



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - *157* -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 05 ABR. 2017

APELANTE : ANGÉLICA LETICIA ORTIGAS VIGIL
TÍTULO : N° 2173759 del 25/11/2016.
RECURSO : H.T.D. N° 008561 del 27/11/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Independización.
SUMILLA :



INDEPENDIZACIÓN PROVISIONAL DE LOTES EN COPROPIEDAD

Si no se acredita el fenecimiento de la copropiedad existente sobre el predio matriz (pendiente de recepción de obras), no podrá efectuarse la independización del lote en favor de uno solo de sus copropietarios, sino la independización provisional a nombre de todos los copropietarios.

INSCRIPCIÓN DE CONDICIÓN

Para inscribir el acto sujeto a condición no basta con que las partes la hayan pactado, pues necesariamente estará sujeta a calificación registral en lo que respecta a los requisitos del acto y su adecuación con el antecedente registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la independización del lote 13 manzana N-1 de la urbanización Nuevo Lurín, que forman parte del predio matriz inscrito en la ficha N° 81042 que continua en la partida N° 11018724 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud suscrita por Roxana Patricia Heinrich del Valle, con firma certificada por notario de Lima Igor Sobrevilla Donayre el 24/11/2016.
- Memoria descriptiva suscrita por arquitecta Angélica Leticia Ortigas Vigil y propietaria Roxana Patricia Heinrich del Valle, con firmas certificadas por notario de Lima Igor Sobrevilla Donayre el 5/5/2016.
- Plano de ubicación y localización suscrito por arquitecta Angélica Leticia Ortigas Vigil y propietaria Roxana Patricia Heinrich del Valle, con firmas certificadas por notario de Lima Igor Sobrevilla Donayre el 5/5/2016.
- Plano de independización suscrito por arquitecta Angélica Leticia Ortigas Vigil y propietaria Roxana Patricia Heinrich del Valle, con firmas certificadas por notario de Lima Igor Sobrevilla Donayre el 5/5/2016.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Guillermo Isidoro Hernández Ramos denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

En virtud del artículo 2011 del Código Civil que consagra el principio de legalidad en concordancia con el artículo V del Título Preliminar del



Reglamento General de los Registros Públicos y de conformidad con lo establecido por los artículos 31 y ss, y Art. 40 T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, se reitera la observa el presente título por lo siguiente:



Visto el reingreso, se ha presentado escrito aclaratorio, al respecto de la revisión del título archivado N° 94420 del 19/5/2003, que contiene la escritura pública del 28/2/2003, se advierte que está referida a una compraventa de acciones y derechos, que se encuentra inscrita en el asiento C00057 de la partida N° 11018724 del Registro de Predios, la misma que se encuentra legitimada, por lo que no corresponde a la independización del lote 13 de la manzana I, por cuanto la condición de la inscripción de la habilitación urbana es de carácter obligacional entre las partes contratantes y no inscribible. Por lo expuesto, subsiste la siguiente observación:

Lote 13 de la manzana N-1 - escrito con firma legalizada por notario público de Lima Dr. Igor Sobrevilla Donayre del 24/11/2016

Respecto a la independización: inadecuación a la partida registral

Se ha presentado una solicitud de provisional del lote 13 de la manzana con firma legalizada, en virtud del Art. 38 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Sin embargo, realizado el estudio de la partida electrónica N° 11018724 del Registro de Predios, asiento C0162, página 272, se advierte del título archivado N° 2013-113035 de fecha 1/2/2013, que contiene la escritura pública de fecha 25/1/2013, específicamente en la cláusula novena en donde los contratantes establecen para la relación interna (corresponde a un aspecto que no es materia de calificación en el instrumento público) que las acciones y derechos que se transfieren equivalen a un área de 1,000.00 m² que corresponde al lote 13 de la manzana N-1 de la Urb. Nuevo Lurín que se encuentra en trámite pero solo cuando se inscriban las obras de habilitación urbana (es decir la recepción de obras) se inscribirá como lote independizado, mientras tanto la compraventa se inscribirá como venta de acciones y derechos. En tal sentido la independización del lote 13 de la manzana N-1 esta sujeta a la condición de que se inscriba la recepción de obras en la partida electrónica N° 11018724 del Registro de Predios (matriz). Asimismo, debemos indicar que la Srta. Roxana Patricia Heinrich del Valle Ramos es copropietario, conjuntamente con la Universal S.A.C. y otros del predio matriz a razón del 0.35% de acciones y derechos, ahora bien es oportuno advertir que dentro de la institución jurídica de la copropiedad no es posible atribuirle un área determinada a las alícuotas del copropietario, toda vez que por la copropiedad cada copropietario conoce la proporción de su derecho de propiedad pero no conoce en qué parte de la cosa o del bien recae ese derecho. Por este motivo es inexacto que la Srta. Roxana Patricia Heinrich del Valle Ramos sea la propietaria del lote 13 de la manzana N-1 del proyecto de habilitación urbana Nuevo Lurín; salvo se inscriba la recepción de obras y la partición de los lotes conformantes de la habilitación, antes de este acto no se puede determinar la parte material del inmueble que le pertenece a cada uno de los propietarios, por cuanto es en virtud a la partición cuando se adjudica a favor de cada copropietario las partes concretas en que resulta dividido el bien, es decir, se requiere que previamente se ponga fin a dicho régimen por lo que será necesaria la división y partición del bien común, pues como se indicó, así se podrá identificar la parte material correspondiente a cada titular, y por lo tanto cada propietario podrá transferir la parte material que le corresponde. Asimismo es oportuno advertir que si bien en la solicitud se indica que el lote 13 de la manzana N-1 es de propiedad de Roxana Patricia Heinrich del Valle Ramos ello no resulta suficiente para determinar la adjudicación a su favor del mencionado lote.

Debemos agregar, que del estudio de la partida electrónica N° 11018724 del Registro de Predios de Lima, se advierte que de realizarse la independización, conforme a lo indicado en el asiento B00001 donde consta inscrito proyecto de habilitación (título archivado N° 1999-61100 del 16/4/1999), sólo se autoriza



a la constructora a la celebración de contratos de compraventa garantizada, en tal sentido corresponde efectuar solo la independización provisional a favor de todos los copropietarios del predio matriz no pudiendo inscribirse a uno solo de estos, si previamente no se acredita el fenecimiento de la copropiedad. (Criterio adoptado en la Resolución N° 1811-2014-SUNARP-TR-L del 26/9/2014)



Finalmente en la solicitud presentada cita al artículo 38 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sin embargo, efectuado el estudio del mencionado artículo se encuentra referido a la preindependización de los lotes que conforman la habilitación urbana y no de independización de lotes de habilitaciones urbanas que cuentan con aprobación de estudios preliminares o proyectos definitivos, lo cual deberá ser materia de aclaración.

*Se deja constancia que de realizarse la eventual independización del lote 13 de la manzana N-1 se tendría que realizar a favor de todos los copropietarios del predio matriz no pudiendo inscribirse solo a favor de Roxana Patricia Heinrich del Valle Ramos si previamente no se acredita el fenecimiento de la copropiedad.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Debe tenerse presente lo señalado en la cláusula séptima de la minuta del 10/10/1994 inserta en la escritura pública de ratificación de compraventa del 28/2/2003: "(...) solo cuando se inscriba las obras de habilitación urbana se inscribirá la venta como lote independizado, mientras tanto la compraventa se inscribirá únicamente como transferencia de acciones y derechos.", a partir de lo cual puede determinarse que lo pactado no corresponde solo para la relación interna, y que se trata de una condición como modalidad del acto jurídico permitida por el artículo 171 y ss. del Código Civil.
- Siendo que la minuta fue otorgada en 1994, la condición de la inscripción de las obras de habilitación urbana no puede referirse a la etapa de recepción de obras, pues fue recién contemplada dentro del procedimiento simplificado de habilitaciones urbanas por Ley N° 26878-Ley General de Habilitaciones Urbanas publicada el 20/11/1997 que entró en vigencia al día siguiente, es decir, en fecha posterior a la minuta de compraventa.
- A la fecha la condición contemplada por las partes, ya ha sido cumplida con la inscripción del proyecto de habilitación urbana de la urbanización Nuevo Lurín, en el asiento B00001 de la partida N° 11018724 del Registro de Predios de Lima, con lo cual procede la independización provisional del predio en favor Roxana Patricia Heinrich del Valle.
- Se fundamenta la denegatoria en la Resolución N° 1811-2014-SUNARP-TR-L del 26/9/2014, sin embargo la misma no constituye precedente de observancia obligatoria y se trata de un supuesto diferente al presente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La parcelación Las Salinas, fundo Las Salinas, urbanización Nuevo Lurín, provincia y departamento de Lima corre inscrita en la ficha N°81042 que continua en la partida N° 11018724 del Registro de Predios de Lima. Inicialmente, su único titular registral fue Constructora La Universal S.A.C.



En el asiento B00001 de la citada partida corre inscrito el proyecto de habilitación urbana, en mérito a la Resolución N° 1172-98-ALC/MDSPL del 7/12/1998 y Resolución N° 355-99-ALC/MDSPL del 8/4/1999. Cabe precisar que se autorizó a la constructora la celebración de contratos de venta garantizada de lotes de conformidad con lo establecido en el título II-XIX del R.N.C.



Según la partida en mención, el dominio del predio matriz se encuentra inscrito a favor de múltiples copropietarios, producto de sucesivas transferencias de cuotas ideales, entre las que se encuentra el asiento C00162 en el que se inscribió la compraventa del 0.35% de cuotas ideales que sobre el predio le correspondían a Hannelore Leuthold Schom en favor de Roxana Patricia Heinrich del Valle Ramos.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo. Con el informe oral del abogado Félix Granda Ramírez.

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

- Si encontrándose pendiente la inscripción de recepción de obras de habilitación urbana, procede la independización provisional de lotes a favor de uno solo de los copropietarios.
- Si las condiciones descritas en el contrato y su cumplimiento son inscribibles por el solo hecho de que las partes la hayan pactado.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la independización del lote 13 manzana N-1 de la urbanización Nuevo Lurín, que forman parte del predio matriz inscrito en la ficha N° 81042 que continua en la partida N° 11018724 del Registro de Predios de Lima.

El registrador ha denegado su inscripción señalando que en la partida matriz N° 11018724 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el proyecto de habilitación urbana, habiéndose autorizado a la constructora solo a la celebración de contratos de compraventa garantizada, por lo que corresponderá efectuar la independización provisional a favor de todos los copropietarios, no pudiendo inscribirse en favor de uno de ellos en tanto no se acredite el fenecimiento de la copropiedad existente.

2. Sobre la independización, entre otros, del lote 13 manzana N-1 de la urbanización Nuevo Lurín en favor de Roxana Patricia Heinrich del Valle como única propietaria, es preciso señalar que esta instancia ya ha emitido pronunciamiento en la Resolución N° 1313-2014-SUNARP-TR-L del 16/7/2014.

En la referida resolución se resolvió la observación formulada al título N° 117829 del 3/1/2014, en la que entre otros aspectos, se advirtió del estudio de la partida N° 11018724 del Registro de Predios de Lima, que se encuentra registrado el proyecto de habilitación urbana, mediante Resolución N° 1172-98-ALC/MDSPL del 7/12/1998, habiendo quedado la partida matriz, distribuida en lotes y manzanas, precisándose que incluso antes de la inscripción de aprobación de estudios preliminares, se han efectuado



compraventas de cuotas ideales, por lo que el predio matriz se encuentra en favor de Constructora Universal S.A. y demás copropietarios, siendo que ejercer actos de disposición es necesario intervengan todos los copropietarios, dejándose constancia que la titularidad recaerá a nombre de todos los copropietarios.



3. Así, en el análisis de la referida resolución se tuvo en consideración que el proyecto de habilitación urbana Nuevo Lurín, anotado en el asiento B00001 de la partida matriz N° 11018724 del Registro de Predios de Lima, se realizó en virtud de las Resoluciones de Alcaldía N° 1172-98-ALC/MDSPL del 7/12/1998 y N° 355-99-ALC/MDSPL del 8/4/1999, y que según la primera de las resoluciones, se autorizó la inscripción provisional individualizada de los lotes conformantes del proyecto de habilitación así como se facultó a celebrar contratos de venta garantizada de lotes.

No obstante ello, se advirtió del estudio de la partida matriz en mención, que dichos lotes no llegaron a ser independizados pues el habilitador procedió a realizar, incluso antes de la inscripción del proyecto de habilitación urbana, múltiples transferencias de cuotas ideales respecto del predio y no de un lote o área determinada.

En atención a ello, se concluyó señalando que en la matriz se encuentra legitimada una situación de copropiedad, y que para efectos de proceder con la independización de lotes a favor de su respectivo propietario, necesariamente debía realizarse la división y partición, tal como lo establece el numeral 1° del artículo 992 del Código Civil, o la partición judicial, conforme los artículos 983 y siguientes del mismo cuerpo legal.

Asimismo, se precisó que:

"(...)
si en la compraventa se señala que se transfiere un porcentaje de cuota ideal respecto del íntegro del predio, tal como se inscribió, el hecho de que también se haya indicado que dicho porcentaje se ve representado en una parte material del predio no puede llevar a concluir que el bien objeto de transferencia sea uno de los lotes conformantes del proyecto de habilitación urbana, toda vez que el objeto de transferencia no puede ser, a la vez, una cuota ideal de un predio y una parte material del mismo.
(...)"

Es así, que en la Resolución N° 1313-2014-SUNARP-TR-L del 16/7/2014 se resolvió, entre otros, confirmar el extremo de la observación antes acotado.

4. Esta Sala considera que siendo que sobre la partida matriz existe un régimen de copropiedad, ello constituye impedimento para dar acogida registral a la presente rogatoria, de proceder con la independización del lote 13 manzana N-1 en favor de Roxana Patricia Heinrich del Valle como única propietaria.

Entonces, habiéndose emitido pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto del título presentado; en mérito del principio de predictibilidad que rige el procedimiento registral, esta Sala debe sujetarse al

1 "Artículo 992.- La copropiedad se extingue por:
1.- División y partición del bien común.
(...)."

criterio ya establecido, de conformidad con el artículo 33 literal b.2)² de Reglamento General de los Registros Públicos

5. Sobre el concepto de la copropiedad, en el artículo 969 del Código Civil se ha previsto que: "Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas."



Según Cuadros Villena³ "la copropiedad es un derecho real en el que el derecho de propiedad corresponde a varias personas, sobre un bien que no está dividido, de tal modo que cada copropietario conoce la proporción de su derecho de propiedad, pero no conoce en qué parte de la cosa o del bien recae ese derecho. Se trata indiscutiblemente de una forma del derecho de propiedad, por mucho que los autores sostengan que se trata de un instituto diferente e independiente de la propiedad. Es por eso que el análisis fundamental de la doctrina se asienta en establecer la incompatibilidad que existe entre la exclusividad del derecho de propiedad y la pluralidad de titulares en la copropiedad."

6. El Código Civil reconoce a los copropietarios, los derechos que les corresponden respecto del bien común, como son, entre otros, el derecho de uso, el derecho de disfrute y el derecho de disposición, pero sólo respecto de la cuota ideal.

A

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 aplicación⁴. 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, y a partir de ese momento ejercerán derecho exclusivo sobre la porción asignada a uno de los copropietarios.

7. 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 partas en un solo propietario.
- 3.- Destrucción total o pérdida del bien

² Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

(...)

b) En la segunda instancia

(...)

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral. (...)

³ CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. Derechos Reales. Tomo 11. Cultural Cuzco. 1ra. Edición. Lima 1995. Pág. 613.

⁴ 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.



- 4.- Enajenación del bien a un tercero
- 5.- Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios.

Con relación a la división y partición del bien común, este se realiza con la finalidad de que las cuotas ideales que tienen respecto de un bien dejen de serlo, para materializarse real y dimensionalmente, es decir, antes de este acto no se puede determinar la parte material del inmueble que le pertenece a cada uno de los propietarios. En virtud de la partición se adjudica a favor de cada copropietario las partes concretas en que resulta dividido el bien.

En consecuencia, a efecto de que los copropietarios pueden disponer de partes físicas del bien sujeto al régimen de copropiedad, se requiere que previamente se ponga fin a dicho régimen por lo que será necesaria la división y partición del bien común, pues como se indicó, con este trámite se podrá identificar la parte material correspondiente a cada titular, y por lo tanto cada propietario podrá transferir la parte material que le corresponde.

8. Revisada la partida matriz N° 11018724 verificamos que a la fecha únicamente se ha registrado en el asiento B00001 el proyecto de habilitación urbana, el mismo que fue iniciado bajo la vigencia del derogado Reglamento Nacional de Construcciones⁵ que regulaba el procedimiento administrativo de habilitación urbana, posteriormente derogado por la Ley General de Habilitaciones Urbanas aprobada mediante Ley N° 26878, la que a su vez fue derogado por la vigente Ley N° 29090 (Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones) y sus modificatorias.

El numeral II XVIII-4.5 del derogado Reglamento Nacional de Construcciones (RNC) referido a la aprobación de proyectos de la habilitación señalaba:

"(...) Si el interesado solicita, además, las autorizaciones consignadas en los incisos d), e) y f) del numeral II-XVIII-1-1⁶, éstas podrán ser otorgadas dentro de la misma Resolución o Licencia.

(...)

La Resolución de aprobación de proyectos en los casos de habilitaciones urbanas con construcción simultánea de vivienda, de propiedad de cooperativas, asociaciones pro-vivienda o promotores, que se ejecuten con préstamos donde intervienen entidades bancarias o de crédito para vivienda, contendrá las autorizaciones referidas en los incisos b), c), d) y f) del numeral II-XVIII-1.1., así como la de adjudicación o venta de lotes con vivienda, según sea el caso. Por el mérito de dicha Resolución se efectuará ante los Registros

⁵Los Decretos Supremos N° 039-70-VI y 063-70-VI aprobaron la totalidad de los títulos del RNC y normas modificatorias, complementarias y sustitutorias, RNC derogado posteriormente por DS N° 011-2006-VIV que aprobó el Reglamento Nacional de Edificaciones (publicado el 8/5/2006 en el diario oficial El Peruano), vigente desde el día siguiente al que culminó su publicación.

⁶CAPITULO XVIII

TRAMITACION ADMINISTRATIVA

II-XVIII-1.- PROCEDIMIENTOS

II-XVIII-1.- Las habilitaciones de tierras consideradas en el presente Título estarán sujetas, según los casos, a los siguientes procedimientos:

- a) Aprobación de estudios preliminares;
- b) Aprobación de proyectos;
- c) Autorización para ejecutar obras;
- d) Autorización para llevar a cabo construcciones simultáneas;
- e) Autorización para celebrar contratos de venta garantizada;
- f) Autorización para inscripción provisional en los Registros Públicos;
- g) Derogado por D.L. 21980 del 25.10.77.
- h) Recepción de obras;
- i) Autorización para la libre venta de lotes o parcelas;
- j) Autorización para la inscripción definitiva de los Registros Públicos; y,
- k) Incorporación de la habilitación, en su nueva condición, a la jurisdicción municipal.



Públicos, la inscripción provisional de la habilitación con la cual se podrá gestionar la financiación correspondiente.
(...)” (Subrayado nuestro).



Es pertinente señalar que conforme al numeral II-XVIII-2 del RNC, el procedimiento administrativo de habilitación urbana tenía tres etapas: aprobación de estudios preliminares, aprobación de proyectos y recepción de obras. En la etapa de aprobación de proyectos (segunda etapa) se podía autorizar la ejecución de obras, la construcción simultánea de viviendas, **la celebración de contratos de venta garantizada y la inscripción provisional en los Registros Públicos**, mientras que en la recepción de obras (tercera etapa) se autorizaba la libre venta de lotes o parcelas y la inscripción definitiva en los Registros Públicos.

9. Ahora bien, conforme se señalado precedentemente, en la presente partida matriz sólo aparece registrada la segunda etapa (proyecto de habilitación urbana), encontrándose pendiente la inscripción de la recepción de obras.

Por tanto, mientras no se acredite el fenecimiento de la copropiedad existente sobre el predio matriz, no podrá efectuarse la independización del lote en favor de uno solo de sus copropietarios (Roxana Patricia Heinrich del Valle), en su caso, tal como lo señala el registrador procedería efectuar la independización provisional a nombre de todos los copropietarios.

Cabe precisar, que respecto de la partida matriz *submateria* también se ha pronunciado esta instancia en el mismo sentido respecto de casos similares al presente, en las Resoluciones N° 085-2014-SUNARP-TR-T del 21/2/2014, N° 1811-2014-SUNARP-TR-L del 26/9/2014, N° 338-2015-SUNARP-TR-L del 17/2/2015, entre otras, y conforme se ha indicado constituyen criterios jurisprudenciales a tomar en cuenta en la calificación registral.

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

10. Respecto a lo manifestado por el apelante en el sentido que la cláusula séptima de la minuta de compraventa del 10/10/1994 inserta en la escritura pública del 28/02/2003, se describe una condición suspensiva y que la rogatoria de independización implicaría el cumplimiento de esta condición, siendo esto un acto inscribible conforme al artículo 2019 inc. 4 del Código Civil, es necesario hacer algunas precisiones.

En efecto, en dicha cláusula se ha descrito lo siguiente:

SETIMO: Los contratantes reconocen que las acciones y derechos materia del presente contrato equivalen a un área de 1,000.00 m², que le corresponde el lote 13 de la Mz. N-1 de la Urbanización Nuevo Lurín, que se encuentra en trámite ante las entidades correspondientes, por lo que sólo cuando se inscriba las obras de habilitación urbana se inscribirá la venta como lote independizado, mientras tanto la compraventa se inscribirá únicamente como transferencia de acciones y derechos.

Al respecto, los actos jurídicos pueden tener ciertos elementos accidentales que modifican sus efectos normales. Dentro de estas modalidades se halla la condición que es entendida como el evento futuro e incierto, de cuya verificación se hace depender el surgimiento (condición suspensiva) o la cesación (condición resolutoria) de la eficacia de un acto jurídico. Es decir que el acto jurídico nace ineficaz pero se convierte en eficaz ante el surgimiento del evento futuro, en el caso de una condición suspensiva. En el



caso de una condición resolutoria, el acto nace eficaz y deja de tener eficacia ante el evento futuro.

El inciso 4 del artículo 2019 del Código Civil considera como acto inscribible el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados a las que estén sujetos los actos registrados.

Sobre el tema el LXXII del Tribunal Registral adoptó el siguiente Acuerdo Plenario:

ACTO JURÍDICO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

"Es inscribible el acto modal sujeto a condición, siempre que el cumplimiento de ésta implique una modificación en la situación jurídico real del inmueble"

Como puede apreciarse, el criterio aprobado por el Pleno – vinculante para esta segunda instancia registral -, establece que es inscribible el acto sujeto a condición suspensiva, pero sólo si su cumplimiento implica una modificación en la situación jurídico real del inmueble.

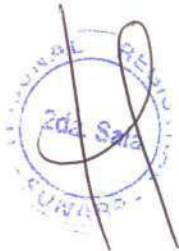
Así, el acto sujeto a condición suspensiva cuyo cumplimiento implique modificación en la situación jurídico real del inmueble se inscribe en el rubro de cargas y gravámenes – pues estando pendiente la condición suspensiva, aún no surte efectos -, pero una vez que se acredita el cumplimiento de la condición, dicha situación pendiente deja de estarlo, surtiendo plenos efectos la modificación de la situación jurídico real del inmueble.

Ello implica que para inscribir el acto sujeto a condición no basta con que las partes la hayan pactado, pues necesariamente estará sujeta a calificación registral en lo que respecta a los requisitos del acto y su adecuación con el antecedente registral, quedando pendiente únicamente el cumplimiento de la condición.

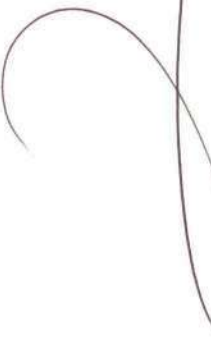
11. En el presente caso, tenemos que en un mismo contrato con condiciones complejas puesto que existen dos condiciones que dependen sus efectos ante un mismo evento, dependiente una de la otra. La primera, respecto a la venta de acciones y derechos, la condición es resolutoria, puesto ante la inscripción de la habilitación urbana esta venta perdería eficacia. La segunda, la venta de parte material, tendría eficacia una vez que se inscriba dicha habilitación. Sin embargo ambas condiciones se encuentran íntimamente vinculadas, pues no podrá inscribirse el cumplimiento de la primera si es que no se concreta la segunda.

Conforme consta de los antecedentes registrales, ni la condición resolutoria que presuntamente recaía sobre la venta de acciones y derechos, ni la condición suspensiva de la venta de una porción material se encuentran inscritas. Siendo ello así corresponde en este estado calificar dichas condiciones a fin de verificar si corresponde su inscripción.

12. Según la partida 11018724 en cuestión, el dominio del predio matriz se encuentra inscrito a favor de múltiples copropietarios, producto de sucesivas transferencias de cuotas ideales, entre las que se encuentra el asiento C00162 en el que se inscribió la compraventa del 0.35% de cuotas ideales que sobre el predio le correspondían a Hannelore Leuthold Schom en favor de Roxana Patricia Heinrich del Valle Ramos.



Handwritten mark or signature.





Es así, que respecto a la condición resolutoria de la venta de las acciones y derechos, si bien tiene carácter inscribible, en tanto el vendedor tiene libre disponibilidad de dicho porcentaje, ello no sucede con la venta de la porción material del predio que se indicó en el contrato. La calidad de copropietario del vendedor hace inviable la inscripción de la condición suspensiva y por ende el cumplimiento de dicha condición, puesto que dicho vendedor no tiene libre disponibilidad de la parte material del predio si es que previamente no se ha inscrito la extinción de la copropiedad.

Por lo expuesto, se desestima los argumentos de la apelante.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el registrador público 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.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral