

■ Artículo 142. Anotación de correlación

Simultáneamente a la inscripción del derecho de superficie, en la partida registral del predio sobre el que éste recae se extenderá una anotación de correlación en la que se indicará que se ha abierto una partida especial por la constitución del derecho de superficie, así como los datos a que se refieren los numerales 2 al 5 del artículo que antecede.

Comentado por:

Jorge Rojas Álvarez

Previo al comentario sobre este artículo, creemos necesario recurrir para fines didácticos a ciertos conceptos que seguramente han sido desarrollados líneas arriba, como son los alcances del derecho de superficie y su técnica de inscripción a través del folio real.

Recordemos brevemente, que el folio real o especialidad en el registro de predios, obedece a una técnica o forma de organizar las inscripciones vinculadas a la unidad inmobiliaria o finca; es así que su estado jurídico-dominial se concentra en un solo instrumento que denominamos partida registral, donde constan todos los derechos reales que se constituyan sobre él y las alteraciones físicas que dicho predio sufra en el decurso del tiempo.

Al respecto, Gonzáles (2010, pág. 381) señala:

Folio real: El registro se organiza tomando como base fundamental el objeto, en este caso, el bien inmueble, abriendo de esta manera una hoja donde se concentra todo el historial jurídico de cada finca. En esa hoja se inscriben todos los actos, negocios o decisiones que modifiquen y afecten la situación del bien. El interesado que desee conocer la historia jurídica de un inmueble determinado, solamente necesitará consultar los datos inscritos en la hoja correspondiente a este (2010, pág. 318).

Uno de estos derechos reales que se constituye sobre el predio, es el derecho de superficie. El código civil en su artículo 1030 señala que la superficie otorga la facultad al beneficiario (superficiario) a tener una construcción temporal sobre o debajo del suelo pero que se encuentra separada de la propiedad. Es temporal porque no puede durar más de 99 años.

Peña expresa:

El derecho de superficie comprende las facultades de edificar y de gozar lo edificado. Y comporta las cargas reales establecidas, relativas a la edificación y a la retribución convenida. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen (también, por tanto, de hipoteca, con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo (1999, pág. 713).

Se ha indicado también, que la superficie puede ser entendida como una propiedad económica, pues el propietario superficiario goza de los atributos jurídicos que un derecho de propiedad confiere sobre el inmueble. Es decir, se trata de un “engaño” permitido por la ley, por el cual uno puede convertirse en propietario de un inmueble sin llegar a serlo, en el riguroso sentido que la palabra “propiedad” encierra (Fernández, pág. 238).

La característica que tiene el derecho de superficie, con relación a otros derechos reales como el usufructo, servidumbre o derechos de garantía, donde se ejercen algunas de las facultades inherentes a la propiedad, es que el superficiario, en estricto, ejerce una propiedad plena y absoluta sobre las construcciones efectuadas en el subsuelo o sobresuelo del predio por un tiempo determinado. Por esta razón un sector de la doctrina señala que la superficie constituye una modalidad del derecho de propiedad, como lo es la propiedad horizontal y la copropiedad.

Más allá de fijar una posición sobre la concepción doctrinaria de la superficie, que no es objeto del presente comentario, lo cierto es que la superficie implica una separación jurídica entre el propietario del suelo y el propietario de las construcciones en el subsuelo o sobresuelo decimos jurídica, porque en efectos prácticos o físicos esta distinción no puede advertirse, pues quien económicamente aprovecha el predio es el superficiario. Asimismo, estos especiales atributos del derecho de

superficie tiene importantes efectos en la técnica de inscripción al momento de su acceso al registro.

Veamos, para la inscripción de la superficie es necesario que el registrador proceda a abrir una partida especial en el registro de predios, de conformidad con el artículo 141 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Es decir, implica una llamémosle si se quiere “particularidad” con respecto al principio de folio real que brevemente habíamos definido líneas arriba, pues aquí no estamos abriendo una partida por un nuevo predio que accede al registro, sino por un derecho real: la superficie.

Como consecuencia de esta apertura, tabular en el registro de predios por la inscripción de la superficie; el artículo que nos toca comentar dispone que simultáneamente debe extenderse en la partida registral del predio afectado, una anotación de correlación en el que se indique, entre otros, que se abrió una partida especial por constitución del derecho de superficie.

¿Y qué entendemos por correlación?

En primer lugar, debemos definir que la correlación es una medida o herramienta de técnica registral que permite vincular, ya sea por procedencia tabular o efectos del acto inscrito, a dos o más partidas registrales dentro de un mismo o distinto registro jurídico.

Así tenemos, a manera de ejemplo sobre la correlación respecto a la procedencia tabular de una inscripción, el artículo 63 del Reglamento General de los Registros Públicos que señala correlacionar cuando se advierte superposiciones gráficas generadas por independizaciones respecto de las que no se hubiera extendido el asiento de modificación de área ni la respectiva anotación de independización en la partida matriz. Otro ejemplo, podemos citar a la correlación para la inscripción de la servidumbre prevista en el artículo 144 del Reglamento de Predios, que señala que sobre el predio dominante se extenderá una anotación de correlación en el que se indique la existencia de la servidumbre inscrita en el predio sirviente.

En lo referente a correlaciones a propósito de los efectos que produce un acto inscrito, podemos citar la regulación prevista en la Directiva N°009-2013-SUNARP/SN que permite correlacionar los efectos de las anotaciones previstas en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, con otras partidas registrales de los registros de bienes.

En segundo lugar, podemos señalar que la correlación permite facilitar la información que publicita el registro, sobre la cual se celebran un sinnúmero de contrataciones en el mercado, incluso, y esto es una opinión personal, es una medida que coadyuva a reducir la asimetría informativa que pueda suscitarse en una contratación inmobiliaria.

Decimos que la correlación facilita la información que publicita al registro, porque a través de la vinculación entre partidas registrales transmite de mejor manera al usuario quien es el solicitante de la publicidad los alcances del acto registral. En efecto, la concepción jurídica de muchos de los actos y derechos que se registran implica establecer relaciones con otras partidas registrales, las cuales, por su forma de inscribirse bajo el principio de especialidad, no sería posible de implementarlas sin la respectiva correlación.

Por ejemplo, cuando se genera una independización sobre el predio matriz, el principio de especialidad dispone abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de la desmembración del terreno. Entonces, ¿cómo se le puede explicar al usuario que solicita una publicidad registral del predio matriz que éste ha sido desmembrado a causa de una independización que consta en una partida individual? Pues bien, las anotaciones de correlación (antes, notas marginales) en la partida matriz ayudará a informar al usuario que dicho predio ha tenido una reducción de su área a causa de una o varias independizaciones.

Ahora, cuando afirmamos que, incluso, la correlación puede contribuir a disminuir la asimetría informativa en una contratación, obedece a circunstancias donde uno de los contratantes no se encuentra en la posibilidad de conocer en la misma condición que su contraparte el derecho que encierra la inscripción a pesar que la ley garantiza el libre acceso al contenido del registro y el cual tendrá transcendencia en los efectos del contrato.

Por ejemplo, una persona acude al registro para solicitar toda la información registral relativa al predio que desea adquirir. Luego de la verificación sobre titularidades, cargas y gravámenes decide comprar el bien. Sin embargo, una vez suscrito los documentos de compraventa, se entera que su vendedor se encontraba imposibilitado de firmar porque adolecía de una inhabilitación que se encontraba

inscrita en el registro personal, por lo tanto, el contrato de compraventa es susceptible de declararse nulo. ¿Por qué el comprador no solicitó una búsqueda con el nombre de su vendedor en el registro personal y solo se limitó a verificar la situación jurídica del predio? Es muy probable que el vendedor conocía de su inhabilitación en el registro personal, pero el comprador no.

Atendiendo situaciones como la expuesta en el ejemplo, la Sunarp emite la Directiva N° 003-2015-SUNARP/SN, que dispone crear un sistema de correlación entre las inscripciones extendidas en el registro personal con el registro de predios, de manera que, cuando un usuario solicite una publicidad del registro de predios pueda ser informado, mediante una hoja adicional, que dicho titular cuenta con una inscripción en el registro personal. Si bien, este tipo de correlación opera de forma distinta a los casos anteriormente señalados, pues aquí el registrador no extiende ninguna anotación sobre las partidas vinculadas, sino que lo hace el sistema de Sunarp de forma automática; lo cierto es que permite enriquecer la información del registro ante una situación que puede influir en hechos tan importantes como la adquisición de una vivienda.

Entendida así las cosas, por qué el Reglamento de Predios ha dispuesto la correlación en los casos de la inscripción del derecho superficie. La respuesta involucra todas las justificaciones que hemos venido señalando sobre la utilidad de la correlación en el registro; veamos cada una de ellas:

1. Para establecer la procedencia tabular de la inscripción de la superficie: Como ya hemos mencionado la inscripción de la superficie implica la apertura de una partida registral especial; sin embargo esta, técnica registral no transforma la naturaleza jurídica de la superficie, que como cualquier otro derecho real, significa la afectación de un bien, en este caso de un predio ajeno. Por lo tanto, es necesario que en el predio afectado conste dicha circunstancia a través de una anotación de correlación.

El artículo bajo comentario señala los datos que deben indicarse en la anotación de correlación, siendo los siguientes: (a). La indicación de que el derecho de superficie se concede sobre o bajo la superficie del suelo o sobre ambos; (b). El plazo de duración del derecho; (c) Si la constitución es a título gratuito u oneroso, en este último caso debe indicarse si la contraprestación es a cargo del superficiario; y, (d) El nombre del titular del derecho de superficie.

2. Por los especiales efectos que produce el derecho de superficie: La superficie otorga al superficiario la propiedad absoluta sobre las construcciones efectuadas en el subsuelo o sobresuelo. Por lo tanto, al tratarse de un derecho de propiedad es necesario que el superficiario tenga todas las posibilidades de publicitar los actos inherentes a la propiedad que este pueda celebrar, tales como el usar, disfrutar o disponer sobre su dominio, de manera independiente al predio afectado.
3. Para facilitar la información que el registro publicite: Este fundamento guarda relación con lo indicado en el párrafo que antecede, es decir, si el superficiario efectúa una serie de negocios jurídicos donde estos serán susceptibles de registro, es necesario establecer una diferencia con aquellos actos, derechos o situaciones jurídicas correspondientes al propietario del predio afectado, especialmente por aquellos terceros que puedan solicitar la publicidad registral.

A manera de corolario, quería resaltar que la correlación no solo es una herramienta que permite vincular, ya sea por procedencia tabular o efectos del acto, dos o más partidas registrales; sino también, un elemento que facilita la información que el registro publicita cuando muchas veces la propia técnica de inscripción no lo permite.

En ese derrotero, el presente artículo ha dispuesto el uso de la figura de la correlación para explicar los efectos jurídicos que implica la superficie a partir de la técnica de inscripción empleada (apertura de partida especial), así como facilitar la publicidad de los actos que deriven de éste derecho real.

Referencias Bibliográficas

- GONZÁLES BARRÓN, Gunther (2010). *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Tomo I y II. Ediciones Legales. Lima.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel (1999). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*. Tomo I y II. 3° edición. Centro de Estudios Registrales. Madrid.
- FERNANDEZ SALAS, José Carlos (2012). *El derecho de superficie*. En revista Themis N° 62. Lima.