



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 540 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 26 de marzo 2021

APELANTE : **GLADYS TELLO QUILCA**
TÍTULO : N° 2154888 del 18/11/2020.
RECURSO : Escrito presentado el 4/12/2020.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Compraventa.

SUMILLA :

TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales o un porcentaje menor que le corresponde a uno de los cónyuges o ex-cónyuges, respecto de un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre que se encuentre inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal.

En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión.

TRANSFERENCIA DE LAS CUOTAS IDEALES DEL CÓNYUGE SUPÉRSTITE.

Cuando el cónyuge supérstite transfiere de la integridad de su alícuota, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa de las cuotas ideales que otorga Delfín Gregorio Tello Rodríguez a favor de Gladys Tello Quilca, respecto del predio inscrito en la partida N° P02055245 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:



RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa de acciones y derechos del 16/11/2020 extendida ante notario de Lima Francisco Banda González.
- Copia certificada del acta de defunción de Elia Rosa Ibáñez y Polo de Tello expedida por certificador de la Jefatura Regional Lima-Reniec, Jorge Walter Casanova Hidalgo el 22/9/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Gladys Isabel Oré Guerra denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

[Se reestructura el defecto advertido por la registradora para mejor análisis]

Visto el reingreso subsiste la observación anterior:

1.- Revisado nuestro sistema se aprecia que a la fecha no se encuentra inscrita la sucesión de la titular registral Sra. Elia Rosa Ibáñez Y Polo, por ello sírvase indicar el número de partida registral y sede donde obra inscrita la sucesión a efecto de verificar que no existan más herederos declarados. De no encontrarse inscrita la sucesión deberá inscribirse en el Registro pertinente como acto previo a la formalización de la presente compraventa.

2.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Inmueble, el cual señala que en los casos de transferencia de cuotas ideales se deberá indicar la cuota ideal respecto de la totalidad del predio que es objeto de enajenación. Sin embargo, de la escritura pública de fecha 16/11/2020 autorizado por el Notario Dr. Francisco Banda González, se aprecia que se ha omitido señalar de forma expresa que la transferencia de acciones y derechos se realiza respecto de la totalidad del predio.

Por lo que a efectos de proceder con lo solicitado se deberá subsanar la observación en los extremos señalados líneas arriba, guardando la formalidad establecida en el artículo 48 de la Ley del Notariado.

Base Legal: Art. 660, 2011 Código Civil, Art. 31, 32 Reglamento General de los Registros Públicos.

Con el reingreso del 4/12/2020, la registradora a cargo de la calificación del título *submateria* al determinar que el título acarrea defecto insubsanable, realiza la siguiente tacha sustantiva:

Se tacha el presente título luego de haber sido observado y reingresado; por adolecer de defecto insubsanable, de conformidad con el art. 43° del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN del 19.07.2001



RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

ACTO: TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

Visto el reingreso subsiste la observación anterior por lo siguiente:

Como bien se cita tenemos el POO aprobado en el Pleno LXXXVII que a la letra dice: "Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal".

Posteriormente en el Pleno CIX fue aprobada una precisión al POO antedicho, mediante Acuerdo Plenario, cuya redacción es la siguiente: "Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal.

En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión".

Al respecto podemos decir, que se trata de una figura sui géneris, dado que nos encontramos frente a un precedente de observancia obligatoria aparentemente debilitado por un acto administrativo de menor rango (acuerdo plenario), recordemos que el Registrador se encuentra obligado a aplicar las normas y los precedentes, siendo así los acuerdos plenarios no conminan a la primera instancia.

La registradora que suscribe es de opinión que el fenecimiento de sociedad de gananciales es un acto que debe ser evaluado previamente en el Registro de Personas Naturales y el fallecimiento es un acto que debe ser evaluado previamente en el Registro de Sucesiones respectivo, para ello la norma ha previsto un trámite notarial. La ley ha dispuesto que es el notario del profesional del derecho, facultado para evaluar las pruebas que se le presenten y asumir la responsabilidad del trámite celebrado, para lo cual se le ha asignado un procedimiento y un protocolo.

Siendo así, se tacha el presente título porque a criterio de la suscrita adolece de defecto insubsanable y queda a salvo el derecho del usuario de acceder a la segunda instancia registral.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta su recurso de apelación en los siguientes términos:



RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

- Manifiesta que la sociedad de gananciales ha fenecido, acreditándolo con la copia certificada del acta de defunción de la Elia Rosa Ibáñez Y Polo de Tello, cumpliéndose el requisito prescrito en el artículo 318 del código civil y al amparo del acuerdo plenario CIX. No considera que sea indispensable que se acredite el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Sucesiones o en el Registro de Testamentos.

- Sobre la cuota ideal a transferir, hace mención que en la cláusula primera del parte notarial (párrafo final) se detalla que al vendedor le corresponde la mitad de acciones y derechos de la sociedad de gananciales como cónyuge supérstite, en tal sentido, se está transfiriendo la integridad de acciones y derechos, cumpliendo con lo establecido en el XL Pleno Registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P02055245 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida registral se encuentra inscrito el lote 18 de la manzana MZ U ubicada en el Pueblo Joven Matazango del distrito de Ate, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 00003 consta inscrito la adjudicación del predio a favor de la sociedad conyugal integrada por Delfín Gregorio Tello Rodríguez y Elia Rosa Ibáñez Y Polo de Tello.

En el asiento 00004 consta inscrito la compraventa de acciones y derechos (33.333 %) a favor de Vicente Damián Tello Ibáñez y Karina Quispe Poma, ambos solteros, otorgado por la sociedad conyugal conformada por Delfín Gregorio Tello Rodríguez y Elia Rosa Ibáñez Y Polo de Tello.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede admitir la inscripción de la transferencia de alícuotas de propiedad del cónyuge supérstite, con cargo a sus gananciales, con la acreditación del fallecimiento del otro cónyuge.

- Si cuando el cónyuge supérstite transfiere la integridad de la alícuota que le corresponde, es necesario que en el título se indique el porcentaje transferido.



RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo previsto por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

2. El artículo 32 del mismo Reglamento General desarrolla los alcances de la calificación registral, señalando que esta comprende entre otros aspectos los siguientes:

“a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos (...).

(...)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que este consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajuste a las disposiciones legales sobre la materia y cumplan los requisitos establecidos en dichas normas. (...).”

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa de las cuotas ideales que otorga Delfín Gregorio Tello Rodríguez -como cónyuge supérstite - a favor de Gladys Tello Quilca, respecto del predio inscrito en la partida N° P0205245 del Registro de Predios de Lima.

La registradora señala que al no encontrarse la sucesión inscrita de la titular registral Elia Rosa Ibáñez Y Polo, solicita que se regularice en el Registro pertinente la sucesión de la causante como acto previo a la formalización de la compraventa que solicita el cónyuge supérstite.

La apelante manifiesta que al fenecer la sociedad conyugal por fallecimiento de Elia Rosa Ibáñez Y Polo de Tello, el deceso se acredita sólo con el acta de defunción para así el cónyuge supérstite proceda a la transferencia de las acciones y derechos que le correspondan.



RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

Por lo cual, esta Sala determinará cuál es el medio probatorio para acreditar el fenecimiento de la sociedad conyugal por fallecimiento, con el fin de que el cónyuge superviviente pueda disponer de sus acciones y derechos.

4. Al respecto corresponde citar el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno LXXXVII¹ realizado en Lima el 13 de abril de 2012, donde se establece como criterio de interpretación:

TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

“Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los ex cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo”.

Este precedente se sustentó en el criterio adoptado en la Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L del 16/6/2012, en donde se precisa que como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales se crea un estado de indivisión postcomunitario que tiene el propósito de mantener inalterable el patrimonio hasta su liquidación. Desde entonces, deja de estar regido por las normas de la sociedad de gananciales, para quedar sujeto a las prescripciones de la copropiedad; aunque seguirán aplicándose los principios rectores para la calificación de los bienes, los cuales contribuirán también a mantener el estado del patrimonio.

5. En el análisis de la Resolución aludida se cita a Max Arias Schreiber² cuando afirma que “Producido el fenecimiento de la sociedad de gananciales debe liquidarse el patrimonio. La primera operación es la realización de un inventario valorizado que comprenderá los bienes propios y sociales, como activo, y las obligaciones sociales, cargas y deudas comunes, como pasivo”³.

De igual modo la citada resolución argumenta que “el Código Civil prevé que luego de fenecida la sociedad de gananciales, se proceda al inventario valorizado de todos los bienes. Sin embargo, en el caso de un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, es claro que forma parte de los bienes de la sociedad conyugal, por lo que no se requiere

¹ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 10 de mayo de 2012.

² ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Código Civil Comentado. Tomo II. Derecho de Familia. Primera Parte. Gaceta Jurídica. Primera Edición, Junio, 2003. Lima, Perú. Pág. 408.

³ Op. cit. Pág. 420.



RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

inventario, para tener certeza respecto a que se trata de un bien de la sociedad conyugal.”

Afirma el criterio jurisprudencial: “En lo que respecta al pago de las obligaciones y las cargas sociales –que exige la normativa civil-, dicha exigencia no impide la transferencia del bien, pues igualmente los ex cónyuges o sus herederos deben cumplir con su pago, sea con el precio de la venta de los bienes sociales o no. De otra parte, si un bien está inscrito como bien social, es indudable que no es un bien propio y por lo tanto no se “reintegra” a ninguno de los cónyuges, sino que se divide por mitad entre ambos cónyuges (o sus herederos).

Agrega el colegiado: “En tal sentido, fenecida la sociedad conyugal ya sea por separación de cuerpos, divorcio, muerte de uno de los cónyuges, cambio de régimen patrimonial o cualquier otra causal prevista por el Código Civil, los bienes que corren inscritos a nombre de la sociedad conyugal pasan a ser de copropiedad de los ex cónyuges o sus herederos.”

Finalmente, la segunda instancia concluye: “En consecuencia, no se requiere la previa inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales para que cada ex cónyuge o sus herederos pueda disponer de la cuota ideal que le corresponde. En cambio, para la adjudicación del predio (en propiedad exclusiva) a uno de los cónyuges, sí se requiere de la intervención de ambos cónyuges (o sus herederos) vía liquidación y subsecuente adjudicación, o división o partición o cualquier otro acto jurídico de transferencia.”

6. Cabe precisar que el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no regula el supuesto de transferencia de cuota ideal (50%) que efectúa un excónyuge sobre un bien que perteneció a la fenecida sociedad de gananciales.

El artículo 105 regula el supuesto de adjudicación de un bien a favor de uno de los cónyuges como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales. En este supuesto sí se requiere el documento de liquidación del patrimonio de la sociedad y la adjudicación del bien o, en su caso, la respectiva división y partición, debiendo inscribirse el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Personas Naturales.

7. El presente caso está referido al fenecimiento de la sociedad de gananciales originado por la muerte de uno de los cónyuges; sin embargo, el precedente citado en el numeral 4, al precisar que es inscribible el acto de disposición realizado por uno de los cónyuges sin que se acredite la liquidación de la sociedad de gananciales, parte del supuesto que el solo fenecimiento convierte al régimen de comunidad de



RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

bienes, derivado de la sociedad de gananciales en uno regido por las reglas de la copropiedad.

En el caso bajo análisis, no resulta admisible una tesis contraria a la antes esgrimida, ya que, en ambos casos de existir deudas de la sociedad de gananciales, estas deberán honrarse con los bienes de la sociedad conyugal.

Al respecto, en el CIX Pleno del Tribunal Registral, sesión ordinaria, realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013, se adoptó el siguiente acuerdo:

PRECISIÓN DE PRECEDENTE APROBADO EN PLENO LXXXVII TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal.

En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión".

8. En tal sentido, esta instancia considera que si de los instrumentos públicos que contiene el acto de transferencia de alícuotas se aprecia que estos están referidos específicamente a los que corresponde al cónyuge como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales, sólo cabría pedir se acredite la ocurrencia de la muerte del cónyuge con la presentación de la partida de defunción y no la previa inscripción de la sucesión de la cónyuge, ya que de esta no deriva la legitimación del cónyuge supérstite para disponer de sus gananciales, sino de su condición de copropietario del bien conjuntamente con los llamados a la herencia de la cónyuge.

El precedente de observancia obligatoria reseñado se refería a un fenecimiento de la sociedad de gananciales por causal de divorcio, distinto al caso de fenecimiento por muerte de uno de los cónyuges, en este caso, la defunción se inscribe en el RENIEC.

9. Revisada la partida N° P02055245 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al bien materia de transferencia, de acuerdo al antecedente registral mencionado en el antecedente registral -rubro II- de la presente resolución, verificamos que al cónyuge supérstite Delfín Gregorio Tello, le pertenece el **33.333 % de acciones y derechos** de la totalidad del predio *submateria*.



RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

10. Ahora bien, conforme a la escritura pública del 16/11/2020 se aprecia que interviene en calidad de vendedor, Delfín Gregorio Tello Rodríguez de estado civil viudo, quien en la cláusula primera de la escritura pública manifiesta ser propietario del 50 % de cuotas ideales de la sociedad de gananciales, como cónyuge supérstite. Asimismo, en la cláusula segunda, transfiere sus acciones y derechos que le corresponden como cónyuge supérstite de la totalidad del predio. Por otro lado, en el instrumento público en mención, se advierte el inserto del acta de defunción de Elia Rosa Ibáñez Y Polo de Tello, fallecida el 15/8/2020.

De lo expuesto, podemos advertir que a la fecha de la escritura pública presentada (16/11/2020), Elia Rosa Ibáñez Y Polo de Tello ya había fallecido (15/8/2020); y en tanto, no se encuentra registrada sucesión testamentaria ni intestada de esta persona, podemos concluir que con la presentación de su partida de defunción se acredita, a partir de la fecha del fallecimiento, el fenecimiento de la sociedad de gananciales entre ésta y Delfín Gregorio Tello Rodríguez, y por tanto este último podría disponer del 50% de las cuotas ideales que correspondía a la sociedad conyugal sobre el predio submateria, como ha sucedido en el presente caso.

Cabe precisar que el cónyuge Delfín Gregorio Tello Rodríguez no está transfiriendo las cuotas ideales que le corresponderán en su calidad de heredero, pues efectivamente aún no se ha inscrito la sucesión de Elia Rosa Ibáñez Y Polo de Tello, sino las cuotas ideales que le corresponden por fenecimiento de la sociedad de gananciales.

Consecuentemente, siendo que la transferencia rogada se encuentra conforme a lo establecido en las normas y criterios jurisprudenciales desarrollados, procede su inscripción.

En ese sentido, se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 413-2018-SUNARP-TR-L del 21/2/2018, N° 1787-2018-SUNARP-TR-L del 3/8/2018, 1078-2014-SUNARP-TR-L del 6/6/2014, N° 1511-2014-SUNARP-TR-L del 14/8/2014 y N° 1243-2016-SUNARP-TR-L del 17/6/2016.

11. Ahora bien, la registradora observa que en la escritura pública del 16/11/20, el cónyuge supérstite ha omitido señalar de forma expresa que la transferencia de acciones y derechos se realiza respecto de la totalidad del predio.

El artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), con relación a la transferencia de cuotas ideales, establece lo siguiente:



RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

“Artículo 96.- Transferencia de cuotas ideales de un predio

En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere.

Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los co-propietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido.” (Lo resaltado es nuestro)

Esta norma tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, para brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad.

12. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el artículo 4 y en el precitado artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano señala que “Para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de la misma. Por esta razón, la doctrina hipotecarista habla del principio de especialidad o de determinación, que vale tanto como hablar del principio o regla de necesaria claridad o transparencia.”

De conformidad con el principio de especialidad en los casos de transferencia de cuotas ideales sobre predios debe precisarse el porcentaje o proporción que corresponde al copropietario sobre el bien, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicitado por el Registro. En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien.

13. La cuota ideal, en consecuencia, debe ser un porcentaje que permita conocer los alcances del derecho de propiedad del titular registral (copropietario), la misma que va a ser oponible conforme a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil.

Así, cuando el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que en el asiento de inscripción de una transferencia de cuota ideal debe indicarse la cuota con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, lo que se está sosteniendo es que en el asiento conste la cuota ideal que pertenecerá



RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

al comprador como resultado de la transferencia. Esta asunción queda ratificada por el hecho de que se exige que la circunstancia de la cuota ideal con relación a la totalidad del predio aparezca en el título que se presenta al Registro, lo que es igual a decir que en el título debe figurar el porcentaje que con relación al íntegro del bien (y no con relación a una parte de éste), se está transfiriendo.

Debe tenerse en cuenta que el requisito contenido en el artículo 96 antes citado, tiene como presupuesto que se transfiera una parte de las alícuotas de copropiedad que le correspondan al transferente, pues en este caso su cuota ideal sobre la integridad del predio se verá modificada, razón por la que dicha circunstancia deberá constar expresamente en el título y en el asiento de inscripción a efectos de su publicidad.

No ocurre ello, cuando se transfiere la integridad de la cuota ideal que le corresponde en el predio al transferente, pues en este caso no existe desmembración o partición de las alícuotas sino que es la misma cantidad de alícuotas registradas las que se transmiten al adquirente, razón por la que bastará hacer referencia a que se transfiere el íntegro o la totalidad de alícuotas que le corresponden al vendedor en un determinado predio, conforme establece expresamente el artículo 96 del RIRP y se ha señalado en reiterada jurisprudencia.

En ese sentido, en el XL y XLI Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión realizada los días 18 y 19 de diciembre de 2008, se aprobó como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL

“Cuando se transfiere la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido”.

14. Revisada la escritura pública del 16/11/2020 otorgada ante notario de Lima Francisco Banda González, se señala:

“[...]”

PRIMERA: ANTECEDENTES

[...] EL VENDEDOR ES COPROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL AAHH. MATAZANGO, CAMINO REAL MZ U LT 18, DISTRITO DE ATE VITARTE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYAS ÁREAS, LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS SE ENCUENTRAN INSCRITAS EN LA PARTIDA REGISTRAL NÚMERO P02055245 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA, CORRESPONDIÉNDOLE LA MITAD DE ACCIONES Y DERECHOS DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES COMO CÓNYUGE SUPÉRSTITE.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO



RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

EL VENDEDOR MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO FORMALIZA LA VENTA TOTAL DE ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN COMO CÓNYUGE SUPÉRSTITE SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, A FAVOR DEL COMPRADOR, EN ESE SENTIDO, LA COMPRADORA SERÁ PROPIETARIA DE LA TOTALIDAD DE ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDAN AL VENDEDOR EN LA PRESENTE PARTIDA REGISTRAL.

LA VENTA COMPRENDE E INCLUYE EL ÁREA FÍSICA, SUPERFICIE, SERVIDUMBRES, USOS, COSTUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, ÁREAS COMUNES Y TODO CUANTO POR HECHO Y DERECHO LE CORRESPONDA AL INMUEBLE MATERIA DE TRANSFERENCIA, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, ENTENDIÉNDOSE LA TRANSFERENCIA COMO UNA VENTA AD-CORPUS.

TERCERO: PRECIO Y FORMA DE PAGO

EL PRECIO DE VENTA PACTADO DE COMUN ACUERDO ENTRE LAS PARTES SOBRE LAS ACCIONES Y DERECHOS DEL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE FORMALIZACIÓN DE COMPRA-VENTA, FUE LA SUMA DE S/. 12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS CON 00/100 SOLES). MONTO QUE HA SIDO CANCELADO EN SU INTEGRIDAD Y EN EFECTIVO POR LA COMPRADORA CON ANTERIORIDAD A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA. SIN MAS CONSTANCIA DE PAGO QUE LAS FIRMAS DE LAS PARTES PUESTAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

[...]"

Del texto transcrito se puede extraer la siguiente información:

- El vendedor es copropietario de un porcentaje de las acciones y derechos del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Matazango, Camino real, lote 18 de la manzana U, distrito de ate vitarte, provincia y departamento de lima, inscrito en la partida electrónica N.º P02055245 del Registro de Predios de Lima.
- Según la cláusula segunda (transcritas líneas arriba) el vendedor formaliza la venta total de acciones y derechos que le corresponden como cónyuge supérstite respecto del predio submateria.

Efectuado el análisis de la partida registral correspondiente al predio materia de transferencia (Nº P02055245) se advierte que como cónyuge supérstite le corresponde el 33.333 % de cuotas ideales respecto de la totalidad de predios.

Tenemos entonces que la compraventa de cuotas ideales contenida en la escritura pública del 16/11/2020 cumple con los requisitos establecidos por el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En consecuencia, corresponde **revocar la tacha sustantiva formulada por la registradora.**



RESOLUCIÓN No. 540 - 2021-SUNARP-TR-L

Interviene la vocal suplente Karina Rosario Guevara Porlles designada mediante Resolución N° 072-2021-SUNARP/PT de 12 de marzo de 2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tachada sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** previo pago de los derechos registrales de corresponder.

Regístrese y comuníquese.

FDO
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
PRESIDENTE (e) DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
KARIAN ROSARIO GUEVARA PORLLES