



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

Trujillo, 28 de junio del 2021.

APELANTE : LENNY ARACELY CARRERA SÁNCHEZ
TÍTULO : 2413089-2020 del 14.12.2020
RECURSO : 233-2021
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA
REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA
ACTO(S) : TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD POR ESCISIÓN
SUMILLA(S) :

Transferencia de propiedad por escisión

Cuando una persona jurídica se escinde sin extinguirse, el bloque patrimonial transferido en favor de la persona jurídica beneficiaria solo corresponde a los bienes y derechos vigentes al momento de adoptar el acuerdo escisión.

Transferencia a título universal

La transmisión a título universal no define el patrimonio que se transmite, solo facilita el traspaso de ella: por un solo título y de un solo golpe, lo que define la extensión del patrimonio son los términos del negocio o los alcances del hecho jurídico causal.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inscripción de la transferencia de propiedad por escisión de los inmuebles inscritos en las partidas n.ºs. 01364950, 01376606 y 01158821 del Registro de Predios de Lima, otorgada por la asociación denominada Iglesia Adventista del Séptimo Día (escindida) a favor de la Asociación Iglesia Adventista del Séptimo Día Peruana del Norte (beneficiaria). Para ese efecto, se adjuntó escrito con el que se detallan los pormenores de la rogatoria.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado hasta en cuatro oportunidades por la registradora pública de la Oficina Registral de Lima Victoria Socorro Bustamante Rosas.



RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

Los términos de la eskuela materia de impugnación del 5.4.2021 se transcriben cabalmente a continuación:

ACTO: TRANSFERENCIA POR ESCISIÓN PARCIAL

Visto el escrito presentado, este no subsana la observación formulada por lo que se reitera la misma:

En las formas societarias, la transferencia de un patrimonio a título universal, genera como efecto la extinción de la sociedad transferente por cuanto ha agotado su patrimonio; lo que no ha sucedido en el presente caso ya que la sociedad permanece vigente toda vez que el patrimonio transferido está constituido por solo un bloque patrimonial individual y determinado y dentro de dicho bloque patrimonial no se encuentran los bienes materia de su solicitud. En tal sentido no es procedente la inscripción que solicita, debiendo en todo caso mediante nuevo acto causal, realizar la transferencia de los inmuebles. Por lo que subsiste la observación siguiente:

"Visto el escrito presentado al reingreso, es preciso señalar que si bien el artículo 85 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, establece que las normas de Escisión se aplican supletoriamente las de Fusión, también es oportuno decir que solo lo es en la medida que sean pertinentes. Y por ello, se entiende, que no vulneren la Ley General de Sociedades.

Cabe precisar que si bien la Fusión y la Escisión son formas de reorganizar una sociedad (o persona jurídica, en nuestro caso) ambas son figuras marcadamente diferentes. Por un lado, en la Fusión existe un procedimiento de extinción de la sociedad o persona jurídica primigenia para dar paso a un nuevo ente -Fusión para constituir nueva sociedad- o formar parte de otra existente - fusión por absorción-; en ese sentido, la regulación que hace el artículo 344 de la Ley General de Sociedades es correcta, ya que si declara de forma expresa la transmisión a título universal del bloque patrimonial transferido en la fusión.

Se entiende que esto sea así, ya que luego de la fusión, la persona jurídica primigenia se ha extinguido transfiriendo a título universal todos los activos o pasivos, presentes o futuros de la sociedad extinta.

Caso contrario, sucede en la Escisión, la cual puede ser una Escisión Total o Propia o una Escisión Parcial o Impropia. En el primer tipo de Escisión, la Total o Propia, se segregan varios bloques patrimoniales para dar paso, en este caso si, a la extinción de la persona jurídica primigenia. Sin embargo, en el segundo tipo de Escisión Parcial o Impropia (que es el caso de la Asociación Unión Peruana de la Iglesia Adventista del Séptimo Día), se crea una nueva Asociación, pero la primigenia sigue activa. Por lo que, sostener en estos casos que la transmisión del bloque patrimonial que dio creación de la nueva Asociación, sea a "Título Universal", termina siendo peligrosa, y no reconoce lo regulado en el artículo 369 de la LGS, en donde, NO regula que la transmisión del bloque patrimonial sea a título universal, como si lo hace en la Fusión.

Finalmente, en la escisión parcial, el bloque patrimonial que se segrega para dar creación a una nueva sociedad, es un "bloque individual y totalmente determinado", no se transfiere ningún bloque a título universal, toda vez que la sociedad primigenia seguirá subsistiendo. Sostener lo contrario, es arrogarse una voluntad que la Asociación Unión Peruana de la Iglesia



RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

Adventista del Séptimo Día, no ha expresado ni establecido en el acuerdo de Escisión.

Por tanto, al no haber subsanado la observación formulada con fecha 18/12/2020, subsiste la misma:

Se solicita que en mérito al título archivado N° 2010-00856618 (Escisión Parcial) se efectúen las transferencias en favor de la Asociación Iglesia Adventista de Séptimo Día Peruana del Norte sobre las partidas registrales P01364950, P01376606 y P01158821.

Al respecto, de la revisión del archivado se verificó que dentro del bloque patrimonial que se escinde para crear la nueva asociación se encuentra una relación taxativa y cerrada de los predios que componen dicho bloque patrimonial transferido. Sin embargo, las partidas registrales materia de calificación no se encuentran en dicho listado, ni constituyen el bloque patrimonial materia de escisión. Por lo que no resulta procedente atender el acto materia de rogatoria, en base al título archivado precitado.

Podrán efectuarse los actos de transferencia mediante acto jurídico de parte del actual titular registral en favor de la asociación creada".

Base Legal: Artículos 31°, 32°, 40° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículos 140°, 141°, 2010°, 2011° del Código Civil. Artículos 344 y 369 de la Ley General de Sociedades.

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00

Lima, 05 de abril de 2021.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Carrera interpuso recurso de apelación autorizado por el abogado Omar A. Campos Chávez, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- En la escritura pública de escisión se indica expresamente que el bloque patrimonial de la escisión está integrado por todos los bienes inmuebles ubicados en determinadas zonas geográficas, entre ellas, los distritos de Carabaylo y San Martín de Porras del departamento de Lima, transferidos a título universal, aun cuando estos no aparezcan en la referida escritura. Es decir, sin dejar la posibilidad de que algunos predios pasen y otros no.
- De manera que no es óbice para la inscripción de la transferencia por escisión solicitada que los predios no se encuentren en la relación contenida en la escritura pública de escisión, ya que se pactó que la transferencia se realice a título universal, indicando expresamente que comprenden a los predios que no aparezcan en la escritura y que se encuentran situados en determinadas zonas geográficas.
- Los inmuebles cuya inscripción se solicita ya eran de propiedad de la asociación escindente al momento del acuerdo de escisión. Que el



RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

derecho de propiedad de aquella haya sido declarado con posterioridad es muy diferente.

- En efecto, la asociación escidente adquirió los predios materia de inscripción con anterioridad al acuerdo de escisión, cuyo derecho de propiedad ha sido declarado recientemente mediante procedimientos de formalización del COFOPRI basados en haber demostrado ostentar la propiedad/ posesión por más de diez años.
- Así, el artículo 949 del Código Civil señala que la sola obligación de enajenar un bien inmueble hace al acreedor propietario de él, por tanto, se ha establecido que el sistema de transferencia de propiedad es consensual, es decir, la transferencia de propiedad de un inmueble se perfecciona por el simple consenso de las partes.
- De esa manera, queda acreditado que la escidente era propietaria de los predios al momento del acuerdo de escisión y, por tanto, si formaban parte del bloque patrimonial, ya que fueron transferidos a título universal, es decir, aun cuando no aparezcan descritos en la escritura de escisión.
- Por otra parte, existe una norma específica que regula la inscripción de la transferencia por escisión en el Registro de Predios. En efecto, el artículo 111 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que la inscripción de transferencias por fusión, escisión y reorganización simple de las sociedades se rige por lo dispuesto en los artículos 123, 129 y 134 del Reglamento del Registro de Sociedades, respectivamente.
- En concreto, el artículo 129 del Reglamento del Registro de Sociedades señala que en mérito a la inscripción de la escisión puede solicitarse la inscripción de la transferencia de bienes y derechos que integran los patrimonios transferidos, aunque no consten expresamente en la escritura de escisión.
- En la Ley General de Sociedades la transferencia a título universal se encuentra regulada de forma expresa para las fusiones, pero nada impide que se aplique a una escisión parcial, si la persona jurídica escidente así lo ha establecido, como es el caso de la asociación escidente que ha establecido en la escritura pública de escisión que el bloque patrimonial está integrado por todos los bienes inmuebles ubicados en determinadas zonas geográficas, aun cuando estos no figuren en la escritura de escisión.
- Las personas son libres para negociar la celebración de sus contratos (libertad de contratar) y las condiciones, limitaciones, modalidades, plazos y demás particularidades que regirán la relación jurídica creada por el contrato (libertad contractual). Entonces, la asociación escidente ha establecido en la escisión parcial que la transferencia a título



RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

universal en mérito a su derecho de libertad de contratación, que no es contrario a la ley, ya que no está prohibido de forma explícita.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

- Los predios vinculados en esta calificación constan inscritos en las partidas n.ºs 01364950, 01376606 y 01158821 del Registro de Predios de Lima, cuya titularidad es de la asociación Iglesia Adventista del Séptimo Día.
- En la partida n.º 11012170 del Registro de Personas Jurídicas de Lima corre inscrita la Asociación Iglesia Adventista del Séptimo Día (antes Unión Peruana de la Iglesia Adventista del Séptimo Día). En el asiento A000187 figura registrada la escisión parcial adoptada en asamblea general del 19.5.2010. Así consta en el título archivado n.º 2010-856618 del 15.11.2010.
- En la partida n.º 12593123 del Registro de Personas Jurídicas de Lima consta inscrita la Asociación Iglesia Adventista del Séptimo Día Peruana del Norte. En el asiento A00001 figura que su constitución se extendió conforme al título archivado n.º 2010-856618 del 15.11.2010.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Rafael Humberto Pérez Silva**, quien expresa el parecer de la Sala.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y de la apelante, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Procede la inscripción de la transferencia de propiedad por escisión conforme a los términos contenidos en el título alzado?

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende la inscripción de la transferencia de propiedad por escisión de los inmuebles inscritos en las partidas n.ºs 01364950, 01376606 y 01158821 del Registro de Predios de Lima, otorgada por la asociación Iglesia Adventista del Séptimo Día, que obra inscrita en la partida n.º 11012170 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en su calidad de entidad escidente, a favor de Asociación Iglesia Adventista del Séptimo Día Peruana del Norte que corre inscrita en la partida n.º 12593123 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, como entidad beneficiaria.

La primera instancia ha observado el título porque requiere nuevo acto causal para admitir la rogatoria, por cuanto el bloque patrimonial de la escisión no comprende a los predios vinculados en esta calificación. Según

RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

esos términos, le corresponde a esta Sala determinar si es admisible o no disponer la inscripción solicitada.

2. En principio, las personas jurídicas involucradas en este caso son asociaciones que se rigen por el Código Civil, cuyas disposiciones no han previsto la figura de la escisión de personas jurídicas. Es más bien, la Ley General de Sociedades (LGS) la que regula la escisión como una forma de reorganización societaria, cuyas reglas pueden aplicarse a este caso en la medida que resulten compatibles con la naturaleza no lucrativa¹ de las entidades participantes en la rogatoria del título alzado.

Con relación a la escisión, el artículo 367 de la LGS prevé lo siguiente:

Artículo 367.- Concepto y formas de escisión

Por la escisión una sociedad fracciona su patrimonio en dos o más bloques para transferirlos íntegramente a otras sociedades o para conservar uno de ellos, cumpliendo los requisitos y las formalidades prescritas por esta ley. Puede adoptar alguna de las siguientes formas:

1. La división de la totalidad del patrimonio de una sociedad en dos o más bloques patrimoniales, que son transferidos a nuevas sociedades o absorbidos por sociedades ya existentes o ambas cosas a la vez. Esta forma de escisión produce la extinción de la sociedad escindida; o,

2. **La segregación de uno o más bloques patrimoniales de una sociedad que no se extingue y que los transfiere a una o más sociedades nuevas, o son absorbidos por sociedades existentes o ambas cosas a la vez.** La sociedad escindida ajusta su capital en el monto correspondiente.

En ambos casos los socios o accionistas de las sociedades escindidas reciben acciones o participaciones como accionistas o socios de las nuevas sociedades o sociedades absorbentes, en su caso. (El resaltado es nuestro).

3. Con el primer numeral transcrito la escisión supone la división de todo el patrimonio social en dos o más bloques de la sociedad escidente que son transferidos a nuevas sociedades o a sociedades ya existentes. Esta forma produce la extinción de la escindida.

De otro lado, con el segundo numeral “(...) se trata de la escisión parcial o impropia. Es parcial porque la sociedad escidente no se extingue y mantiene en su poder a una de las porciones patrimoniales en que se

¹ Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas

Artículo 79.- Inscripción del acuerdo de reorganización

Es inscribible en el Registro el acuerdo de reorganización de una persona jurídica, siempre que la ley o su naturaleza lo permitan.

Son aplicables a la reorganización de personas jurídicas las normas relativas a la reorganización de sociedades en lo que fueran aplicables.

RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

fracciona la escidente. Se le ha llamado impropia porque es una figura de escisión que no cumple con uno de los caracteres que se consideraban en el pasado como esenciales en una escisión: la extinción de la sociedad escidente”².

4. Para el caso en cuestión, de la revisión de la partida n.º 11012170 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, correspondiente a la asociación escidente Iglesia Adventista del Séptimo Día (antes Unión Peruana de la Iglesia Adventista del Séptimo Día), se desprende que en su asiento A00187 esta persona jurídica solo ha segregado una parte de su bloque patrimonial conforme al acuerdo adoptado por su asamblea general el 19.5.2010, tal como consta del título archivado n.º 2010-856618 del 15.11.2010, manteniendo vigente su personalidad jurídica. Esto significa que la escisión publicitada responde a la modalidad prevista en el artículo 367 numeral 2 de la LGS antes comentada.
5. Ahora bien, una de las normas que resultan fundamentales cuando se trata de la transferencia de bloque patrimonial de una sociedad escindida es el artículo 378 de la LGS, que contempla la siguiente redacción:

Artículo 378.- Fecha de entrada en vigencia

La escisión entra en vigencia en la fecha fijada en el acuerdo en que se aprueba el proyecto de escisión conforme a lo dispuesto en el artículo 376. A partir de esa fecha las sociedades beneficiarias asumen automáticamente las operaciones, derechos y obligaciones de los bloques patrimoniales escindidos y cesan con respecto a ellos las operaciones, derechos y obligaciones de la o las sociedades escindidas, ya sea que se extingan o no.

Sin perjuicio de su inmediata entrada en vigencia, la escisión está supeditada a la inscripción de la escritura pública en el Registro y en las partidas correspondientes a todas las sociedades participantes. La inscripción de la escisión produce la extinción de la sociedad escindida, cuando éste sea el caso. **Por su solo mérito se inscriben también en sus respectivos Registros, cuando corresponda, el traspaso de los bienes, derechos y obligaciones individuales que integran los bloques patrimoniales transferidos.** (El resaltado es nuestro).

La última parte de esa norma es desarrollada por el artículo 129 del Reglamento del Registro de Sociedades³ que el impugnante solicita aplicar para dirimir esta controversia.

² Elías Laroza, Enrique, *Derecho Societario Peruano*, 2da edición, Lima: Gaceta Jurídica, 2015, pág. 479

³ Reglamento del Registro de Sociedades

Artículo 129.- Inscripciones de transferencia de los bienes y derechos que integran el bloque patrimonial transferido

En mérito a la inscripción de la escisión, puede solicitarse la inscripción de la transferencia de los bienes y derechos que integran los patrimonios transferidos, aunque aquellos no

RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

6. Al respecto, y teniendo en cuenta que las entidades involucradas son asociaciones, es pertinente aplicar, en lugar del dispositivo indicado, el artículo 85 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas (RIRPJ) que señala: *“Para la inscripción de los actos derivados de la escisión se aplicarán en lo que resulten pertinentes las normas sobre fusión reguladas en este reglamento”*. A su vez, para el caso de la transferencia de bienes y derechos por fusión, el artículo 84 del referido reglamento ha previsto que:

Artículo 84.- Inscripción de transferencia por fusión

La inscripción de la transferencia de los bienes y derechos que integran los patrimonios transferidos a nombre de la persona jurídica absorbente o de la nueva persona jurídica, aunque aquellos no aparezcan en la escritura pública de fusión, podrá solicitarse en mérito a la inscripción de la fusión, a cuyo efecto basta que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral en la que conste inscrito dicho acto.

7. Esta instancia en la Resolución n.º 114-2021-SUNARP-TR-T del 1.2.2021 ha señalado que, cuando se solicite la inscripción de la transferencia de dominio por fusión, el registrador debe: (i) acudir primero a la partida del bien para determinar quién es la persona jurídica titular; (ii) luego deberá constatar en la partida de dicha persona jurídica conste inscrita tanto su extinción por fusión como el nombre de su sucesor universal; (iii) verificado lo anterior, procederá remitirse a la partida del sucesor universal donde ya debe obrar registrada la fusión, con lo que éste adquiere la legitimación adquisitiva necesaria para; (iv) inscribir la transferencia solicitada.

Ese proceder no admite dificultad para ser aplicado cuando se trata de una transferencia por escisión total de una persona jurídica, pues al extinguirse esta, su patrimonio, aunque no conste detallado en la escritura pública de escisión, será asumido por las sociedades beneficiarias.

En el supuesto de la escisión impropia o parcial, dicho criterio también será extensivo, con la salvedad de la extinción de la escidente, pues esta conserva vigente su personalidad jurídica, y que la legitimación adquisitiva necesaria de la entidad beneficiaria se restringe a los bienes y derechos que la escindida ha convenido transferirle.

8. Como antes se precisó, en el asiento A000187 de la partida n.º 11012170 del Registro de Personas Jurídicas de Lima figura inscrita la escisión parcial adoptada por la asamblea general del 19.5.2010 de la Iglesia Adventista del Séptimo Día. A su vez, del estudio de las partidas del Registro de Predios de Lima sobre las que se pretende la inscripción, se verifica que dicha entidad es la titular registral de cada inmueble.

consten expresamente en la escritura pública de escisión, a cuyo efecto bastará que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral en la que consta inscrita la escisión



RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

Aunque en el asiento A000187 no se publicita quién es la entidad beneficiaria del bloque patrimonial materia de escisión, de su título archivado n.º 2010-856618 del 15.11.2010, que contiene la escritura pública del 12.11.2010 otorgada ante el notario de Lima Jorge Orihuela Iberico, se desprende que dicho estatus lo ha adquirido la asociación denominada como Iglesia Adventista del Séptimo Día Peruana del Norte que será constituida conjuntamente con la inscripción de la escisión.

Precisamente, dicho antecedente generó la apertura de la partida n.º 12593123 del Registro de Personas Jurídicas de Lima para dar cabida a la personería jurídica de la entidad beneficiaria, tal como se desprende del asiento A00001 de esta última partida.

9. En cuanto a los alcances de los bienes y derechos comprendidos en el bloque patrimonial transferido, de la antedicha escritura pública se verifica que esta contiene inserta el acta de asamblea general de la entidad escidente del 19.5.2010, que en su punto 3.2 señala lo siguiente:

3.2 Asociación escidente (nueva asociación)

La asociación Unión Peruana de la Iglesia Adventista del Séptimo Día⁴ segrega el bloque patrimonial ascendente a S/. 23'065,025.86 (veinte y tres millones sesenta y cinco mil veinticinco con 86/100 nuevos soles), compuesto por:

(...)

Está integrado por todos los bienes inmuebles ubicados en los departamentos de: Tumbes, Piura, Lambayeque, Amazonas, La Libertad, Cajamarca, Ancash; las provincias de Barranca, Huaura, Cajatambo, Oyon, Huaral, Canta y Huarochirí del departamento de Lima; los distritos de Breña, **San Martín de Porres**, San Juan de Lurigancho, Chaclacayo, Independencia, Los Olivos, Comas, Puente Piedra, Rímac, **Carabaylo**, Ancón, Santa Rosa y Lima Cercado **de la provincia de Lima del departamento de Lima;** (...). **Los inmuebles se detallan en los anexos N° 1, 2, 3, 4 y 5** que se adjuntan.

Todos los bienes inmuebles ubicados en los lugares detallados en el párrafo anterior, se transfieren a título universal, con sus cargas y/o gravámenes que pudieran existir a la fecha del acuerdo de escisión; aun cuando no aparezcan en los anexos referidos.

(...)

Con la segregación de este bloque patrimonial, se crea una persona jurídica a la que se denominará **Asociación Iglesia Adventista del Séptimo Día Peruana del Norte.**

(...). (El resaltado es nuestro).

⁴ Hoy solo Iglesia Adventista del Séptimo Día.

RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

10. Seguidamente, de la revisión de los anexos destacados, se advierte que no se detallan a los predios vinculados en esta rogatoria, sin embargo, en este ámbito es donde la impugnante sostiene que no es necesaria una determinación exhaustiva de los bienes comprendidos en el bloque patrimonial, pues la transferencia a la entidad beneficiaria es a «título universal».

Al respecto, una aproximación literal de la aludida universalidad que se deriva del texto resaltado transmite que la transferencia de bienes opera con las titularidades, cargas y gravámenes existentes sobre estos al momento de ser adoptada la escisión. Siendo así, la expresión *«aun cuando no aparezcan en los anexos referidos»* significa que, aunque no se mencionen en la escritura pública todos los derechos y afectaciones que recaen sobre los inmuebles enlistados, la entidad beneficiaria los adquiere con las situaciones de ventaja y desventaja que los predios comprenden.

Esto es, primero se definió el patrimonio escindido por dos criterios: (i) por su ubicación (los departamentos señalados); y, (ii) por el momento (a la fecha del acuerdo de escisión). De ese patrimonio escindido ya definido, luego se predica que la transferencia de él es a título universal, esto es, incluye todo activo y pasivo de ese patrimonio y ello es así porque estamos en el ámbito de una escisión parcial en donde, como se dijo, se individualiza un patrimonio que se va a transferir.

La transferencia a título universal solo se puede predicar de supuestos en los que cambia el sujeto titular de un patrimonio, lo que supone que éste se encuentre previamente definido (en el caso de muerte de una persona natural o en la fusión, el elemento definidor del patrimonio es el titular, de suerte que *todo lo que le pertenecía o de lo que era titular activa o pasivamente el causante* pasan a sus sucesores; en el supuesto de escisión el elemento definidor son los términos del negocio jurídico de la escisión). Otra característica de la transferencia a título universal es que opera con *carácter unitario*, por ello ha señalado Enneccerus: «Entendemos por sucesión universal la adquisición de un patrimonio como un todo. El patrimonio es pensado como una unidad, unidad que se transfiere al sucesor universal»⁵. Estando a la conjunción de ambas características se ha dicho con acierto que «el carácter universal o la transmisión en bloque no deriva del carácter unitario que en sí tenga el conjunto de bienes, sino de que se realiza por un solo título y de un solo golpe»⁶, por lo tanto, *la transmisión a título universal no define el patrimonio que se transmite solo facilita el traspaso de ella, lo que define la extensión del patrimonio son los términos del negocio o los alcances del hecho*

⁵ Enneccerus, Ludwig; Kipp, Theodor y Wolf, Martín. **Tratado de derecho civil. 1er. Tomo. Volumen II. Parte general.** 3ra. edición. Bosch. Barcelona. 1981. Página 35.

⁶ Álvarez Royo-Villanova, Segismundo. **La sucesión universal en las modificaciones estructurales de las sociedades de capital.** Tesis doctoral. 2016. Universidad de Granada. Página 45

RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

jurídico causal, por ello se ha precisado en doctrina que «(e)l principio de la transmisión universal *ipso iure* facilita eficazmente el traspaso patrimonial de una a otra sociedad al permitir que los distintos bienes, derechos y obligaciones integrantes del patrimonio de la sociedad extinguida se transmitan uno actu»⁷.

La transmisión a título universal es un *modo* derivado de transmitir derechos, como modo o vehículo que es no puede actuar sobre la esencia y extensión del objeto que traslada sino sólo sobre la forma de su «desplazamiento»: en un solo acto.

De lo señalado en la cláusula transcrita, no se deduce que el bloque patrimonial sea de una cobertura ilimitada (es decir, para todo inmueble de la escidente, sin importar mención expresa), sino restringido a los predios detallados y según su situación jurídica vigente a la fecha de la aprobación de la escisión.

Sin perjuicio de esto, queda por examinar el argumento de la recurrente con el que postula que la universalidad se extiende a todos los predios de la entidad escidente, estén o no señalados en el instrumento público de escisión.

11. En ese contexto, la primera instancia advierte que los predios materia de calificación no forman parte del bloque patrimonial transferido por escisión porque no están detallados en la referida escritura. En este punto, la fecha de adopción del acuerdo tiene especial trascendencia porque a partir de ese momento la entidad escidente determina las dimensiones de una parte de su patrimonio social de la cual se desprende. Al respecto, se ha afirmado que:

La escisión, como toda reorganización de una sociedad, no es un acuerdo corporativo corriente sino una modificación de la mayor trascendencia en la vida social. **Para la sociedad escidente significa una importante disminución de su patrimonio, en la escisión parcial**, o el término de la vida social, en la total. Para las sociedades beneficiarias, si son preexistentes, representa la adquisición de nuevos patrimonios y socios, con la consiguiente ampliación de sus relaciones jurídicas, de sus operaciones y, muchas veces, de su objeto social; y, **si son nuevas, origina el inicio de su vida social, la conformación de su patrimonio fundacional y la asunción de una parte de las relaciones jurídica y socios de la escidente**⁸. (El resaltado es nuestro).

12. A su vez, la entidad beneficiaria solo se limita a asumir la titularidad y las obligaciones que la entidad escindida *decide* transmitirle y que no es otra cosa que una parte de los activos y pasivos con los que esta persona jurídica cuenta al momento de adoptar el acuerdo de escisión. En este

⁷ Uría, Rodrigo, Menéndez, Aurelio y otros. *Curso de derecho mercantil. Tomo I*. Civitas. Madrid. 1999. Página 1253.

⁸ Elías Laroza, Enrique, Ob. cit., pág. 502.



RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

ámbito, la apelante sostiene que la transferencia de propiedad por escisión de la rogatoria ha sido pactada de manera universal, sin embargo, dicha propuesta no puede ser admitida por cuanto, la transferencia de derechos y obligaciones por escisión se restringe, tal como vimos, a los alcances del bloque patrimonial segregado en favor de la beneficiaria. Además, tal como se dijo líneas arriba *la transmisión a título universal no define el patrimonio que se transmite solo facilita su transmisión en un solo acto*. Al respecto, Elías Laroza precisa que:

Somos de la opinión que en las escisiones existe, sin duda, transmisión en bloque, pero **no** sucesión universal. El tema podría ser todavía discutible, aunque no en nuestra opinión, en la escisión total o propia, mas **no en la escisión parcial o impropia, donde es aún más difícil la construcción de una inexistente sucesión universal, sin recurrir a la ficción legal**. Y mucho menos aun cuando se trata de bloques patrimoniales conformados por un solo activo o por dos o más de ellos, sin inclusión de pasivo, lo que está plenamente admitido por nuestra Ley. Por ello, **el artículo 367 de la Ley hace bien en no definir a las transferencias patrimoniales de la escisión como realizada a título universal**, a diferencia de lo que ocurre en las fusiones, para las que sí se consagra este tipo de transmisión en el artículo 344 (...) ⁹. (El resaltado es nuestro).

En el mismo sentido Gonzales Barrón:

La doctrina considera que la transmisión del patrimonio total o parcial de la sociedad escindida se hace a título universal, sin embargo, en nuestro derecho esta solución es dudosa, ya que el bloque patrimonial puede estar conformado sólo por un conjunto de activos ¹⁰.

En ese orden de ideas, **se concluye que los predios sobre los cuales se pretende la inscripción no forman parte del bloque patrimonial en favor de la entidad beneficiaria**.

13. La impugnante agrega como uno de sus argumentos de que los predios en cuestión ya han sido adquiridos en propiedad por la entidad escindida con anterioridad a la fecha del acuerdo de escisión, por tanto, al 9.9.2020 (fecha en la que se emitieron los títulos de propiedad a favor de la escidente según la revisión de cada partida) solo se ha formalizado o declarado el dominio de aquella mediante los procedimientos de formalización del COFOPRI basados en acreditar posesión o propiedad durante más de diez años. Nótese que la recurrente expresa que al momento de la escisión la entidad escidente ya era propietaria de los inmuebles, por lo que la entidad

⁹ Elías Laroza, Enrique, Ob. cit., pág. 490.

¹⁰ Gonzales Barrón, Gunther. *Tratado de derecho registral mercantil*. Juristas editores. Lima. 2001. Página 452.



RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

beneficiaria también adquiere ese mismo dominio, aunque este haya sido formalizado con posterioridad.

Bien se sabe que, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad que supone *el comportamiento activo* del poseedor como propietario sin que sea necesario que este o el titular del derecho declaren su voluntad de adquirir o transferir el derecho, respectivamente.

Esta institución permite que el derecho del usucapiente prime sobre aquel propietario que cuenta con su derecho inscrito (titular registral), es decir, permitiendo la primacía de quien cuenta con una posesión consolidada generadora de una apariencia social, sobre aquel cuyo derecho está inscrito en el Registro.

14. Se verifica entonces, que el efecto principal de la usucapción es adquirir la propiedad, lo cual no excluye que en el interior del respectivo procedimiento de prescripción adquisitiva el demandante o el solicitante acredite que cuenta con título de dominio, ello con el objeto de justificar la forma cómo se adquirió la posesión sobre el inmueble¹¹, siendo esta última la que constituye en sí el fundamento para declarar la propiedad por prescripción.

Sin embargo, del presente caso se advierte que el dominio sobre los predios materia de rogatoria a favor de la entidad escidente se realizó a título oneroso otorgado por el COFOPRI¹² el 9.9.2020, abonando el precio respectivo para ese efecto, es decir, la propiedad no se consolidó conforme al criterio y al procedimiento que la impugnante alega.

15. Siendo así, solo a partir de esa fecha (que es posterior al acuerdo de escisión) puede considerarse a la entidad escidente como propietaria de los predios, excluyendo de esa manera que cualquier otra persona pueda pretender derecho sobre los inmuebles. En consecuencia, resulta claro que la entidad beneficiaria carece de legitimidad adquisitiva para atribuirse el

¹¹ Código Procesal Civil

Artículo 505: Requisitos especiales

Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y **forma de adquisición**; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.

(...).

¹² Decreto Supremo n.º 006-2006-Vivienda

Artículo 9.- Tasación y precio de venta

(...)

La venta directa a título oneroso se podrá realizar bajo la modalidad de venta al contado o al crédito. Será al crédito cuando el precio total del lote a cancelar por los adjudicatarios sea mayor a una (01) Unidad Impositiva Tributaria - UIT, siendo de aplicación en esta modalidad de venta en lo que fuere pertinente, lo establecido en el artículo 34 y siguientes del Reglamento de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado ocupados por Mercados, aprobado por Decreto Supremo N° 038-2000-MTC.



RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

dominio que invoca en su rogatoria, en ese sentido, **procede confirmar la denegatoria emitida por la primera instancia.**

Incluso, en caso el derecho de propiedad haya sido declarado conforme al planteamiento de la impugnante, cabe señalar que esta Sala ya se ha pronunciado sobre dicho argumento en la Resolución n.º 455-2021-SUNARP-TR del 31.5.2021, en la que se estableció en su fundamento 15 que:

La escisión tiene dos aspectos que definen y estructuran el alcance de lo que se transfiere: el momento y el objeto sobre el que recae, como resulta lógico el momento define el patrimonio objeto de la transferencia de suerte que, de ser cierta la tesis del apelante del establecimiento de la sucesión universal, al momento de la escisión hubiese operado la transmisión ya no del derecho de propiedad de los bienes ahora reclamados sino de la posesión de los mismos y conjuntamente con ellos el derecho de acción para instar la usucapión al cumplirse el plazo legal correspondiente, abona dicha tesis lo señalado por los Mazeaud: «La persona que transmite un derecho (se le llama el causante) no puede transmitir ese derecho más que en el estado en que se encuentra en sus manos»¹³, sin embargo, quien instó la usucapión y, por tanto, tuvo que demostrar que estaba poseyendo a título de propietario aún fue la asociación escidente, hechos que desbaratan los argumentos del apelante.

Esta conclusión obedece al hecho de que en virtud de la escisión la entidad beneficiaria habría obtenido el título suficiente para fundamentar la formalización del derecho de propiedad mediante los procedimientos de prescripción adquisitiva en sede notarial o municipal. Al respecto, conviene indicar que «(...) la prescripción de la propiedad tiene como función fundamental la prueba del dominio, es decir por esa vía se logra comprobar quién es el propietario. (...)»¹⁴. Sin embargo, quien fue declarada propietaria por prescripción sobre los predios vinculados en esta calificación ha sido la entidad escidente, lo que previamente supuso un juicio de valoración de su posesión o propiedad ante notario o funcionario municipal, excluyendo de esa manera que cualquier otra persona pueda alegar derecho sobre los inmuebles. En consecuencia, resulta claro que la entidad beneficiaria carece de legitimidad adquisitiva para atribuirse el dominio que invoca en su rogatoria, (...).

Asimismo, como la escritura pública de escisión no contiene el acto causal que fundamentaría la transferencia sobre los predios involucrados en esta calificación, entonces, estamos frente a un defecto insubsanable que

¹³ Mazeaud, Henry; Mazeaud, León y Mazeaud, Jean. *Lecciones de derecho civil. Parte primera. Vol. I.* Ediciones jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1959. Página 366.

¹⁴ Mejorada Chauca, Martín, Artículo 898.- *Adición del plazo posesorio*, en Muro Rojo, Manuel (coordinador), *Código Civil Comentado*, T. V, 4º edición, Lima: Gaceta Jurídica, 2020, pág. 79.



RESOLUCIÓN N.º 797-2021-SUNARP-TR

se decide disponer la **tacha sustantiva del título** de conformidad con el artículo 42 literal a) del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

DEJAR SIN EFECTO la observación y **DISPONER LA TACHA SUSTANTIVA** del título conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese:

Fdo.

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral