

## ■ Artículo 115. Independización por cambio de titularidad

Para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento.

Comentado por:

**Ángel Núñez Ramírez**

Principio de Especialidad y Ordenación del Registro. Fundamento del Artículo 115 del Reglamento de Inscripciones de Predios.

Los principios registrales son los rasgos fundamentales que sustentan el derecho registral<sup>391</sup>, y por ende son de aplicación para el ámbito de calificación registral<sup>392</sup>.

Uno de los principios recogidos en el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos es el Principio de Especialidad, el mismo que establece que 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. Este principio se fundamenta en el sistema de folio real, como sustento de la ordenación del registro.

García García (2002, p.147), citado por Rodríguez de Almeida (2005, p.12) precisa que el principio de especialidad es “aquel principio hipotecario en virtud del cual todos los elementos de la publicidad inmobiliaria, la finca, el derecho, el titular y el asiento están sujetos a la idea de claridad, de tal modo que han de estar perfectamente identificados”. Asimismo, La Cruz Berdejo (2003, p. 49-50), señala que por el principio de especialidad “se trata de conseguir la univocidad más absoluta en las manifestaciones del registro, para lo cual es preciso que la inscripción pueda publicar con toda exactitud el titular de cada derecho, la finca sobre la que recae, el contenido del derecho y la proporción en que al titular le corresponde”.

El Tribunal Registral precisa que el principio de especialidad o folio real<sup>393</sup> es el sistema registral mediante el cual, el registro o inscripción de bienes inmuebles y sus modificaciones se realiza mediante asientos sucesivos, que conforman en un solo formato el historial jurídico del inmueble. Agrega que de acuerdo a este sistema, cada inmueble tiene su partida y en ella deberá inscribirse en forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados formalmente para su inscripción<sup>394</sup>.

Rodríguez de Almeida (2005, p.51) distingue dos aspectos del principio de especialidad: uno material y otro formal. El aspecto material es lo que realmente identifica y caracteriza a este principio, por su estrecha relación con la oponibilidad registral a la que sirve de base, siendo un requisito imprescindible. Este aspecto exige la perfecta delimitación y descripción del derecho inscrito, de la finca sobre la que recae y de su titular. El aspecto formal, por su parte, implica el modo de organización del registro a través de “una finca un folio”, estando en íntima conexión con la publicidad de las situaciones jurídicas inscritas. Es en este aspecto que encontramos la forma de llevar los registros. Nuestro sistema registral inmobiliario está basado en el folio real, es decir, la apertura una partida para inscripción de un predio. Adicionalmente este aspecto está relacionado al modo de practicarse los asientos y a su claridad en la redacción.

391 Resolución Tribunal Registral N° 426 - 2010 – SUNARP-TR-L del 29/03/2010: “(...) la calificación se realiza en el marco de los principios registrales, que constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el derecho registral, delimitando de ese modo los alcances de la calificación registral”.

392 Mateo y Villa, Iñigo. *Derecho Inmobiliario Registral Suizo. Fundación Registral*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. 2014. Pág. 122: “La calificación constituye el control de entrada de derechos a partir de los documentos presentados y queda sujeta al principio de legalidad (...)”.

393 Francisco Javier Gómez Galligos precisa que “el sistema de folio real exige dos cosas: a. Una determinación exacta de los datos descriptivos de la finca. b. Pero además - sobre todo- una llevanza separada en folio independiente de la publicación de los derechos reales impuestos con relación a la citada finca”. El principio de especialidad registral. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* - Núm. 625, noviembre - diciembre, 1994.

394 Resolución N° 403-2016-SUNARP/SN del 25/02/2016.

De otro lado, es preciso resaltar la relación de este principio con los demás principios registrales. Esta relación es precisada por Rodríguez de Almeida (2005, p.17) señalando que “(...) el principio de especialidad es un principio independiente de los demás principios con su propia identidad, pero a la vez, necesario para el desarrollo del resto de los principios, pues se coloca en la base de todos ellos, como punto de partida”.

De otro lado, el Tribunal Registral precisa como finalidad del Principio de Especialidad “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<sup>395</sup>”.

En suma, este principio permite el ordenamiento del registro, para que los demás principios registrales, como el de publicidad, legitimación, prioridad y fe pública registral, surtan todos sus efectos. Asimismo, este principio permite cumplir con la finalidad del registro, el cual es la seguridad jurídica<sup>396</sup>.

### **Actos que implican la variación de Titularidad Dominial**

Entre los actos que implican transferencias encontramos la compra-venta, donación, anticipo de legítima, transferencias por sucesión testamentaria, transferencias por aporte de capital en las sociedades. Ahora bien, otros actos que implican cambio de titularidad son la división y partición, adjudicación, dación en pago, permuta, entre otros. Es decir los actos que impliquen disposición del bien por parte del titular registral, de quien tenga derecho inscrito.

Ahora bien, respecto de estos actos que implican variación de titularidad sobre parte de predios y su respectiva independización, el Tribunal Registral ha precisado – en concordancia con el artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios - que para inscribir el derecho de propiedad sobre una parte material de un predio, se requiere que esta previamente se independice de conformidad con el Principio de Especialidad y el sistema de folio real<sup>397</sup>.

Por ejemplo, Paulo es propietario del predio inscrito en la partida registral N° 1100000 del Registro de Predios, predio que cuenta con un área de 400 m y es su intención transferir 200m. a favor de su amigo Miguel. En aplicación del artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, como se trata de la venta de una parte del predio inscrito, previamente se deberá efectuar la independización de esos 200 m, a través de los procedimientos previstos en el propio reglamento.

Entonces el bien objeto de transferencia al formar parte de un predio de mayor área, no tiene existencia registral independiente, por tanto se requiere como acto previo la independización del mismo. A través de la independización, lo que se busca es que dicho bien constituya una finca registral debidamente individualizada, contando con partida propia en la que podrán extenderse las inscripciones o anotaciones que se refieran a dicho bien.

Independización y requisitos previstos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En el capítulo V del Título II sobre inscripciones referidas a la descripción del predio, encontramos los requisitos correspondientes para la independización de predios. El artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios define a la independización como el acto que consiste en abrir una 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. Agrega que la independización se rige por las disposiciones previstas en el dicho capítulo o por las disposiciones especiales establecidas para la inscripción de los actos que dan lugar a la misma.

La independización a la que se refiere el artículo bajo comentario debe ser solicitada como acto

395 Resolución N° 403-2016-SUNARP/SN del 25/02/2016.

396 Conforme al artículo 3 de la Ley 26366 (Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Público) una de las garantías del sistema es la seguridad jurídica de los derechos de quienes e amparan en la fe del Registro.

397 Resolución N° 854-2013-SUNARP-TR-L del 22/05/2013, Resolución N° 047-2013-SUNARP-TR-A del 07/02/2013, Resolución N° 834-2015-SUNARP-TR-A del 23/12/2015, Resolución N° 501-2016-SUNARP-TR-L del 09/03/2016 y Resolución N° 2313-2015-SUNARP-TR-L del 12/11/2015.

previo<sup>398</sup>, ya sea en el mismo procedimiento de cambio de titularidad o en título aparte. Al respecto, el Tribunal Registral ha precisado que “a efectos de inscribir una transferencia de dominio de un área determinada de un predio de mayor extensión, previa o concomitantemente deberá inscribirse la independización de dicha área, cumpliendo con los requisitos establecidos normativamente<sup>399</sup>”.

Entonces, para predios urbanos se aplica el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, estableciendo los requisitos para la independización a través del procedimiento de subdivisión. Asimismo para el caso de independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad previstos en la Ley N° 27157 y Reglamento D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, se presentarán los requisitos previstos en el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Para el caso de predios rurales, se aplicará el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Colisión entre el Principio de Especialidad y el Principio de Legitimación

En la práctica y calificación registral, encontramos algunos casos especiales en los cuales existe conflicto entre los principios registrales. Tal es el caso del conflicto entre el Principio de Especialidad y el Principio de Legitimación. Como bien conocemos, este último principio está regulado en el artículo 2013 del Código Civil<sup>400</sup> y el artículo VII del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Si bien el artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios prevé que en caso de cambio de titularidad respecto de parte de predios inscritos debe procederse a la independización previa, como efecto del Principio de Especialidad arriba desarrollado, prima el Principio de Legitimación, pues se presume la validez y certeza de los asientos registrales. Este conflicto ha sido desarrollado en numerosas resoluciones del Tribunal Registral<sup>401</sup>, en los cuales el fundamento es que “ante tal disyuntiva, debe primar el principio de legitimación, toda vez que este 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 o pretexto de subsanar deficiencia o requisitos que, en su momento, debieron ser objeto de calificación por el Registro”.

### Referencias Bibliográficas

- GÓMEZ GALLIGO, Francisco Javier. "El principio de especialidad registral". Revista *Crítica de Derecho Inmobiliario* - Núm. 625, noviembre - diciembre, 1994.
- LA CRUZ BERDEJO, José Luis. *Elementos de Derecho Civil. III bis. Derecho Inmobiliario Registral*. Segunda Edición. Editorial Dykinson. 2003.
- MATEO Y VILLA, Iñigo. *Derecho Inmobiliario Registral Suizo*. Fundación Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y Bienes Muebles de España. 2014.
- RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María Goñi. *El Principio de Especialidad Registral. Cuadernos de Derecho Registral*. Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y Bienes Muebles de España. 2005. Título IV Cargas y Gravámenes.

398 Artículo VI del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Principio de Tracto Sucesivo: “Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

399 Resolución N° 2323-2015-SUNARP-TR-L del 12/11/2015.

400 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..

401 Resolución N° 171-2016-SUNARP-TR-L del 27/01/2016; Resolución N° 1289-2015-SUNARP-TR-L del 02/07/2015, Resolución N° 187-2014-SUNARP-TR-A del 07/04/2014, entre otras.