



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2382 - 2019 - SUNARP-TR-L

Lima, 13 SEP. 2019

APELANTE : **ISABEL GREGORIA SANCHEZ PEVEZ**
TÍTULO : N° 925077 del 17/4/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 884 del 13/6/2019.
REGISTRO : Predios de Cañete.
ACTO (s) : Anticipo de Legítima y Usufructo.
SUMILLA :

ANTICIPO DE LEGÍTIMA A MENORES DE EDAD Y USUFRUCTO A FAVOR DE PROPIETARIA

“Es inscribible el título que contenga el anticipo de legítima de la nuda propiedad a favor de menores de edad y el usufructo a favor del anticipante sin requerirse autorización judicial.”



REPRESENTACIÓN LEGAL DE MENOR DE EDAD

“Siendo que el anticipo de legítima tiene la naturaleza de una liberalidad o donación; en los casos que dicho acto jurídico sea otorgado a favor de un menor de edad, sin estar sujeto a modalidad alguna, basta la aceptación de uno de los padres que ejerce la representación legal.”

SUMATORIA DE CUOTAS IDEALES

“Las cuotas ideales de un predio pueden estar distribuidos por números con decimales periódicos puros, ya que para su sumatoria se aplicará la regla del redondeo.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del anticipo de legítima y del usufructo a favor de la propia anticipante, respecto del inmueble constituido por el lote 16B de la manzana 31 del pueblo joven Carmen Alto, distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito en la partida P17007912 del Registro de Predios de Cañete.

A tal efecto, se adjunta parte notarial de la escritura pública de anticipo de legítima del 6/2/2019 otorgada ante notario de Cañete Pedro Alonso Noriega Altamirano.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Cañete Janet Yuliza Gómez Nunura denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

Se reenumera para mejor resolver.

RESOLUCIÓN No. - 2382 - 2019 - SUNARP-TR-L

"1. El artículo 447 del Código Civil señala: Los padres no pueden enajenar ni gravar los bienes de los hijos, ni contraer en nombre de ellos obligaciones que excedan de los límites de la administración, salvo por causas justificadas de necesidad o utilidad y previa autorización judicial. El juez puede disponer, en su caso, que la venta se haga previa tasación y en pública subasta, cuando lo requieran los intereses del hijo.

Asimismo, el artículo 448 del Código Civil establece: Los padres necesitan también autorización judicial para practicar, en nombre del menor, los siguientes actos:

(...)

9.- Aceptar donaciones, legados o herencias voluntarias con cargas.

En el presente caso, en mérito al anticipo de legítima, el bien ya es de propiedad de los menores de edad, por lo que se requerirá la autorización judicial para constituir usufructo sobre el mismo, por cuanto los padres requieren de autorización judicial para gravar los bienes de sus hijos.

Se aprecia en la cláusula séptima a décima que los menores de edad constituyen usufructo a favor de la anticipante.

Asimismo, se aprecia que se está autorizando a ceder el uso a terceras personas y dar en arrendamiento el bien, lo cual también requiere autorización judicial.

Por lo expuesto, sírvase subsanar adjuntando parte judicial en donde conste el oficio del juez y copia certificada de la resolución judicial respectiva sobre autorización judicial para el acto materia de la rogatoria, así como copia certificada de la resolución que la declara consentida.



2. Finalmente, siendo que la patria potestad es ejercida por ambos padres, sírvase adjuntar parte notarial de escritura pública mediante el cual el padre de los menores preste su consentimiento a los actos materia de la rogatoria. En caso la patria potestad sea ejercida solamente por la madre, deberá acreditarlo.

3. Revisada la Partida P17007912, consta en el asiento 0003 que mediante donación, la Sra. Isabel Gregoria Sánchez Pevez (anticipante en el presente acto), transfirió el 33.33 % de acciones y derechos del predio en mención, quedándole un porcentaje de 66.67 % de acciones y derechos con respecto a dicho predio, en tal sentido, a través del presente anticipo, la anticipante otorga en inmueble inscrito en la Partida P17007912, sin embargo se ha consignado que a cada uno de los anticipados, les corresponde el 33.33 % de acciones y derechos, haciendo un total de 66.66 %, no siendo el porcentaje que en realidad ostenta sobre dicho predio.

Base legal: Art. 419°, 420°, 421°, 2011° del Código Civil y Arts. 32°, 33° y 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación en lo siguiente:

- Si bien por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad un bien; sin embargo, cuando únicamente se transfiere el poder de disposición y reivindicación, se transfiere con la "nuda propiedad" es decir, la propiedad sin los poderes de uso y disfrute, poderes que el donante puede mantener temporalmente para sí o terceros, constituyendo este poder de usar y disfrutar de un bien ajeno un derecho real autónomo denominado el usufructo.
- El contrato de donación de inmuebles requiere para su validez y eficacia

jurídica que se haga por escritura pública bajo sanción de nulidad, resultando entonces que en la donación materia de observación la propiedad no quedó transferida al señalarse en la cláusula tercera que se daba en anticipo de legítima el bien inmueble en los porcentajes señalados para cada donatario, por cuanto por su propia naturaleza y exigencia legal establecida en el Artículo 1625 del Código Civil era *sine qua non* la escritura pública, de tal forma que al constituirse el usufructo en la cláusula séptima, la recurrente anticipante era propietaria del bien y podía establecer este derecho real; consecuentemente, no es exacto lo señalado por la registradora que se requiera autorización judicial para el usufructo establecido por la donataria.

- A mayor abundancia, se cita el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Quinto Pleno del Tribunal Registral sobre interpretación del artículo 448 inciso 9 del Código Civil.
- La patria potestad es ejercida por ambos padres, razón por la cual en la donación materia de título interviene don Edgar Gustavo León Calagua en su calidad de padre de los menores favorecidos aceptando a nombre de ellos la donación.
- Respecto a la observación sobre los porcentajes materia de donación, la suma de esos no superan el porcentaje que ostentaba la anticipante para disponer de los mismos, no se está transfiriendo mayores porcentajes a los que se tiene.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



En la Partida P17007912 del Registro de Predios de Cañete se encuentra registrado el Lote 16B de la Manzana 31 del pueblo joven Carmen Alto, distrito Nuevo Imperial, provincia de Cañete, departamento de Lima, con un área de 150.00 m².

En el asiento 00002 se registró el título de propiedad de Isabel Gregoria Sánchez Pevez y en el asiento 00003 se registró la donación del 33.33% de acciones y derechos que otorgó la mencionada titular a favor de Ángela Guadalupe Cárdenas Sánchez.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.

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

- Si se requiere autorización judicial para constituir usufructo sobre un bien que ha sido materia de anticipo de legítima en el mismo acto a favor de un menor de edad.
- Si se requiere la intervención de ambos padres como representantes legales de un menor de edad para aceptar el anticipo de legítima, cuando la donación no se encuentra sujeta a modalidad alguna.
- ¿Es procedente que las cuotas ideales en que se distribuye la totalidad del predio esté representado por números con decimales periódicos puros?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título apelado se solicita la inscripción del anticipo de legítima y usufructo, respecto del inmueble constituido por el lote 16B de la manzana 31 del pueblo joven Carmen Alto, distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito en la partida P17007912 del

RESOLUCIÓN No. - 2382 - 2019 - SUNARP-TR-L

Registro de Predios de Cañete; que otorga Isabel Gregoria Sánchez Pevez, quien procede por derecho propio y en representación de sus menores hijos Renzo Gustavo León Sánchez y Fabrizio Ruben León Sánchez; y Edgar Gustavo León Calagua, quien también interviene por su propio derecho y en representación de sus menores hijos, los anticipados Renzo Gustavo León Sánchez y Fabrizio Ruben León Sánchez; en mérito a la escritura pública del 6/2/2019 otorgada ante notario público de Cañete Pedro Alonso Noriega Altamirano.

En dicha escritura consta inserta la minuta de Anticipo de Legítima y Constitución de Reserva de Usufructo, en cuya cláusula tercera, la anticipante Isabel Gregoria Sánchez Pevez da en anticipo de legítima a favor de sus hijos Renzo Gustavo León Sánchez y Fabrizio Ruben León Sánchez el 33.33% para cada uno; y en la cláusula sexta los anticipados aceptan la liberalidad.

A continuación, en la cláusula séptima se indica que los anticipados constituyen derecho de usufructo a favor de su madre y en las cláusulas octava, novena y décima se regula su contenido.

La registradora observa la inscripción del título señalando que al constituirse usufructo a favor de la anticipante, se debe adjuntar autorización judicial para disponer o gravar los bienes de los menores de edad.



2. Conforme al artículo 831 del Código Civil, las donaciones u otras liberalidades que por cualquier título hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se consideran como anticipo de herencia para el efecto de colacionarse salvo dispensa de aquél. En ese sentido y cuando el anticipo de legítima tiene por objeto transferir la propiedad de un bien determinado, como en el caso submateria, este no es sino una donación en el que el donatario es heredero forzoso del donante, considerándose al bien donado como un anticipo de herencia.

El artículo 1621 del Código Civil define a la donación como el contrato en virtud del cual el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien, en el presente caso tenemos como particularidad que el donatario (anticipado) siempre será heredero forzoso del donante (anticipante), por lo que el anticipo de legítima se encontrará sujeto a los mismos requisitos de validez que la donación. Los atributos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien. Al respecto, por el contrato de donación podrá transferirse la propiedad con todos sus atributos o únicamente con alguno de ellos.

Siendo así cuando solo se transfieren, el poder de disposición y reivindicación, se transfiere lo que se denomina "nuda propiedad" esto es, la propiedad sin lo poderes de uso y disfrute, poderes que el transferente puede mantener temporalmente para sí o atribuirlos temporalmente a terceras personas.

Este poder de usar y disfrutar de un bien ajeno constituye un derecho real autónomo: el usufructo.

3. Dado que el uso y disfrute son atributos de la propiedad, solo el propietario de un bien podrá constituir usufructo sobre él, con excepción de los usufructos establecidos por ley.



RESOLUCIÓN No. - 2382 - 2019 - SUNARP-TR-L

norma citada, el cual señala que la donación de bienes inmuebles deberá hacerse por escritura pública con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, es decir que la obligación de satisfacer las cargas impuestas por el donante (adheridas al acto principal) recae en el donatario, constituyendo una carga personal, dado que éste adquiere la calidad de obligado o gravado.

6. Por lo expresado en los considerandos anteriores, se colige que el artículo 448 inciso 9 del Código Civil al aludir a las cargas que recaen en las donaciones, legados o herencias voluntarias, se refiere a una modalidad del acto jurídico y no a los gravámenes que puedan recaer sobre el bien materia del acto gratuito; si bien en el libro del Acto Jurídico del Código Civil al referirse a esta modalidad la llama carga y no carga, debe tenerse en cuenta que no sólo en el artículo 1625 del Código Civil ya citado se hace referencia a la modalidad llamándola carga, sino además doctrinariamente se le denomina indistintamente carga o cargo; así, José León Barandiarán señala *"en lo que respecta a las cargas, ellas deben ser indicadas expresamente, pues representando una modalidad que pueda adherirse al acto principal, no se presumen..."*¹; igualmente, Guillermo Cabanellas citando a Oertmann, indica que *"el modo, que a veces se llama también carga, es una determinación accesorio, agregada a un acto de disposición, en virtud de la cual se obliga al adquirente a realizar una prestación a favor del disponente o de un tercero"*²



Que, ello se fundamenta en el hecho de que mediante una modalidad se puede imponer una conducta, de carácter patrimonial o no, que puede estar reñida con los intereses de la persona que la acepta; en cambio dicha posibilidad es nula en el caso de carga real, en razón a que mediante la misma se grava el bien mas no a la persona aceptante, máxime si dicho bien se transfiere a título gratuito.

7. Para mayor abundamiento, el artículo 455 del Código Civil establece que el menor de edad capaz de discernimiento puede aceptar donaciones, legados y herencias voluntarias siempre que sean puras y simples, sin intervención de sus padres; como se ha expresado, el acto puro y simple es aquel no sujeto a modalidad.

Asimismo, el inciso 4 del artículo 448 del Código Civil dispone que los padres necesitan autorización judicial para renunciar herencias, legados o donaciones, de lo que se desprendería - si erróneamente se interpretara que se requiere autorización judicial para aceptar las transferencias a título gratuito de bienes gravados -, que en el caso bajo examen se requeriría siempre de autorización judicial, ya sea para aceptar la donación o para renunciar a ella; además, la errónea interpretación indicada conllevaría a dificultar las transmisiones a título gratuito en favor de los menores de edad, afectando sus intereses patrimoniales.

Que, en el caso sub-exámene, el usufructo que recae sobre el inmueble anticipado, no se encuentra dentro del supuesto establecido en el inciso 9 del artículo 448 del Código Civil citado, en razón a que, además de no importar una limitación a la libre transferencia del bien, mediante la misma

¹ Barandiarán, José León. Tratado de Derecho Civil, Tomo V, Lima, Walter Gutiérrez Editor, 1ra. Ed., 1992, página 186.

² Cabanellas, Guillermo. (Diccionario de Derecho Usual, Tomo II. Buenos Aires, Bibliográfica Omeba, 6ta. Ed., 1968, página 721.

Conforme al art. 447 del Código Civil, los padres no pueden enajenar ni gravar los bienes de los hijos, ni contraer en nombre de ellos obligaciones que excedan los límites de la administración, salvo por causas justificadas de necesidad o utilidad y previa autorización judicial.

Ahora bien, si el predio ya fuera de propiedad de un menor de edad se requeriría de autorización judicial para constituir usufructo sobre el mismo, por el fundamento expuesto en el párrafo que antecede. Así, la facultad de los padres para celebrar actos en nombre de sus menores hijos se encuentra sujeta a las reglas de protección de los intereses de estos últimos, los que están contenidos en los artículos 423 y siguientes del Código Civil.

En el caso materia de análisis, el usufructo no es constituido por los menores de edad (quien aún no cuenta con derecho inscrito sobre el predio), el usufructo fue constituido por la madre de aquellos, quien es copropietaria del predio. Siendo así, resulta que la madre donó la nuda propiedad, es decir, la propiedad sin los poderes de uso y disfrute.

4. Cabe añadir que en el Quinto Pleno de Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Interpretación del art. 448° inciso 9 del Código Civil

“Para inscribir donación, legados o herencias voluntarias a favor de menores se requiere contar con autorización judicial cuando aquellos actos estén sujetos a cargo, como modalidad del acto jurídico, y no cuando los bienes objeto de liberalidad estén gravados”

Del contenido de dicho precedente y conforme lo previsto en el artículo 45, concordado con el artículo 419 del Código Civil podemos inferir que las donaciones puras y simples pueden aceptarse por los representantes legales del menor de edad, sin necesidad de autorización judicial, por el contrario en las donaciones con “cargo”, se requiere de la aludida autorización judicial.

Que, a efectos de determinar la posición asumida por nuestro ordenamiento legal respecto al significado que se le da al término “cargo”, es necesario analizar primeramente el artículo 140 del Código Civil el cual dispone que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas; asimismo, los artículos 171 y siguientes, establecen la distinción entre los actos jurídicos modales y puros, en razón que puedan o no admitir la inserción de una modalidad (condición, plazo o cargo).

Que, el cargo o modo consiste en la imposición de una obligación anexa a la adquisición del derecho, es en tal sentido, un pacto accesorio que se adhiere al acto principal. El artículo 448 inciso 9 del Código Civil, señala que los padres necesitan autorización judicial para practicar en nombre del menor de edad los siguientes actos: aceptar donaciones, legados o herencias voluntarias con cargas, desprendiéndose de un análisis literal de la norma que se refiere a la situación en que el acto jurídico, mas no el bien, se encuentre gravado con carga.

5. Es decir que estamos frente a un acto jurídico modal, siendo en este caso la modalidad el cargo; Que, en el caso de la donación de bienes inmuebles, el concepto de carga es aclarado por el artículo 1625 de la



Handwritten blue vertical line.

Handwritten blue scribble.



no se constituye una obligación que deba satisfacer el menor de edad, por lo que se hace innecesaria la intervención del juez.

En el caso bajo estudio, los menores de edad están adquiriendo un bien con usufructo constituido a favor de la anticipante, esto es, un bien gravado y no sujeto a cargo, por lo que no requiere de autorización judicial.

En este mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en las resoluciones N°032-2018-SUNARP-TR-A del 18/1/2018 y N°734-2006-SUNARP-TR-L del 24/11/2006.

Por lo tanto, corresponde **revocar el primer extremo** de la observación formulada por la registradora.

8. Respecto al segundo extremo de la observación, cabe señalar que nuestro Código Civil en su artículo 418 señala que la patria potestad constituye el derecho y el deber que tienen los padres de cuidar de la persona y bienes de sus hijos menores de edad.

El artículo 423 del Código Civil establece los derechos y deberes de los padres que ejercen la patria potestad, encontrándose dentro de éstos, la representación de los hijos en los actos de la vida civil (inciso 6), la administración de los bienes de sus hijos (inciso 7), la de usufructuar los bienes de sus hijos. Tratándose de productos se estará a lo dispuesto en el artículo 1004 (inciso 8).

Por su parte, el artículo 74 del vigente Código de los Niños y Adolescentes – Ley N° 27337³ – señala que son derechos y deberes de los padres que ejercen la patria potestad, entre otros, representarlos en los actos de la vida civil mientras no adquieran la capacidad de ejercicio y la responsabilidad civil (inciso f), administrar y usufructuar sus bienes, cuando los tuvieran; y tratándose de productos, se estará a lo dispuesto en el artículo 1004 del Código Civil (incisos h e i).

9. Para la realización de determinados actos los padres requieren de autorización judicial, así según el artículo 447 del Código Civil será necesaria esta autorización para enajenar y gravar los bienes de los hijos y para contraer en nombre de ellos obligaciones que excedan de los límites de la administración. Según el artículo 448, entre otros, cuando se realiza en nombre del menor de edad, arrendamiento de sus bienes por más de tres años (inciso 1), partición extrajudicial (inciso 2), renunciar a herencias, legados o donaciones (inciso 4), edificar, excediéndose de las necesidades de la administración (inciso 8), *aceptar donaciones, legados o herencias voluntarias con cargas* (inciso 9).

De las normas civiles antedichas se colige que dentro del ámbito de la patria potestad se encuentra la representación de los hijos por parte de los padres en los actos de la vida civil. En efecto, el artículo 419 del Código Civil señala que dicha representación corresponde a ambos padres.

³ Publicada en el diario oficial El Peruano el 7/8/2000.





RESOLUCIÓN No. - 2382 - 2019 - SUNARP-TR-L

10. Sin embargo, siendo que la representación de los padres frente a sus hijos deriva del ordenamiento legal, el artículo 167 del Código Civil señala que:

“Los representantes legales requieren autorización expresa para realizar los siguientes actos sobre los bienes del representado:

- 1.- Disponer de ellos o gravarlos.
- 2.- Celebrar transacciones.
- 3.- Celebrar compromiso arbitral.
- 4.- Celebrar los demás actos para los que la ley o el acto jurídico exigen autorización especial”.

De la lectura de esta enumeración taxativa de supuestos en los que el representante necesita la autorización expresa, no se desprende que la aceptación de liberalidades requiera este tipo de autorización.

Siendo esto así, puede sostenerse que en los casos de donaciones puras y simples, el contrato no supone la merma en el patrimonio de los hijos menores, sino más bien un incremento del mismo, por lo que la representación del menor de edad en este contrato puede ejercerla cualquiera de los padres.



En dicho sentido se ha señalado en la Resolución N° 212-2009-SUNARP-TR-T que *“(...) no existe disposición legal alguna que determine cuál es la edad en la que puede considerarse que el menor cuenta con discernimiento, ni cuáles son sus presupuestos. A criterio de Varsi, debe considerarse que el menor con discernimiento es el adolescente, es decir, el menor que cuenta con doce o más años, según lo dispone el artículo I del Título Preliminar del Código de los Niños y Adolescentes aprobado por la Ley 27337.”*

11. El fundamento de lo antes señalado radica en que las donaciones no importan un perjuicio para el que los recibe sino que por el contrario enriquecen su patrimonio, requiriéndose por ello sólo la aceptación del donatario.

A mayor abundamiento, el artículo 455 del mismo Código, como ya indicamos regula el derecho del menor de edad capaz de discernimiento para aceptar donaciones puras y simples, sin la intervención de sus padres. Por consiguiente, en este supuesto, el propio menor de edad está facultado inclusive para otorgar por sí mismo la escritura pública cuando dicha formalidad sea requerida para la validez del acto adquisitivo.

El artículo en mención se refiere a las donaciones puras y simples, esto es a aquellas por las que el donante transfiere la propiedad de un bien sin que el donatario realice algún acto sujeto a cambio, o a la realización de algún suceso, esto es, que no se les impone la realización de alguna modalidad, ya sea cargo, condición o plazo.

12. Bajo tales consideraciones, cuando estamos frente a un acto de liberalidad (donación) no sujeto a modalidad alguna (condición, cargo o plazo) –como en el presente caso- que sólo va a beneficiar a los

RESOLUCIÓN No. - 2382 - 2019 - SUNARP-TR-L



adquirientes del derecho, procede que la representación legal sea ejercida por uno solo de los padres.

En ese mismo sentido, se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 1652-2016-SUNARP-TR-L, entre otras.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, téngase en consideración que, de acuerdo a la introducción de la escritura pública adjuntada interviene Isabel Gregoria Sánchez Pevez, por su propio derecho y en representación de sus menores hijos Renzo Gustavo León Sánchez y Fabrizio Ruben León Sánchez; y, luego, en la conclusión, se ha dejado constancia que Edgar Gustavo León Calagua también interviene por su propio derecho y en representación de sus menores hijos, los anticipados Renzo Gustavo León Sánchez y Fabrizio Ruben León Sánchez. Firmando la escritura pública ambos progenitores.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 2** de la observación.

13. Dentro de los alcances de la calificación registral, el 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:

- "a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. (...);
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; (...)"

14. 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;



RESOLUCIÓN No. - 2382 - 2019 - SUNARP-TR-L

c) Tales derechos consisten en cuotas ideales o porcentajes y no en partes materiales del bien.

En una transferencia, el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se transfiere (no el que el enajenante manifiesta tener), por lo que el registrador debe verificar que efectivamente el titular registral sea propietario del porcentaje que transfiere, acudiendo para ello a la partida registral.

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

"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 13⁴, 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".

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 especialidad⁵.

16. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el numeral IV del Título Preliminar del RGRP, así como en el artículo 4 y en el precitado artículo 96 del RIRP.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano⁶ 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".

⁴ 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.

(...).

⁵ IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD (RGRP)

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.

⁶ 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, pp. 405-406.




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

17. En el presente caso, en el asiento 00002 de la partida P17007912 del Registro de Predios de Cañete se registró el título de propiedad de Isabel Gregoria Sánchez Pevez y en el asiento 00003 se registró la donación del 33.33% de acciones y derechos que otorgó la mencionada titular a favor de Ángela Guadalupe Cárdenas Sánchez. Es decir, Isabel Gregoria Sánchez Pevez quedó como titular del 66.67 % de las cuotas ideales del inmueble.

Con el título venido en grado, se solicita la inscripción del anticipo de legítima que otorga la anticipante Isabel Gregoria Sánchez Pevez a favor de sus hijos Renzo Gustavo León Sánchez y Fabrizio Ruben León Sánchez, del 33.33% para cada uno respecto del predio inscrito en la partida P17007912 del Registro de Predios de Cañete, señalando que para futura independización equivaldría a un área de 50.00 m² para cada anticipado, de acuerdo a la cláusula tercera del contrato.



18. Entonces, si la anticipante Isabel Gregoria Sánchez Pevez ostenta el **66.67 %** de cuotas ideales sobre el predio inscrito en la partida P17007912 del Registro de Predios de Cañete, resulta procedente que la mencionada copropietario transfiera una alícuota igual o menor que **66.67 %**.

En tal sentido, siendo que la anticipante está transfiriendo un porcentaje que sí ostenta sobre el predio inscrito en la partida P17007912 del Registro de Predios de Cañete, concluimos que no existe inadecuación entre las cuotas ideales detalladas en la cláusula tercera de la escritura pública del 6/2/2019 y los antecedentes registrales.

Como puede verse, con el presente anticipo de legítima a cada uno de los copropietarios resultantes: Ángela Guadalupe Cárdenas Sánchez, Renzo Gustavo León Sánchez y Fabrizio Ruben León Sánchez les corresponderá la tercera parte (**33.33 %**) de la totalidad de cuotas ideales del predio *submateria*, es decir, se ha establecido la igualdad de sus cuotas ideales.

19. Si bien la sumatoria obtenida de los porcentajes de cuotas ideales de los copropietarios del predio a partir de las alícuotas consignadas en el instrumento público *submateria* (**66.66 %**) con el inscrito a favor de Ángela Guadalupe Cárdenas Sánchez (**33.33 %**) resultaría el **99.99 %** y no el **100%**, debe considerarse la aplicación de las reglas de redondeo (reglas que nuestro ordenamiento recoge, por ejemplo, para las obligaciones tributarias).

En este caso, si al **99.99%** que es de dos (2) decimales le aplicamos el redondeo a 1 decimal, tenemos que el primer decimal, esto es, el dígito 9 es mayor a 5, por lo que el dígito anterior incrementa en una unidad, obteniéndose así, el **100%**, dato que resulta concordante con los antecedentes registrales.



RESOLUCIÓN No. - 2382 - 2019 - SUNARP-TR-L

En el mismo sentido, se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 2846-2017-SUNARP-TR-L del 15/12/2017, N° 1099-2018-SUNARP-TR-L del 14/5/2018 y 2322-2018-SUNARP-TR-L, entre otras.

De lo expuesto, podemos concluir que el anticipo de legítima de cuotas ideales rogada guarda concordancia con los antecedentes registrales anteriormente citados, motivo por el cual corresponde **revocar el tercer extremo de la observación** formulada por la registradora.

20. Sin perjuicio de lo antes expuesto, y de conformidad con el artículo 33 c.2 del Reglamento General de los Registros Públicos⁷, corresponde exigir al usuario copia certificada de las partidas de nacimiento de los anticipados, a fin de acreditar la condición de herederos forzosos con la anticipada, de conformidad con el artículo 107 del RIRP; además de verificar que efectivamente son menores de edad, de conformidad con el artículo 32 f) del RGRP.

Con la intervención de la vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada mediante Resolución N° 205-2019-SUNARP/PT de fecha 28/8/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Cañete, por los fundamentos expresados en la presente resolución y, **DISPONER** que el título adolece del defecto advertido en el último considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
 Presidenta (e) de la Tercera Sala
 del Tribunal Registral


GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE
 Vocal (s) del Tribunal Registral


ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
 Vocal (s) del Tribunal Registral

⁷ **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:

(...)

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

(...)

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

(...)