



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 2272-2022-SUNARP-TR

Lima, 10 de junio de 2022

**APELANTE** : **CÉSAR HUMBERTO BAZÁN NAVEDA**  
**Notario de Lima.**

**TÍTULO** : N° 307301 del 1/2/2022 (SID).  
**RECURSO** : Ingresado el 6/4/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Compraventa de cuotas ideales.  
**SUMILLA** :

#### TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES

Para efectos de inscribir la transferencia que un copropietario otorga de parte de su cuota ideal, deberá indicarse en el título el porcentaje que representa respecto de la totalidad del predio, de conformidad con el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

#### 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 cuotas ideales sobre el predio registrado en la partida electrónica N° P03154191 del Registro de Predios de Lima, otorgada por Jesús Svirichi Flores y Ricardina Mamani Bravo en favor de Tecnoming S.A.C. representada por Luis Alberto Sucari Atamari, en mérito del parte notarial de la escritura pública del 27/1/2022 extendida por notario de Lima César Humberto Bazán Naveda.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Jessica Giselle Sosa Vivanco formuló la siguiente observación:

“2- Respecto a la compraventa otorgada por Ricardina Mamani Bravo, no procede inscribir cuando el objeto de venta está referido solamente a una parte del inmueble inscrito. Al respecto, para efectos de una calificación integral, **de conformidad con el artículo 96** del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, **indicar la cuota ideal** que con respecto **a la totalidad del predio inscrito en la partida P03154191** del Registro de Predios de Lima, **es materia de transferencia**. Lo indicado en el segundo párrafo, de la cláusula segunda del contrato del 15/12/2021 y cláusula adicional del 23/12/2021, insertas en el instrumento público presentado (E.P. del 27/01/2022, Kárdex K56228) no se adecua a lo regulado en dispositivo legal citado, toda vez que se indica que “...da en venta real y enajenación perpetua en favor de la razón social compradora, **la tercera parte de los derechos y acciones inmobiliarios que le corresponden a partir de la suscripción del contrato...**”. Subsanan conforme a ley, presentado nuevo instrumento público con la certificación notarial respectiva, de conformidad con los artículos 48 y 85 del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, con intervención de todas las partes contratantes, teniendo en consideración todos los asientos inscritos a la fecha en la partida correspondiente”.

**EN VÍA DE REINGRESO se indica:** Como se puede advertir de lo señalado precedentemente, **no se consignó el porcentaje de la cuota ideal** que transfiere la co-propietaria Ricardina Mamani Bravo, conforme lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios citado. Cuando el artículo 96 del RIRP, 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



## RESOLUCIÓN No. 2272-2022-SUNARP-TR

que se está sosteniendo es que en el asiento conste la cuota ideal que pertenecerá al comprador como resultado de la transferencia. Esta asunción queda ratificada por el hecho 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, o 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 este), se está transfiriendo. **Esta disposición 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.**

Base Legal: Arts. 2011, 2012, y 2013 del Código Civil; Arts. 48 y 85 de la Ley del Notariado, D. Leg. N° 1049; Numerales III, V y VII del Título Preliminar, Arts. 31, 32, 40 y sgtes. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala, entre otros, que la vendedora conjuntamente con otros, adquirió el 29.8425% de las acciones y derechos que equivale a 11,937.00 m<sup>2</sup>, lo que quedó inscrito en el asiento c-5 de la ficha N° 81938 del Registro de Predios de Lima, sin señalar la cuota con respecto a la totalidad del predio que la ahora vendedora a título personal, en su momento adquirió. En el año 1995, la norma legal citada en la observación (Art. 96) no se encontraba vigente aún, habiéndose efectuado la inscripción sin que se exijan las formalidades que bajo una circunstancia similar ahora se exige.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° P03154191 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio rural San Pedro de Lurín, parcela B-25, código catastral 10741 del proyecto San Pedro de Lurín, valle Lurín, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 00001 se registró el dominio en favor de la sociedad conyugal conformada por Félix Alberto Huapaya Solís y Clotilde Chávez Galván.

En el asiento 00002 consta inscrita la transferencia efectuada por Félix Alberto Huapaya Solís y Clotilde Chávez Galván del 11.13% de cuotas ideales sobre el predio otorgada en favor Víctor Félix Lecaros Delgado y María Luisa Chávez Rivera.

En el asiento 00003 corre registrada la transferencia por sucesión intestada de Félix Alberto Huapaya Solís en favor de Clotilde Chávez Galván y de Margarita Porfiria, Edgar Alberto, Jesús María, Luis Javier, Pilar Alberta Huapaya Chávez.

En el asiento 00004 consta inscrita la compraventa del 29.8425% de cuotas ideales sobre el predio, otorgada en favor de Leonila Martínez Sivirichi casada con Ceferino Díaz Teves, Román Díaz Teves casado con Eusebia Enciso Díaz, Jesús Sivirichi Flores, Ricardina Mamani Bravo, Pablo Díaz Teves casado con Natividad Gregoria Canales Ramos, Justo Díaz Teves casado con Vilma Canales Canales y Gregorio Lauro Martínez Sivirichi.

Seguidamente, sobre la partida en mención, obran inscritas diversas transferencias de cuotas ideales.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.



## RESOLUCIÓN No. 2272-2022-SUNARP-TR

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

- Si para efectos de inscribir la transferencia que un copropietario otorga de parte de su cuota ideal, deberá indicarse en el título el porcentaje que representa respecto de la totalidad del predio.

### VI. ANÁLISIS

1. En toda transferencia de bienes es fundamental identificar indubitablemente cuál es el objeto de transferencia. Por ello, en todo título en virtud del cual se solicita la inscripción de la transferencia de un bien debe constar con claridad cuál es el bien transferido. Si no fuera así, esto es, si no se indicara cuál es el bien objeto de transferencia o la indicación fuera vaga, ambigua, imprecisa o contradictoria, debe formularse observación. Ello es fundamental en atención a los efectos de la inscripción, principalmente la legitimación y la fe pública registral.

Así, la identificación precisa del bien objeto de transferencia permite en primer lugar determinar la partida registral en la que corre registrado el bien, conforme al principio de folio real, según el cual por cada predio se abrirá una partida registral. Una vez determinada la partida registral que corresponde al bien materia de transferencia, el registrador podrá evaluar si se cumple con el principio de tracto sucesivo y si existen obstáculos en la partida que impidan la inscripción.

2. En lo que respecta al bien objeto de transferencia, debe constar con claridad en el título si se transfiere la propiedad exclusiva del bien o una cuota ideal del mismo. Al respecto, un bien puede pertenecer a una sola o a dos o más personas. Cuando un bien pertenece a dos o más personas, se configura una copropiedad, la cual implica que el bien pertenece por cuotas ideales a sus copropietarios.

En la copropiedad, regulada en los artículos 969 y siguientes del Código Civil, cada copropietario tiene derecho a usar y disfrutar íntegramente el bien común. Ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte material alguna del bien. Así, la copropiedad es el derecho real que recae sobre un bien por cuotas ideales o partes indivisas, de manera que cada condómino puede disponer libremente de su parte indivisa.

La copropiedad puede surgir por acto *inter vivos* – por ejemplo, cuando el único propietario de un predio transfiere una cuota ideal del mismo – o *mortis causa*. Conforme al artículo 977 del Código Civil: “cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.”

3. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) ha contemplado expresamente la inscripción de la transferencia de cuotas ideales, estableciendo en el literal d) de su artículo 13 que, en el asiento de inscripción, en los casos en los que se transfiera cuotas ideales, debe precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

Asimismo, el artículo 96 del citado reglamento, con relación a la transferencia de cuotas ideales, establece lo siguiente:

“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



## RESOLUCIÓN No. 2272-2022-SUNARP-TR

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 copropietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido”.

Estas normas tienen 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<sup>1</sup>.

4. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el artículo 2017-A del Código Civil y el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el precitado artículo 96 del RIRP.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano<sup>2</sup> señala: “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 adquirente 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 de que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien y no la cuota ideal con relación a la cuota de su transferente, lo cual haría confuso el estudio de la partida registral.

En consecuencia, la cuota ideal 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<sup>3</sup>.

5. Así, cuando el artículo 96 del RIRP 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

---

<sup>1</sup> **Artículo 2017 A Código Civil, introducido por la Ley N° 31309.**

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.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

**Numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos**  
**IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

<sup>2</sup> MANZANO SOLANO, Antonio. *Derecho Registral Inmobiliario para Iniciación y Uso de Universitarios*. Volumen II. Procedimiento Registral Ordinario. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios, Registrales, 1991, págs. 405-406.

<sup>3</sup> **Artículo 2022.-** Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.



## RESOLUCIÓN No. 2272-2022-SUNARP-TR

está sosteniendo es que en el asiento conste la cuota ideal que pertenecerá al copropietario 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 presente al Registro o 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 este) se está transfiriendo.

En cambio, cuando se transfiere la integridad de la cuota ideal que le corresponde en el predio al transferente 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 en un determinado predio; conforme se ha señalado en reiterada jurisprudencia y ha sido recogido en el citado artículo 96 del RIRP<sup>4</sup>.

6. Ahora bien, revisada la escritura pública de compraventa de acciones y derechos inmobiliarios del 27/1/2022, otorgada por Jesús Sivirichi Flores y Ricardina Mamani Bravo (vendedores) a favor de Tecnoming S.A.C. (comprador) acompañada al título alzado, se aprecia lo siguiente:

“(…)

**PRIMERO.- LOS VENDEDORES SON CO-PROPIETARIOS DE ACCIONES Y DERECHOS CORRESPONDIENTES AL INMUEBLE CONSTITUIDO POR EL REGISTRALMENTE IDENTIFICADO COMO PARCELA B-25 DEL PROYECTO SAN PEDRO DE LURIN VALLE LURIN U.C. 10741 – UBICADO EN EL DISTRITO DE LURIN, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYO DOMINIO SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA P03154191 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. SU DERECHO DE PROPIEDAD SE ORIGINA A PARTIR DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS DE FECHA 18 DE ABRIL DE 1995, OTORGADA POR ANTE EL NOTARIO JAIME ALEJANDRO MURGUÍA CAVERO, CELEBRADA CON SUS ANTERIORES PROPIETARIOS DOÑA CLOTILDE CHÁVEZ GALVÁN VDA. DE HUAPAYA Y OTROS, ACTO JURÍDICO ESTE A TRAVÉS DEL CUAL LA VENDEDORA CONJUNTAMENTE CON OTROS COMPRADORES ADQUIRIERON EL 29.8425% (VEINTINUEVE PUNTO OCHENTICUATRO VEINTICINCO POR CIENTO) DE LAS ACCIONES Y DERECHOS, PORCENTAJE ESTE QUE EQUIVALE A 11,937.00 M2. (ONCE MIL NOVECIENTOS TRENTISIETE METROS CUADRADOS)**

**SEGUNDO.- POR EL PRESENTE DOCUMENTO EL VENDEDOR (JESÚS SIVIRICHI FLORES), DA EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA EN FAVOR DE LA RAZON SOCIAL COMPRADORA LA TOTALIDAD DE ACCIONES Y DERECHOS INMOBILIARIOS QUE LE CORRESPONDEN A PARTIR DE LA SUSCRIPCION DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS A QUE SE HACE MENCION EN LA CLAUSULA PRECEDENTE, EL MISMO QUE FUERA INSCRITO EN SU OPORTUNIDAD EN EL ASIENTO C0005 DE LA FICHA NO. 81938 “B” DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.**

**DE IGUAL FORMA A TRAVÉS DEL PRESENTE DOCUMENTO LA VENDEDORA (RICARDINA MAMANI BRAVO), EN EL EJERCICIO DE SUS DERECHOS DE DOMINIO Y A TRAVÉS DEL PRESENTE ACTO JURÍDICO, DA EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA EN FAVOR DE LA RAZON SOCIAL COMPRADORA, LA TERCERA PARTE DE LOS DERECHOS Y ACCIONES INMOBILIARIOS QUE LE**

<sup>4</sup> Este dispositivo recoge el precedente de observancia obligatoria aprobado en los Plenos XL y XLI realizados los días 18 y 19 de diciembre de 2008, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11/3/2009, que señala lo siguiente:

**TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL**

“Cuando se transfiera 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”. (Criterio adoptado en las Resoluciones N° 161-2007-TR-T del 27/6/2007 y N° 439-2008-SUNARP-TR-L del 23/4/2008).



## RESOLUCIÓN No. 2272-2022-SUNARP-TR

CORRESPONDEN A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS A QUE SE HACE MENCIÓN EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE, EL MISMO QUE FUERA INSCRITO EN SU OPORTUNIDAD EN EL ASIENTO C0005 DE LA FICHA NO. 81938 "B" DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

(...)

**SEPTIMO.- SE DEJA CONSTANCIA QUE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE POR ESTE ACTO SE TRANSFIEREN CORRESPONDEN A LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LOS VENDEDORES POSEEN SOBRE LA TOTALIDAD DEL PREDIO, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 96º DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS.**

(...)

**INSERTO:**

CLÁUSULAS ADICIONALES RELATIVAS AL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS (...)

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL.-

**ES MENESTER QUE SE ACLARE RESPECTO AL PRECIO DE VENTA PACTADO Y AL QUE SE HACE REFERENCIA EN LA CLÁUSULA TERCERA DE LA MINUTA DE COMPRAVENTA, QUE LOS U.S. \$ 200,000.00 (DOSCIENOS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), SON DISTRIBUIDOS Y CANCELADOS DE LA SIGUIENTE MANERA:**

(...)

**2. A LA VENDEDORA DOÑA RICARDINA MAMANI BRAVO, POR LA TRANSFERENCIA QUE MATERIALIZA DE UNA TERCERA PARTE DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE OSTENTA, SE LE CANCELA LA SUMA DE U.S. \$ 50,000.00 (CINCUENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), A TRAVÉS DE LA ENTREGA POR PARTE DE LA COMPRADORA DE UN CHEQUE DE GERENCIA A CARGO DEL BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ (BCP), Y A NOMBRE DE LA YA SEÑALADA VENDEDORA.**

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

7. Del tenor de lo expuesto, se puede extraer la siguiente información:

- En la cláusula primera los vendedores Jesús Sivirichi Flores y Ricardina Mamani Bravo declaran ser copropietarios, en conjunto con otros, del 29.8425% de cuotas ideales del inmueble ubicado en la parcela B-25 del proyecto San Pedro de Lurín, calle Lurín, U.C. 10741 del distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P03154191 del Registro de Predios de Lima.
- De conformidad con la cláusula segunda cada uno de los vendedores dispone de las cuotas ideales que ostenta de manera diferenciada, así, Jesús Sivirichi Flores transfiere la totalidad de las cuotas ideales mientras que Ricardina Mamani Bravo otorga la transferencia de la "tercera parte de los derechos y acciones inmobiliarios que le corresponden".
- En la cláusula séptima se precisa que las acciones y derechos materia de transferencia "corresponden a la totalidad de las acciones y derechos que los vendedores poseen sobre la totalidad del predio".
- En el punto 2 de la primera cláusula adicional se aclara el precio de venta que corresponde a Ricardina Mamani Bravo por la transferencia de "una tercera parte de las acciones y derechos que ostenta".

8. Por su parte, revisada la partida N° P03154191 del Registro de Predios de Lima, cuyas inscripciones han sido detalladas en el acápite de Antecedentes Registrales, podemos apreciar que el dominio del predio *submateria* corresponde a diversos copropietarios, apreciándose que en el asiento 00004 (trasladado de la ficha N° 81938) consta inscrita la compraventa del 29.8425% de cuotas ideales sobre el predio, otorgada en favor de Leonilda Martínez Sivirichi casada con Ceferino Díaz Teves, Román Díaz Teves casado con Eusebia Enciso Díaz, Jesús Sivirichi Flores, Ricardina Mamani Bravo, Pablo Díaz Teves casado con Natividad Gregoria Canales Ramos, Justo Díaz Teves casado con Vilma Canales Canales y



## RESOLUCIÓN No. 2272-2022-SUNARP-TR

Gregorio Lauro Martínez Sivirichi, según escritura pública del 18/4/1995 expedida por notario Jaime Alejandro Murguía Cavero.

9. Del análisis efectuado, apreciamos que en la cláusula primera se ha cumplido con identificar el bien materia de transferencia, sobre el que los vendedores declaran ser titulares de acciones y derechos, lo cual se condice con la partida registral.

Seguidamente, en la cláusula segunda consta que la transferencia es otorgada de manera independiente por cada uno de los vendedores, pues a diferencia de Jesús Sivirichi Flores que vende la totalidad de sus cuotas ideales, Ricardina Mamani Bravo vende la tercera parte de las cuotas ideales que le corresponden.

Es decir, la venta otorgada por Ricardina Mamani Bravo versa solo sobre una parte de las cuotas ideales de su propiedad, pero no se precisa la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que se enajena.

En consecuencia, se verifica que no se ha cumplido con señalar la cuota ideal respecto a la integridad del predio que es materia de transferencia, de conformidad con el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

El apelante argumenta que cuando se inscribió la transferencia a favor de Ricardina Mamani no se señaló la cuota ideal que ella adquiriría. Al respecto cabe precisar que en dicho caso se indicó la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que se transfería. De otra parte, efectivamente no se consigna el porcentaje que adquirió cada copropietario en dicha transferencia. A dicho efecto debe señalarse que en caso de no haberse consignado una proporción distinta, se entiende que adquirieron el porcentaje transferido (29.8425%) en partes iguales (art. 970 del Código Civil).

Motivo por el cual, corresponde **confirmar la observación** formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO.

**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**

**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**

P.L.A