



PERÚ

Ministerio  
de JusticiaSuperintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN N.º 4704-2022-SUNARP-TR**

Trujillo, 25 de noviembre de 2022

**APELANTE** : **JOSE MOROTE MERCADO**  
**TÍTULO** : **2483953-2022 del 23.8.2022 (SID)**  
**RECURSO** : **792-2022**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**  
**REGISTRO** : **DE PREDIOS DE LIMA**  
**ACTO** : **DONACIÓN**  
**SUMILLA** :

***Transferencia de cuotas ideales***

*No se requiere la independización previa de una parte material de un predio de mayor extensión cuando el objeto de la transferencia sea cuotas ideales. En este caso, al registrador le corresponde determinar si el transferente cuenta con dominio inscrito respecto de las cuotas ideales que está disponiendo a la fecha en que el título se presenta al Registro, lo cual deberá establecerse estrictamente del contenido de la partida vinculada del predio de mayor extensión y, de ser el caso, de los títulos archivados de las inscripciones que correspondan.*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación del 33.1858407 % de acciones y derechos del Lote 10 de la Manzana B ubicado en el Pasaje Santa Clarita n.º 154, Asociación de Vivienda Santa Clarita-Ate (Sector B), que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en parte del Lote 71 del Fundo La Estrella, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida 49034967 del Registro de Predios de Lima, que otorga José Morote Mercado a favor de la sociedad conyugal conformada por Sara Cristina Magan Villalba y Juan Alonso Vega Morote.



## RESOLUCIÓN N.º 4704-2022-SUNARP-TR

Para tal efecto, se ha presentado —a través del Sistema de Intermediación Digital de la Sunarp (SID-Sunarp)— el parte notarial de la escritura pública 2165 de fecha 19.8.2022 otorgada ante el notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título ha sido observado por el registrador público Edgar Alberto Pérez Eyzaguirre mediante la esquila de fecha 24.8.2022, cuyos términos se reproducen a continuación:

Se ha solicitado la inscripción de la donación de acciones y derechos (33.1857407%) que otorga José Morote Mercado, a favor de la sociedad conyugal conformada por Sara Cristina Magan Villalba y Juan Alfonso Vega Morote. Al respecto

En la Cláusula Primera de la Minuta, inserta a la Escritura Pública de fecha 19/08/2022, no consta el número de la partida registral en la cual corre inscrito el predio objeto del título, que se describe como Lote 10 de la Manzana B, ubicado en el Pasaje Santa Clarita N° 154, Asociación de Vivienda Santa Clarita, Ate, con un área de 363 m2., que formó parte del Lote 71 del Fundo La Estrella; sin embargo, en la cláusula precitada, así como en la Solicitud de Inscripción de Título se ha señalado la Partida N° 49034967, que corresponde al predio matriz, en la que el donante es copropietario de acciones y derechos. En consecuencia, previamente deberá independizarse el inmueble objeto del título, a efectos de que pueda efectuarse, luego, la transferencia de las acciones y derechos materia de donación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con los Artículos 4, 58, 59 y siguientes del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Fundamento legal: Artículo 2011 del Código Civil y artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos Pendientes de Pago: Por determinar, al calificarse el reingreso.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor José Morote Mercado interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- La compraventa de acciones y derechos de un bien inmueble es el acto jurídico por el cual se adquiere la propiedad de una parte de aquel bien que aún no se encuentra independizado; es decir, que de un 100% de acciones y derechos que corresponden a la totalidad de un bien



## RESOLUCIÓN N.º 4704-2022-SUNARP-TR

inmueble puedo adquirir el 0.5%, 20%, 50%, 90%, sin tener la certeza de que parte del bien inmueble corresponde al porcentaje que estoy adquiriendo (alícuota), puesto que, el bien inmueble objeto de compraventa no se encuentra subdividido ni independizado.

- En consecuencia, mi derecho de propiedad se encontrará inscrito únicamente en la partida del predio matriz (predio de mayor extensión a la parte que adquirí), como acciones y derechos.
- Cada copropietario puede disponer libremente de su cuota ideal, sea gravándola, vendiéndola, donándola, entre otros actos jurídicos; sin la necesidad de que intervenga el resto de copropietarios.
- Entonces, bajo la premisa de acciones y derechos, solo se transfiere una cuota ideal y no una parte específica del bien inmueble, a menos que se independice dicho bien, caso contrario, no se tendrá la certeza de que el espacio que ocupas del bien inmueble corresponde a las acciones y derechos adquiridas.
- El registrador al momento de calificar el título no ha tenido en consideración o ha omitido tomar en cuenta este imperativo, menos los fundamentos jurídicos glosados, razón por la cual el colegiado dirimente deberá revocar en todos sus extremos la observación por cuanto va en contra de la Ley.
- Preciso que el predio matriz del que adquirí el dominio real se encuentra registrado en la partida 49034967 correspondiente a la parte del lote 71 del fundo La Estrella, distrito de Ate, que no ha sido independizado ni subdividido.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

A fojas 497 del tomo 939, que actualmente continúa en la partida 49034967 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito parte del Lote 71 del Fundo La Estrella, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, con un área de 10,728.13 m<sup>2</sup>, cuya propietaria primigenia era la Compañía Inmobiliaria San Gregorio Sociedad Anónima.

En el asiento 2 de la foja 498 del tomo 939 se registró el dominio de una doceava parte (1/12) del terreno inscrito en esta partida, a favor de la sociedad conyugal conformada por Juan Morote Rojas y María Mercado, en mérito a la compraventa otorgada por la Compañía Inmobiliaria San Gregorio Sociedad Anónima.

En el asiento 3 de la foja 338 del tomo 1203 se registró el dominio del cincuenta por ciento de la una doceava parte del terreno inscrito en esta



## RESOLUCIÓN N.º 4704-2022-SUNARP-TR

partida, a favor de la sociedad conyugal conformada por Albino Narrea Medina y María Antonieta San Miguel Cateriano, en mérito a la compraventa otorgada por la sociedad conyugal conformada por Juan Morote Rojas y María Mercado.

En el asiento C00025 de la partida aparece inscrito que José Morote Mercado, en condición de hijo, ha adquirido los derechos y acciones que sobre el inmueble inscrito en esta partida le correspondían a Juan Morote Rojas, fallecido el 29.8.1998, al haber sido declarado su heredero.

En el asiento C00028 de la partida consta inscrita la compraventa del 0.82903 % de acciones y derechos del inmueble inscrito en esta partida, que otorgó José Morote Mercado a favor de Ana María Enciso Mendoza.

En los demás asientos consta —entre otros actos— diversas transferencias de cuotas ideales.

### V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN:

Interviene como ponente el vocal (s) **Luis Dandy Esquivel León**.

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

- Si para la transferencia de cuotas ideales se requiere como acto previo la independización de la parte material de un predio de mayor extensión sujeto a copropiedad.

### VI. ANÁLISIS:

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación del 33.1858407 % de acciones y derechos del Lote 10 de la Manzana B ubicado en el Pasaje Santa Clarita 154, Asociación de Vivienda Santa Clarita-Ate (Sector B), que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en parte del Lote 71 del Fundo La Estrella, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida 49034967 del Registro de Predios de Lima, que otorga José Morote Mercado a favor de la sociedad conyugal conformada por Sara Cristina Magan Villalba y Juan Alonso Vega Morote.

Al respecto, la primera instancia ha señalado que previamente debe inscribirse la independización del inmueble objeto del título (Lote 10), a efectos de que pueda efectuarse, luego, la transferencia de las acciones y derechos materia de donación. Por su parte, el apelante señala que la donación debe inscribirse en la partida matriz 49034967 como acciones y



## RESOLUCIÓN N.º 4704-2022-SUNARP-TR

derechos, pues su derecho de propiedad se encuentra inscrito en esa partida, la que no ha sido independizada ni subdividida.

En tal sentido, corresponde determinar si se requiere, como acto previo a la transferencia solicitada de cuotas ideales, la independización de la parte material del predio de mayor extensión sujeto a copropiedad.

2. Sobre el particular, debemos manifestar en principio que dentro de los alcances de la calificación registral, el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: «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».

La confrontación referida supone determinar con total certeza, en el caso de transferencia del derecho de propiedad respecto de un predio, quién es el transferente del bien, cuál es el objeto de transferencia (la totalidad del predio, una parte material o cuotas ideales) y cuál es la partida registral en la que obra inscrito. A partir de estos datos el registrador efectuará la confrontación del título con los asientos de la partida registral (propietario inscrito, descripción del inmueble en la partida, obstáculos en ella, etc.).

3. Con relación al derecho inscrito del transferente, este puede ser titular del bien en forma exclusiva o en conjunto con otros. Cuando un bien pertenece a dos o más personas, estamos ante la figura jurídica de copropiedad, conforme a la cual, 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 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. En este sentido, el artículo 969 del Código Civil, al definir la copropiedad, señala: «Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas». Es así que, los caracteres más relevantes de la copropiedad son: a) Existencia de un bien determinado; b) pluralidad de sujetos con derecho de propiedad sobre dicho bien; y c) tales derechos consisten en cuotas ideales o porcentajes y no en partes materiales del bien.

El Código Civil reconoce los derechos que les corresponden a los copropietarios respecto del bien común, como son, entre otros, el derecho



## RESOLUCIÓN N.º 4704-2022-SUNARP-TR

de uso, el derecho de disfrute y el derecho de disposición, pero sólo respecto de la cuota ideal.

Con relación a este último derecho, el artículo 977 del Código Civil establece que «cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos». La referida norma no establece restricciones en su aplicación<sup>1</sup>. En tal sentido, la cuota ideal puede ser libremente transferida a título oneroso o gratuito por el copropietario sin requerir para ello el consentimiento de los demás, sin embargo, en este régimen ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien. Así, la copropiedad se caracteriza por ser temporal, correspondiendo a sus titulares poner fin en la forma y modo que la ley o la concurrencia de voluntades determinen<sup>2</sup>, y a partir de ese momento ejercerán derecho exclusivo sobre la porción asignada a cada uno de los copropietarios.

4. Ahora bien, con relación a la transferencia de cuotas ideales de un predio, el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [en adelante RIRP] establece lo siguiente:

### **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<sup>3</sup>, **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. [Énfasis agregado].

---

<sup>1</sup> Sin perjuicio del derecho de retracto a que se refiere el numeral 2 del artículo 1599 del Código Civil, establecido a favor del copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas.

<sup>2</sup> El artículo 992 del Código Civil establece cuáles son las causales de extinción de la copropiedad, siendo estas las siguientes: 1.- División y partición del bien común. 2.- Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario. 3.- Destrucción total o pérdida del bien. 4.- Enajenación del bien a un tercero. 5.- Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios.

<sup>3</sup> Artículo 13.- Contenido del asiento de inscripción

“El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este reglamento, contendrá:

(...)

d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquélla de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales, deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

(...)”



## RESOLUCIÓN N.º 4704-2022-SUNARP-TR

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<sup>4</sup>.

5. En efecto, 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 RIRP.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano<sup>5</sup> 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. 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 la totalidad del bien y no la cuota ideal con relación a la de su transferente, lo cual haría confuso el estudio de la partida registral.

6. La cuota ideal, en consecuencia, debe ser un porcentaje que permita conocer los alcances del derecho de propiedad del titular registral [copropietario], la que va a ser oponible conforme a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> «IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD (Reglamento General de los Registros Públicos): 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». El principio de especialidad está ligado a la forma en que se inscriben los actos y derechos en el Registro. Así, en virtud del mismo debe quedar claramente establecido los alcances del derecho de propiedad que se inscribe.

<sup>5</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, p. 405-406.

<sup>6</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 aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.



## RESOLUCIÓN N.º 4704-2022-SUNARP-TR

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 está sosteniendo es que en el asiento conste la cuota ideal que pertenecerá al adquirente 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**<sup>7</sup>.

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 en un determinado predio; conforme se ha señalado en reiterada jurisprudencia.

7. En el presente caso, se ha presentado el parte notarial de la escritura pública 2165 de fecha 19.8.2022 otorgada ante el notario de Lima Santos Alejandro Collantes Becerra, en la cual interviene José Morote Mercado, en calidad de donante, y la sociedad conyugal conformada por Sara Cristina Magan Villalba y Juan Alonso Vega Morote, en calidad de donatarios. De dicha escritura se advierten las siguientes cláusulas:

[...]

PRIMERO:

**EL DONANTE es legítimo propietario del bien inmueble ubicado en Pasaje Santa Clarita N°154 Mz. B, Lote 10, Asociación de Vivienda Santa Clarita-Ate (Sector B), predio que formo parte del lote 71 FUNDO LA ESTRELLA-ATE, debidamente Registrado en el Asiento C00025 de la partida 49034967 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, con un Área de 363m<sup>2</sup> (trescientos sesenta y tres metros cuadrados), su linderos y medidas perimétricas y otros detalles se encuentran Registrado en la Referida Partida Registral.**

---

<sup>7</sup> Así lo ha establecido esta instancia en la Resolución 4288-2022-SUNARP-TR del 25.10.2022.



## RESOLUCIÓN N.º 4704-2022-SUNARP-TR

### SEGUNDO:

Por el presente acto jurídico **EL DONANTE en su condición de propietario** con justo título **sobre el inmueble descrito en la cláusula precedente** de esta minuta expresando su manifestación de voluntad libremente, sin coacción o influencia y ejerciendo plenamente sus derechos civiles, en forma espontánea **se obliga a ceder y transferir a perpetuidad a título de donación el 33.1858407% de Acciones y Derechos del que es propietario equivalente a 120 m2** comprendiendo esta manifestación de voluntad todo cuanto de hecho y por derecho le toque y corresponde al área que se cede sin limitación alguna. siendo este contrato de una sola prestación.

### TERCERO:

Por esta cláusula se precisa que para efectos estrictamente legales la valorización **de las acciones y derechos que se dona** y teniendo en cuenta la naturaleza y objeto de este acto jurídico a título gratuito el valor de la donación asciende a la suma de S/15,000.00 (quince mil soles).

(...) (Lo resaltado es nuestro).

De la cláusula segunda y tercera se aprecia claramente que el objeto de la transferencia son cuotas ideales, las cuales le corresponden al donante José Morote Mercado, quien —de acuerdo a la partida 49034967 del Registro de Predios de Lima— tiene la condición de copropietario.

Si bien en la cláusula primera se ha hecho referencia a un lote determinado, esto no cambia el objeto de la transferencia (cuotas ideales), por lo que el acto debe entenderse en función a lo que consta inscrito, de allí que resulte innecesario la exigencia de una previa independización para proceder a la inscripción del acto rogado.

8. Ciertamente, en estos casos de transferencia de cuotas ideales, el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se transfiere, por lo que el registrador debe verificar que efectivamente el titular registral sea propietario del porcentaje que transfiere, acudiendo para ello estrictamente al contenido de la partida registral, en aplicación del principio de legitimación, previsto en los artículos 2013 del Código Civil<sup>8</sup> y VII del Título

---

<sup>8</sup> Artículo 2013.- Principio de legitimación.

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.



## RESOLUCIÓN N.º 4704-2022-SUNARP-TR

Preliminar del RGRP<sup>9</sup>, así como, de ser el caso, a los antecedentes registrales que correspondan.

En efecto, en virtud del principio de legitimación se presume que el asiento registral es exacto, válido y faculta al titular registral a actuar conforme a su contenido, es decir, que en los supuestos de transferencias de cuotas ideales de predios se va a presumir que los porcentajes expresados en los asientos registrales corresponden al derecho de copropiedad y —en tal sentido— podrán ser materia de actos jurídicos dispositivos o de gravamen.

Por tanto, es importante recalcar que el porcentaje de cuota ideal del que es titular un copropietario es el que figura en la partida registral. El porcentaje del cual señala ser propietario el transferente no modifica el porcentaje inscrito del que es titular: puede señalar en la escritura que es propietario único o de una cuota mayor o menor a la que en realidad tiene conforme a la partida. Incluso puede no señalar en la escritura cuál es el porcentaje del que es titular. En tal sentido, el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se transfiere, por lo que el registrador debe verificar que —efectivamente— el titular sea propietario del porcentaje que transfiere en función a la información del predio que obra inscrita, acudiendo para ello a la partida registral y no a lo que el transferente manifiesta tener.

9. Entonces, si el propósito de la calificación registral en este caso específico es determinar si el copropietario donante cuenta con las cuotas ideales que transfiere mediante el presente título, dicha labor deberá ser realizada atendiendo fundamentalmente la legitimación de las inscripciones referidas a la partida vinculada y el ordenamiento jurídico pertinente a las relaciones jurídicas que constan en ella. De esta manera, carece de sustento legal supeditar la inscripción de la transferencia de cuotas ideales a la independización previa de una parte material de un predio de mayor extensión, por cuanto en nada cambiará el objeto de la transferencia (cuotas ideales). Más bien, corresponde ineludiblemente a la primera instancia definir —en el ámbito registral— la procedencia de la donación otorgada por José Morote Mercado a favor la sociedad conyugal conformada por Sara Cristina Magan Villalba y Juan Alonso Vega Morote, en función a la información registral que se publicita en la partida registral 49034967 del registro de Predios de Lima.
10. En ese sentido, la Sala decide dejar sin efecto la esquila de observación del 24.8.2022 y disponer que la primera instancia proceda a calificar el título

---

<sup>9</sup> Artículo VII.- Principio de legitimación.

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.



## RESOLUCIÓN N.º 4704-2022-SUNARP-TR

alzado, bajo los parámetros señalados por este Colegiado que constan en esta resolución.

11. Es importante resaltar la competencia revisora en última instancia del Tribunal Registral, por cuanto asumir la labor de calificar este asunto, cuando en primer término le incumbe al registrador, generaría un inadmisibles incentivo en la primera instancia para calificar displicentemente los títulos o, por lo menos, para no hacerlo con la rigurosidad y acuciosidad que el ordenamiento lo exige, pues siempre tendrían la razonable seguridad que la segunda instancia sí lo haría. Entonces, siempre que el título debe ser calificado íntegramente por la primera instancia, reiteramos, corresponde al registrador efectuar una evaluación adecuada, rigurosa, y no por ello arbitraria, para que el producto final (asiento registral o pronunciamiento en contrario) esté dotado de la eficacia sustantiva que el Registro de Derechos exige.

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

### VII. RESOLUCIÓN:

**DEJAR SIN EFECTO** la esquila de observación del 24.8.2022, y **DISPONER** que la primera instancia proceda a calificar el título alzado, pero bajo los lineamientos indicados en esta resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN**

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

**WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA**

Vocal del Tribunal Registral

**JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ**

Vocal (s) del Tribunal Registral