



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 2519-2016-SUNARP-TR-L

Lima, 13 Dic. 2016

APELANTE : MARTÍN AUGUSTO GONZÁLEZ MENDIOLA.
TÍTULO : N° 1689803 del 22/9/2016.
RECURSO : H.T.D. N° 1166-ZRN°IX/CALLAO del 18/10/2016.
REGISTRO : Predios del Callao.
ACTO : Compraventa.
SUMILLA :

TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL

"Si en la escritura pública se indica que se transfieren las alícuotas con relación a un conjunto de bienes y que esas alícuotas equivalen al íntegro de uno de ellos con relación al cual el transferente no es propietario exclusivo, procede la inscripción de la transferencia de alícuotas en todos los bienes, por existir adecuación con el antecedente registral."

ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia del 2.722% de alícuotas respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 70346903, 70346904, 70346906, 70346907, 70346908, 70346909, 70346910, 70346911, 70346912, 70346913, 70346914, 70346916, 70346917, 70346918, 70346919, 70346920, 70346921, 70346922, 70346923, 70346924, 70346925, 70346926, 70346927 y 70346928 del Registro de Predios del Callao; que otorga la empresa Saterfi E.I.R.L. a favor de la sociedad conyugal conformada por Christian Martín Monroy Arcaya y Elsa Verónica Canales Bardales de Monroy.

Para tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública del 20/9/2016 otorgada ante el notario del Callao Manuel Gálvez Succar.

Con el reingreso se adjunta escrito del 5/10/2016 suscrito por Martín Augusto González Mendiola.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios del Callao Sergio Obdine Segura Vásquez formuló la siguiente observación:

Señor(es)

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

Visto el reingreso, de conformidad con el Art. 39° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se establece lo siguiente:

1. Tal y como se determinara en la esquila anterior, no resulta claro si la transferencia contenida en la escritura pública puesta a calificación corresponde a una transferencias de acciones y derechos respecto de TODOS los lotes que corresponden a la Urbanización Aero Industrial Gambetta, inscritos en las PE Ns° 70346903, 70346904, 70346906, 70346907, 70346908, 70346909, 70346910, 70346911, 70346912, 70346913, 70346914, 70346916, 70346917, 70346918, 70346919¹, 70346920, 70346921, 70346922, 70346923, 70346924, 70346925, 70346926, 70346927 y 70346928 del Registro de Predios de esta Oficina Registral (Callao), o corresponde a la transferencia del íntegro del predio signado como Lt. 6 Mz. A de la Urb. Aero Industrial Gambetta, inscrita en la PE N° 70346909 del Registro de Predios. En caso nos encontremos en el segundo supuesto, resulta necesario que previamente conste inscrita la división y participación que determine que quien interviene como vendedor (Saterfi E.I.R.L.) asuma la titularidad del predio materia de transferencia pues actualmente consta solo como copropietario. Sírvase efectuar la aclaración del caso con la correspondiente escritura pública, dado que el escrito adjunto no reúne la formalidad debida.

Base Legal: Arts. 31°, 32° del TUO del RGRP, Art. 2011° del Código Civil.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- El instrumento público protocolar hace referencia a una transferencia de acciones y derechos respecto de todos los lotes de la urbanización Aero Industrial Gambetta, inscrita en la partida matriz N° 70091589 del Registro de Predios del Callao; conforme a lo expresado en la cláusula primera de la compraventa de fecha 3/4/2012 así como también en la cláusula primera de la adenda del 3/5/2012, ambos instrumentos jurídicos insertos en la escritura pública del 20/9/2016 otorgada ante notario del Callao, doctor Manuel Gálvez Succar, bajo el kárdex N° 58687.
- Más aún que las partes en lo que respecta al objeto de transferencia cuidaron de identificar en el contrato de compra venta el porcentaje del 2.722% de acciones y derechos de la Urbanización Aero Industrial Gambetta- Callao; ya que al no encontrarse inscrito ninguno de los 24 lotes independizados a favor de un único y exclusivo propietario, se pactó entre las partes que el porcentaje materia de transferencia corresponderá al lote 6 de la Manzana A, inscrito en la partida registral N° 70346909 del Registro de Predios del Callao, lo cual sólo producirá efectos entre ellos; no obstante, esta precisión de las partes no debería constituir una barrera para el acceso al Registro; pues no es materia de rogatoria ni debe ser objeto de calificación.
- Por lo tanto está objetivamente definido que el objeto de la escritura pública y el acto de la rogatoria formulado en la solicitud de inscripción del título, corresponde a la compraventa del 2.722% de acciones y derechos de la empresa Saterfi E.I.R.L. en la Urbanización Aero Industrial Gambetta- Callao, inscrita en la partida matriz N° 70091589, y conforme a lo registrado en los lotes 1 al 17 de la Manzana A y lotes 1 al 7 de la Manzana B de la referida urbanización en las partidas electrónicas N°s 70346903, 70346904, 70346906, 70346907, 70346908, 70346909,

¹ Se precisa que en la esquila de observación se consignó erróneamente como N° 70396919.



70346910, 70346911, 70346912, 70346913, 70346914, 70346916, 70346917, 70346918, 70346919, 70346920, 70346921, 70346922, 70346923, 70346924, 70346925, 70346926, 70346927 y 70346928 del Registro de Predios del Callao.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. Registro de Predios del Callao

Partida Matriz N° 70091589:

- En la citada partida consta inscrito el predio denominado Cód.Predio/Parcela 3-3 Sublote 2-C Fundo la Taboada, Urb. Aero Industrial Gambetta, distrito y provincia constitucional del Callao; la titularidad se encuentra inscrita a favor de varios copropietarios, entre ellos Saterfi E.I.R.L. respecto del 2.722% de las alícuotas del predio según consta del asiento C0007.
- En el asiento B 0001 se registró la habilitación urbana y en el asiento B0002 la anotación de independización de 17 lotes de la manzana A, y 7 lotes de la manzana B.

Partidas independizadas N° 70346903, 70346904, 70346906, 70346907, 70346908, 70346909, 70346910, 70346911, 70346912, 70346913, 70346914, 70346916, 70346917, 70346918, 70346919, 70346920, 70346921, 70346922, 70346923, 70346924, 70346925, 70346926, 70346927 y 70346928:

En las citadas partidas se encuentran inscritos los lotes 1 al 17 de la manzana A y 1 al 7 de la manzana B, respectivamente, de la urbanización Aero Industrial Gambetta de la provincia constitucional del Callao.

Consta de todas las partidas citadas, que los predios tienen como titulares registrales a diversos copropietarios, entre ellos a Saterfi E.I.R.L., copropietario del 2.722% de alícuotas de los citados inmuebles.

2. Registro de Personas Jurídicas de Sullana

En la ficha N° 3430 que continúa en la partida electrónica N° 11021571 del Registro de Personas Jurídicas de Sullana, consta inscrita la empresa Saterfi E.I.R.L., cuyo titular gerente es Carlos Alberto Herrera Simon.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes. Con el informe oral del abogado Martín Augusto Gonzáles Mendiola.

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

- ¿Cómo debe efectuarse la calificación registral en caso de transferencia de alícuotas con relación a un conjunto de bienes, cuando también se ha indicado que dichas alícuotas equivalen al íntegro de uno de los bienes con relación al cual el transferente no es propietario exclusivo?

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil², los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos 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.
(...)”

3. Con relación al derecho inscrito del vendedor, éste 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;

² Artículo 2011 del Código Civil.- Principio de legalidad y rogación

“Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)”.



- b) Pluralidad de sujetos con derecho de propiedad sobre dicho bien;
- c) Tales derechos consisten en cuotas ideales o porcentajes y no en partes materiales del bien.

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.

4. El artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, con relación a la transferencia de cuotas ideales, establece lo siguiente:

“En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13³, 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”. (El resaltado es nuestro)

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 especialidad⁴.

5. 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 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

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, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicitado por el Registro. En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin de que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien.

3 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.

(...)

4 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.



La cuota ideal, en consecuencia, debe ser un porcentaje que permita conocer los alcances del derecho de propiedad del titular registral (copropietario), la misma que va a ser oponible conforme a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil⁵.

6. Así, cuando el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, 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 copropietario como resultado de la transferencia. Esta asunción queda ratificada por el hecho de que se exige que la circunstancia de la cuota ideal con relación a la totalidad del predio aparezca en el título que se presente al registro o lo que es igual a decir que en el título debe figurar el porcentaje que con relación al íntegro del bien (y no con relación a una parte de éste), se está transfiriendo.

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 transfiera 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 y ha sido recogido en el citado artículo 96 del RIRP.


7. Mediante el presente título se pretende registrar la compraventa del 2.722% de alícuotas respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 70346903, 70346904, 70346906, 70346907, 70346908, 70346909, 70346910, 70346911, 70346912, 70346913, 70346914, 70346916, 70346917, 70346918, 70346919, 70346920, 70346921, 70346922, 70346923, 70346924, 70346925, 70346926, 70346927 y 70346928 del Registro de Predios del Callao; que otorga la empresa Saterfi E.I.R.L. a favor de la sociedad conyugal conformada por Christian Martín Monroy Arcaya y Elsa Verónica Canales Bardales de Monroy.

De la revisión de la partida matriz N° 70091589 del Registro de Predios del Callao, podemos apreciar que existen varios titulares registrales cuyo derecho recae en alícuotas del bien; de lo que cabe precisar que en el asiento C00007 corre inscrito el dominio de la empresa copropietaria Saterfi E.I.R.L. respecto del 2.722% de alícuotas de la partida matriz antes mencionada.

Asimismo en el asiento B0001 se inscribió la habilitación urbana y en el asiento B0002 la independización de 17 lotes de la manzana A, y 7 lotes de la manzana B; no habiéndose inscrito división y partición alguna; por lo que

5 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.



se concluye que se mantuvo el porcentaje de copropiedad de la partida matriz en las 24 partidas independizadas, es decir, el copropietario Saterfi E.I.R.L., es titular del 2.722% de las alícuotas de todos los lotes independizados del predio matriz.

8. Ahora bien, en la escritura pública de compraventa del 20/9/2016, otorgada ante el notario del Callao Manuel Gálvez Succar, la empresa Saterfi E.I.R.L. transfiere sus alícuotas a favor de la sociedad conyugal conformada por Christian Martín Monroy Arcaya y Elsa Verónica Canales Bardales de Monroy. En dicha escritura corre inserto el contrato de compraventa del 3/4/2012, en cuya primera y tercera cláusula, se señala lo siguiente:

"(...)

PRIMERA: ANTECEDENTES I

LA VENDEDORA, es propietaria del DOS PUNTO SETECIENTOS VEINTIDOS POR CIENTO (2.722%) de acciones y derechos de la urbanización Aero Industrial Gambetta, Callao, inscrita en la partida electrónica matriz N° 70091589 del Registro de Predios del Callao y conforme se ha registrado los lotes 1 al 17 de la Manzana A y Lotes 1 al 7 de la Manzana B de la referida urbanización en las partidas electrónicas N°s 70346903, 70346904, 70346906, 70346907, 70346908, 70346909, 70346910, 70346911, 70346912, 70346913, 70346914, 70346916, 70346917, 70346918, 70346919, 70346920, 70346921, 70346922, 70346923, 70346924, 70346925, 70346926, 70346927 y 70346928 del Registro de Predios del Callao.

(...)

TERCERA.- DE LA TRANSFERENCIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 949 del Código Civil, por el presente contrato LA VENDEDORA transfiere en venta real y enajenación perpetua a favor de EL COMPRADOR la totalidad del DOS PUNTO SETECIENTOS VEINTIDOS POR CIENTO 2.722% de acciones y derechos de la urbanización Aero Industrial Gambetta, Callao, del cual es propietaria, correspondiente al inmueble constituido por el Lote 6 de la Manzana A de la urbanización Aero Industrial Gambetta, Callao, inscrito en la partida electrónica N° 70346909 del Registro de Predios del Callao.

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

9. En ese mismo sentido corre inserta la adenda del 2/5/2012 al contrato de compraventa del 3/4/2012, que en sus cláusulas primera y segunda estipulan lo siguiente:

"(...)

PRIMERA: Mediante Contrato de Compra-Venta de fecha tres de abril del dos mil doce (03.ABR.2012), LA VENDEDORA transfirió en venta a favor de EL COMPRADOR, **la propiedad en venta real y enajenación perpetua a favor de EL COMPRADOR la totalidad del DOS PUNTO SETECIENTOS VEINTIDOS POR CIENTO (2.722%) de acciones y derechos de la urbanización Aero Industrial Gambetta, Callao, del cual es propietaria, acciones y derechos que corresponden al Lote 6 de la Manzana A de la urbanización Aero Industrial Gambetta, Callao, inscrito en la partida electrónica N° 70346909 del Registro de Predios del Callao.**

SEGUNDA: El precio de compra venta del DOS PUNTO SETECIENTOS VEINTIDOS POR CIENTO (2.722%) de acciones y derechos de la urbanización Aero Industrial Gambetta, Callao, correspondiente al Lote 6 de la Manzana A de la urbanización Aero Industrial Gambetta, Callao, inscrito en la partida electrónica N° 70346909 del Registro de Predios del Callao (...) (El resaltado es nuestro)

10. Más aún en la cláusula primera de la minuta que dio origen a la escritura pública de compraventa, su fecha 20/9/2016, establece que:

“(...)

PRIMERA: Mediante contrato de compra-venta de fecha tres de abril del dos mil doce (03.ABR.2012) y adenda del tres de mayo del dos mil doce (03.MAY2012), los que se servirá insertar usted Señor Notario, LA VENDEDORA transfirió a favor del señor CHRISTIAN MARTÍN MONROY ARCAÑA, identificado en los referidos instrumentos jurídicos en calidad de EL COMPRADOR, hoy LOS COMPRADORES, la propiedad en venta real y enajenación perpetua a favor de EL COMPRADOR la totalidad del DOS PUNTO SETECIENTOS VEINTIDOS POR CIENTO (2.722%) de acciones y derechos de la urbanización Aero Industrial Gambetta, Callao, del cual es propietaria, correspondiente y equivalente al inmueble constituido por el Lote 6 de la Manzana A de la urbanización Aero Industrial Gambetta, Callao, inscrito en la partida electrónica N° 70346909 del Registro de Predios del Callao.

“(...)

11. Conforme a las cláusulas transcritas, en todas ellas se transfiere el porcentaje del 2.722% con relación a la urbanización es decir con relación a los 24 lotes independizados; sin embargo, también se alude en cada cláusula que dicho porcentaje equivale al lote 6 de la manzana A inscrito en la partida N° 70346909.

A efectos del análisis debe tenerse en cuenta que el transferente es titular del 2.722% de las alícuotas de los 24 lotes, y no es titular exclusivo del lote 6 de la manzana A toda vez que no se ha celebrado división y partición de los predios.

12. Con relación al acto jurídico, debe tenerse en cuenta que en caso que surjan dudas respecto a los alcances de este, los artículos 168 y 169 del Código Civil, contienen reglas para su interpretación.

Así tenemos que en primer lugar se privilegia la interpretación literal según el cual los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en ellos y según el principio de buena fe; asimismo, en el caso de cláusulas confusas o eventualmente contradictorias, se regula la interpretación sistemática, según la cual las diversas cláusulas del acto jurídico se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Como manifiesta Fernando Vidal Ramírez⁶, interpretar un acto jurídico supone, pues, la indagación del verdadero sentido y alcance de la

⁶ Vidal Ramírez, Fernando. *Teoría General del Acto Jurídico*. Lima: Cultural Cuzco, p. 221 y 234.

manifestación o manifestaciones de voluntad que lo han generado a fin de determinar sus efectos. La interpretación no se orienta a la indagación de la voluntad real no declarada, sino a precisar la voluntad manifestada partiendo de una indudable presunción de que ésta última corresponde a la intención del celebrante o celebrantes.

Entonces, a tenor del artículo 168 del Código Civil, se puede afirmar que en nuestro derecho civil la interpretación de los actos jurídicos o contratos descansa en un criterio objetivo, es decir, que debe recaer en la voluntad manifestada que se presume que constituye la voluntad real. Asimismo, cuando el artículo 169 del Código Civil contempla la posibilidad de interpretar las cláusulas del acto jurídico las unas por medio de las otras atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, establece la regla de interpretación sistemática sobre la base del sentido general del acto o contrato. En la misma línea se pronuncia León Barandiarán⁷ al señalar que las cláusulas de un negocio han de interpretarse vinculando unas con otras, en cuanto encontrar el sentido integral del negocio.

Finalmente conforme al artículo 170 del Código Civil, y aplicando una interpretación finalista del acto jurídico, las expresiones que tengan varios sentido deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

13. En aplicación de las normas de interpretación antedichas, y realizando una evaluación integral de las cláusulas contenidas en el contrato de compraventa del 3/4/2012 así como de la adenda del 2/5/2012 y de lo estipulado en la primera cláusula de la minuta que dio origen a la escritura pública de compraventa, se concluye que el objeto de transferencia es el dos punto setecientos veintidós por ciento (2.722%) de alícuotas de la urbanización Aero Industrial Gambetta, Callao, es decir el 2.722% de alícuotas de los 24 lotes independizados.

Así, en este caso debe preponderarse una interpretación finalista, entendiéndose el sentido más adecuado que alcance la inscripción.

Si bien en reiteradas ocasiones se indicó que el porcentaje transferido es equivalente al lote 6 de la Manzana A de la Urbanización Aero Industrial Gambetta, Callao, inscrito en la partida electrónica N° 70346909 del Registro de Predios del Callao; debe entenderse que ello es un acuerdo entre las partes cuya inscripción no es materia de rogatoria, pues al no haberse inscrito la división y partición, no existe un único titular en ninguna de las 24 partidas independizadas; y por tanto no correspondería la inscripción de la transferencia del lote 6 de la manzana A; por lo que debe concluirse que la voluntad de las partes fue transferir a los compradores todas las alícuotas que le corresponde en las 24 partidas independizadas.

14. Debe tenerse en cuenta que es deber de las instancias registrales propiciar las inscripciones, de conformidad con el artículo 31 del RGRP.

Así, ante dos posibles interpretaciones, una que conduce a la inscripción y otra que la deniega, debe optarse por la primera. De igual modo, ante dos actos que se desprendan de un solo instrumento, uno apto para ser inscrito

⁷ Citado por Vidal Ramírez, Fernando. Op. Cit, p. 240



y otro que adolezca de defectos, debe optarse por inscribir el primero y no por calificarse el segundo.

Por lo tanto, bajo este razonamiento, corresponde **revocar la observación** formulada.

Con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes, autorizada mediante Resolución N° 293-2015-SUNARP/PT del 23/12/2015.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN.

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios del Callao al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal (s) del Tribunal Registral