió por completo pronunciarse sobre el segundo extremo de la solicitud, atendiendo e inscribiendo solo el primero, produciéndose una situación *sui generis*, lo cual no me deja otra opción que presentar un nuevo título, pues a tenor de lo dispuesto expresamente en el último párrafo del artículo 142º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos "No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones".
- Lo que solicito no es que se incorpore al asiento de inscripción información que esté fuera o no forme parte del registro, si no simplemente que se consigne en el asiento rectificatorio información que es parte del título archivado y que resulta relevante a efectos que el registro pueda otorgar una adecuada publicidad registral.
- El pedido, además encuentra sustento en lo contemplado expresamente en el inciso b) del artículo 81º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos

## IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

### **Partida 41254890 del Registro de Predios de Lima**

Se encuentra inscrito el predio ubicado en Calle Las Grojillas N° 210 de la Urbanización El Palomar San Isidro.

En el asiento 2 b se encuentra inscrita la fábrica conformada por una edificación de "una casa que consta de las siguientes características:

## RESOLUCIÓN No. – 1589- 2022-SUNARP-TR

Departamento en el Primer Piso (A), consta de hall, ingreso a sala (...), Segundo Piso Departamento (B) consta de sala-comedor, dormitorio, baño (...). Area construida 1er Piso: 179 m2 2do piso 75 m2. Área libre 120.73 m2 (...)

En el asiento C001 se encuentra inscrito el anticipo de legítima a favor de Paola Torres Della Pina Palestini y Yoslu Torres Della Pina Palestini.

En el asiento D0001 se encuentra inscrito el usufructo a favor de la sociedad conyugal conformada por Carmen Esther Palestín Vargas y José Manuel Torres Della Pina. Ello en mérito al título archivado 464559 del 20/09/2005.

En el asiento D0002 se ha rectificado el asiento D0002 en el sentido que Carmen Esther Palestín Vargas y José Manuel Torres Della Pina no son casados entre sí.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si existe error en la inscripción del usufructo sobre la totalidad de la edificación inscrita del predio y de ser así, si es susceptible de ser rectificado señalando que es sobre parte del mismo.

### VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)”.

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil<sup>1</sup> y numeral VII<sup>2</sup> del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y

---

<sup>1</sup>**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.

<sup>2</sup>**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.

## **RESOLUCIÓN No. – 1589- 2022-SUNARP-TR**

legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitrariamente 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.

**2.** El artículo 75 del RGRP define a las inexactitudes registrales como desacuerdos existentes entre lo registrado y la realidad extrarregistral.

Estas inexactitudes del Registro, cuando provengan de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificarán en la forma establecida en el mismo Reglamento General de los Registros Públicos. Si son inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizarán en mérito a título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el Registrador es el encargado de rectificar estas inexactitudes a solicitud de parte, pudiendo también hacerlo de oficio, cuando advierta la existencia de errores materiales. Cuando el Registrador se encuentre frente a errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, se determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

**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 de 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.

**4.** 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.

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas

## RESOLUCIÓN No. – 1589- 2022-SUNARP-TR

- a) a los 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.
- Se agrega que 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.

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

- Tratándose de errores materiales, cuando fluya del título archivado.
- Tratándose de errores de concepto, cuando resulten claramente del título archivado, en cuyo caso se efectuará la rectificación en mérito al mismo título ya inscrito a solicitud de parte o de oficio en el supuesto del segundo párrafo del artículo 76 del RGRP. Si el error no fluye claramente del título ya inscrito, la rectificación se podrá efectuar en virtud de título modificatorio o de resolución judicial.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que la rectificación implica un reconocimiento del error cometido al momento de la inscripción respecto a actos o datos inscribibles. En tal sentido, el solo hecho que un acto o dato esté consignado en el título archivado no es suficiente para extender el asiento rectificatorio.

**5.** En el presente caso, se solicita la rectificación del asiento D0001 de la partida electrónica N° 41254890 del Registro de Predios de Lima, en mérito al título archivado N° 464559 del 22/09/2005, a efectos de consignar el detalle del usufructo constituido a favor de Carmen Esther Palestín Vargas y José Manuel Torres Della Pina, siendo el primer piso para Carmen Esther Palestín Vargas, y el segundo y tercer piso para José Manuel Torres Della Pina.

La registradora pública ha tachado el título por cuanto el predio inscrito en la partida 41254890 es una sola unidad inmobiliaria, no apreciándose que

## RESOLUCIÓN No. – 1589- 2022-SUNARP-TR

existan otras unidades independientes como primer o segundo piso.

6. Como ya se ha indicado en los antecedentes registrales el predio materia de rogatoria se encuentra ubicado en Calle las Grojilas N° 219 Urbanización El Palomar San Isidro, de acuerdo a lo inscrito en la partida 41254890 del Registro de Predios de Lima. En el asiento b-2 de la misma partida consta inscrita la declaratoria de fábrica constituida por una casa de dos pisos. En el mismo asiento se ha descrito que dicha casa está conformada por dos departamentos: primer y segundo piso.

En los antecedentes registrales no consta reglamento interno alguno que pudiera hacer presumir la existencia de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Sin embargo, queda claro la existencia de hecho de dos unidades sin independizar denominadas departamento primer piso (A) y segundo piso departamento (B). El apelante solicita que se consigne la parte del predio que le corresponde a cada usufructuario.

7. Al respecto, el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que, para la inscripción del arrendamiento, derecho de uso, derecho de habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso que afecten parte del predio no se requerirá la independización previa. Sin embargo, deberá presentarse los planos que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, salvo que éste se pueda determinar de los antecedentes registrales.

En el presente caso, como ya se indicó solo consta en la partida registral la existencia de dos unidades sin independizar perfectamente identificables, sin embargo, en el título archivado, en mérito al cual se solicita la rectificación (464559 del 22/05/2005), sobre anticipo de legítima a favor de Paola Torres Della Pina Palestini y Yoslu Torres Della Pina Palestini, se ha consignado lo siguiente:

SÉTIMO.- LAS ANTICIPADAS reconocen expresamente y en forma irrevocable el derecho de LOS ANTICIPANTES, al uso y usufructo y vitalicio, o hasta que ellos así lo consideren del inmueble materia de la presente transferencia de la siguiente manera:

- a) La señora Carmen Esther Palestín Vargas podrá usar, usufructuar residir en forma gratuita y vitalicia o hasta que así lo considere en el **primer piso** del inmueble materia del presente anticipo de legítima.
- b) El José Manuel Torres Della Pina podrá usar, usufructuar o residir en forma gratuita y vitalicia o hasta que así lo considere en el **segundo y tercer piso** del referido inmueble.

Como podrá apreciarse en el anticipo de legítima y constitución de usufructo se ha otorgado el derecho **en tres partes individualizadas** del inmueble lo cual discrepa con lo inscrito en los antecedentes registrales.

## RESOLUCIÓN No. – 1589- 2022-SUNARP-TR

8. Si bien es cierto que no es necesario que se independicen las unidades materia de usufructo, también lo es que es necesario que exista coincidencia con el antecedente registral, por lo que no procederá la rectificación en los términos solicitados. En ese sentido, a fin de adecuar la rogatoria a los antecedentes es necesario que adecue su solicitud mediante el desistimiento parcial respectivo y con la debida formalidad prevista en el artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos, a fin de que solo se consigne el usufructo en el primer y segundo piso, por cuanto el tercer piso no tiene existencia registral, conforme fluye del asiento 2-b de la ficha 23151 que continua en la partida 41254890 del Registro de Predios de Lima.

Por consiguiente, consideramos que, si bien no estamos ante un defecto insubsanable, dado que efectivamente en los antecedentes no consta una sola unidad como sostiene la registradora, también lo es que tampoco existen tres unidades identificables como se indica en el título archivado, por lo que el defecto deviene en subsanable en los términos indicados en el párrafo anterior.

9. En consecuencia, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia indicado que el título tiene el defecto subsanable señalado en el segundo párrafo el numeral 8 del presente análisis.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **disponer su observación** conforme a lo señalado en el numeral 8, y a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**ELENA ROSA VASQUEZ TORRES**

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**

Vocal del Tribunal Registral

**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**

Vocal (s) del Tribunal Registral