



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 074-2017-SUNARP-TR-T

Trujillo, 15 de febrero de dos mil diecisiete.

**APELANTE** : **CARLOS ALBERTO BURGOS GUARDADO**  
**TÍTULO** : **2246151-2016 del 6.12.2016**  
**INGRESO** : **538-2016**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N.º V – SEDE TRUJILLO**  
**REGISTRO** : **DE PREDIOS DE TRUJILLO**  
**ACTO(S)** : **COMPRAVENTA DE CUOTAS IDEALES**

#### **SUMILLA(S):**

#### ***Compraventa de cuotas ideales***

*Procede la inscripción de la compraventa de cuotas ideales de un predio si ello consta en el título, aun cuando también conste en el título la descripción de la porción material que representan dichas alícuotas, por cuanto el acto materia de inscripción no está referido a la independización de una parte del predio, sino al registro de un porcentaje o cuota ideal que corresponderá al copropietario adquirente de las acciones y derechos que recaen sobre todo el inmueble.*

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

El señor Gerardo Pastor Polo solicitó la inscripción de la compraventa de 0.066% de cuotas ideales del predio inscrito en la partida 11008875 del Registro de Predios de Trujillo otorgada por la señora Mavi Elizabeth Santa María Padrós a favor de Dalmira Arellano Salazar y Carlos Alberto Burgos Guardado.

Para este efecto se adjuntó el parte de la escritura pública de compraventa n.º 997 de fecha 29.11.2016 extendida y expedido por el notario de La Esperanza Manuel Anticona Aguilar.



## RESOLUCIÓN N.º 074-2017-SUNARP-TR-T

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el registrador público Robert Santos Zavaleta Neyra mediante la esqueta de fecha 13.12.2016. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

#### DEFECTOS ENCONTRADOS:

1. Mediante la presente rogatoria se solicita la transferencia del 0.066% de acciones y derechos del predio inscrito en la partida 11008875 del Registro de Predios, equivalente a 58.10 m<sup>2</sup> que otorga la vendedora MAVI ELIZABETH SANTA MARIA PADROS a favor de Daimira Arellano Salazar y Carlos Alberto Burgos Guardado.

Al respecto, de la calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En la calificación de toda transferencia y conforme al principio de tracto sucesivo, se requiere confrontar el título con la partida registral correspondiente. Concretamente requiere verificarse si quien figura como transferente en el título cuya inscripción se solicita, consta en la partida registral como titular del derecho que transfiere.

La legislación peruana consagra el referido principio en el artículo 2015 del Código Civil, formulándolo en los términos siguientes: Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

Asimismo, el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos regula el citado principio señalando que: ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

Por ello, de la revisión de la partida 11008875, se aprecia que la vendedora MAVI ELIZABETH SANTA MARIA PADROS NO ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE, objeto de la presente compraventa. En este sentido, para proceder con una calificación integral del título presentado, sírvase efectuar las aclaraciones respectivas con la formalidad correspondiente.

2. Asimismo, de la revisión de la partida 11008875 se aprecia que la titularidad de dicho predio es una copropiedad.

Al respecto, de conformidad con el artículo 969º del Código Civil: Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. De esta definición podemos deducir que la copropiedad es el derecho de propiedad que sobre el total de una misma cosa y sobre cada una de sus partes tienen dos o más personas conjuntamente, es así, que constituye una indivisión en virtud de la cual cada propietario tiene sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica.

Asimismo, el artículo 971 del Código Civil, para disponer del bien común se requiere de unanimidad. Esto es, cuando se transfiere un predio - en su integridad o parte material del mismo - sobre el que se ejerce copropiedad, se requiere que brinden su consentimiento la totalidad de copropietarios. El acto jurídico de transferencia de la integridad de un predio o parte material del mismo celebrado sin intervención de todos los copropietarios resulta ineficaz, y por ende, no produce el efecto traslativo de dominio querido por los otorgantes.

Cabe precisar que, conforme al criterio aplicado por la Quinta Sala del Tribunal Registral mediante Resolución N° 292-2014-SUNARP-TR-A del 13/06/2014: "(...) en tanto la titularidad sobre un bien recaiga en una pluralidad de propietarios, se requiere el concurso de todos, o de la mayoría de ellos, para realizar los diversos actos referidos a aquél; en el caso de autos se



## RESOLUCIÓN N.º 074-2017-SUNARP-TR-T

requiere la intervención conjunta de todos los copropietarios para disponer del predio, salvo que las partes deseen poner fin a la copropiedad a través de la división y partición del predio a que hace referencia el inciso 1 del artículo 992 del Código Civil que prescribe que una de las causas de extinción de la copropiedad es la división y partición; es decir, que debe procederse a dividir el predio físicamente individualizándose la parte material que le corresponde a cada uno de los copropietarios, para que una vez acreditado su derecho de propiedad sobre la parte material que les corresponde puedan disponer del predio y efectuar las modificaciones que se considere.

Por lo antes expuesto, para disponer del predio inscrito en la partida 11008875 deberán intervenir todos los copropietarios.

3. Finalmente, la presente rogatoria es del 0.068% de acciones y derechos, equivalente al 58.10 m<sup>2</sup> es decir, se esta disponiendo de una parte del predio matriz.

Al respecto, de conformidad con el Art 115° del R.I.R.P, prescribe que para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento. Por lo que de ser el caso deberá independizar previamente el área materia de transferencia, con las formalidades establecidas en el Reglamento (59° al 64° del RIRP)

Asimismo, el Art 971 del Código Civil prescribe que: Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por: 1.- Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él. En ese sentido para la transferencia de una sección del predio (Av Perú N° 560, Interior A-8) deberá previamente realizar la independización correspondiente.

### BASE LEGAL:

Art. 965°, 971°, 2011° y 2015° del C.C.

Art. 32° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Art. 115° del RIRP

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Carlos Alberto Burgos Guardado interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Rogelio Mejía Huertas. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- La vendedora sí es titular del área de terreno contenida en la partida 11008875 del Registro de Predios de Trujillo, correspondiente al ex fundo Aranjuez y el Pardo o Pardillo, los cuales están inscritos a nombre de diversos copropietarios, entre los que se encuentra doña Mavi Elizabeth Santa María Padrós (asiento C00004), y dentro de la parte que le corresponde se encuentra una cuota ideal que ha sido materia de la compraventa contenida en la escritura pública adjuntada, allí se especifica la transferencia de la propiedad a su favor en mérito a ser heredera. Por lo tanto si es titular del área de terreno que ha vendido.
- Por otro lado, toda la documentación presentada es perfectamente legal y la vendedora se encuentra en la capacidad plena para disponer de sus bienes.
- Respecto a la independización, se debe tener en cuenta que el predio matriz es irregular, por lo que no tiene área remanente definida y su titularidad registral se encuentra abandonada en el tiempo por falta de tracto sucesivo en la cadena sucesoria. No



## RESOLUCIÓN N.º 074-2017-SUNARP-TR-T

obstante, en el presente caso, el predio objeto de compraventa está determinado con exactitud y no existe ningún conflicto jurídico con otros actos.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 11008875 del Registro de Predios de Trujillo.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente la vocal (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente:

¿La vendedora tiene derecho de propiedad inscrito sobre el bien que es materia de compraventa?

¿Procede la inscripción de la transferencia de cuotas ideales de un predio, cuando también se ha indicado la parte material que representa dicha cuota?

#### VI. ANÁLISIS:

1. En cuanto a la primera controversia, el registrador Zavaleta observó el título alzado porque «de la revisión de la partida 11008875 [del Registro de Predios de Trujillo] se aprecia que la vendedora Mavi Elizabeth Santa María Padrós no es propietaria del inmueble objeto de la presente compraventa», sin dar mayores alcances para sustentar su conclusión. El apelante, por su parte, asegura que la vendedora sí es titular del predio inscrito en la precitada partida en calidad de copropietaria, es más, revela que su derecho se encuentra inscrito en el asiento C00004 y que la compraventa efectuada se respalda en dicho asiento. En ese sentido, toca verificar si la señora Mavi Elizabeth Santa María Padrós tiene o no su derecho de propiedad inscrito en la partida 11008875.
2. Efectivamente, en el asiento C00004 de la antedicha partida vinculada se registró la traslación de dominio por sucesión intestada de la causante Azucena Beatriz Padrós Carranza a favor de sus herederos Fernando Alfredo, Gustavo Alfredo, Jorge Luis, Mavi Elizabeth y Nancy Santa María Padrós. Es decir, según consta en el referido asiento registral, la vendedora Mavi Elizabeth Santa María Padrós sí es copropietaria del bien inscrito en la partida 11008875, por lo tanto, la



## RESOLUCIÓN N.º 074-2017-SUNARP-TR-T

observación bajo comentario debe ser dejada sin efecto (acápites 1 de la esquila). En suma, resuelta la controversia propiciada por el registrador Zavaleta, la primera instancia tendrá que proseguir con la calificación del título alzado, dada la competencia revisora en última instancia del Tribunal Registral, a efectos de determinar si la vendedora aún cuenta con las cuotas ideales que son materia de venta. Asumir la labor de calificar este apartado, cuando en primer término le incumbe al registrador, generaría un inadmisibles incentivo en la primera instancia para calificar displicentemente los títulos o, por lo menos, para no hacerlo con la rigurosidad y acuciosidad que el ordenamiento lo exige, pues siempre tendrían la razonable seguridad que la segunda instancia sí lo haría. Entonces, siempre que el título debe ser calificado íntegramente por la primera instancia, corresponde al registrador efectuar una evaluación adecuada, rigurosa, y no por ello arbitraria, para que el producto final (asiento registral o pronunciamiento en contrario) esté dotado de la eficacia sustantiva que el Registro de Derechos exige.

3. Respecto al segundo punto controvertido, la primera instancia asegura que «para disponer del predio inscrito en la partida 11008875 deberán intervenir todos los copropietarios». Además, afirma que «la presente rogatoria es del 0.066% de acciones y derechos, equivalente al 58.10 m<sup>2</sup>, es decir, se está disponiendo de una parte del predio matriz. [...] Por lo que, de ser el caso, deberá independizar previamente el área materia de transferencia». Ahora bien, revisada la escritura pública de compraventa se aprecia que las partes contractuales estipularon lo siguiente:

*PRIMERA. - Yo, Mavi Elizabeth Santa María Padrós, declaro ser propietaria de las acciones y derechos con mis demás condóminos de dos lotes de terreno ubicado en la Av. Perú N.º 560, interior A-6, teniendo dicho terreno los siguientes linderos y medidas perimétricas:*

*Por el frente con el pasaje que da ingreso al terreno.*

*Por el norte con propiedad y/o posesionario señora Blanca Amelia Asenjo Zapata, con 5.95 ml.*

*Por el este con propiedad y/o posesionario señora Aurora Sofía Collantes Calderón.*

*Por el oeste con propiedad y/o posesionario señora María del Carmen Collantes Calderón, con 9.85 ml.*





## RESOLUCIÓN N.º 074-2017-SUNARP-TR-T

*Por el sur con propiedad y/o posesionario de señor Rogelio Suelpres Borgas, con 5.95 ml.*

*Lo que hace un área superficial de 58.10 m<sup>2</sup> (cincuenta y ocho punto diez metros cuadrados), aclarando que la enajenación de este terreno de 58.10 m<sup>2</sup>, está inmerso en uno de mayor extensión perteneciente al fundo Aranjuez, anexo El Choloque.*

*[...]*

**TERCERO.-** *Por medio del presente contrato «la vendedora» por su propio derecho cede en venta real y enajenación perpetua a favor de los compradores doña Dalmira Arellano Salazar y don Carlos Alberto Burgos Guardado, las acciones y derechos de los dos lotes de terreno a que se refiere la cláusula primera en un porcentaje de 0.066% de las acciones y derechos, equivalente a 58.10 m<sup>2</sup>, se deja constancia que en dicho terreno se ha construido dos piezas en material rústico adobe...*

Al respecto, en la transferencia de cuotas ideales, con cierta frecuencia, si bien consta con claridad que el bien objeto de compraventa es una alícuota de determinado predio, se señala además que a la cuota ideal que se transfiere le corresponde una parte material del predio, consignándose su área y, en ocasiones también, sus linderos y medidas perimétricas. Esta indicación de una parte material del predio no puede llevar a concluir que el bien objeto de transferencia sea una parte física del predio. Ello en razón a que el objeto de transferencia no puede ser, a la vez, una cuota ideal de un predio y una parte material de este. Si se transfiere una cuota ideal, existirá copropiedad, y en tal caso todos los copropietarios tendrán derecho a usar y disfrutar el íntegro del bien y ninguno tendrá derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien (artículo 974 del Código Civil<sup>1</sup>), pero sí podrán disponer cada uno de sus respectivas cuotas ideales, así como gravarlas (artículo 977 del Código Civil<sup>2</sup>). En cambio, si se transfiere una parte material del predio no existirá copropiedad: el adquirente será propietario exclusivo de la parte que se le transfiere.

<sup>1</sup> **Artículo 974.-** Cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás.

El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desavenencia el juez regulará el uso, observándose las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes.

<sup>2</sup> **Artículo 977.-** Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.



## RESOLUCIÓN N.º 074-2017-SUNARP-TR-T

4. Los casos de transferencia de cuotas ideales en los que se señala que dicha cuota ideal le corresponde determinada parte material del predio son con frecuencia aquellos en los que no se reúnen aún los requisitos para que proceda la independización de la parte material descrita. Para poder inscribir la transferencia de una parte material de un predio, el título deberá cumplir los requisitos para que proceda la independización de dicha área, los cuales están contenidos en los artículos 58 y siguientes del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Esto es, no podría inscribirse en la partida registral de un predio, la transferencia de una parte material del mismo. De esta forma, en la partida registral de un predio pueden figurar como titulares del derecho de propiedad dos o más personas, pero siempre en calidad de copropietarios. Solo podrá inscribirse la propiedad exclusiva sobre una parte material del predio si esta parte se independiza, abriéndosele una partida registral, situación en la que deja de ser parte de un predio para convertirse en un predio independiente. En este sentido, en aquellos casos en los que en el título que se presenta para su inscripción se señala que se transfiere una cuota ideal de un predio y, a la vez, se describe una parte material del bien, indicándose que a la cuota ideal «le corresponde» o «es equivalente» dicha parte material, la copropiedad será transitoria y la intención de las partes es ponerle fin en cuanto sea posible.
5. En el caso materia de análisis, se aprecia de las cláusulas contractuales anteriormente transcritas, que por un lado se hace referencia a la transferencia que efectúa la vendedora del 0.066% de sus acciones y derechos, mientras que por otro lado se indica que es objeto de transferencia una parte física de 58.10 m<sup>2</sup> del predio inscrito en la partida 11008875. Siendo así, de acuerdo con lo expuesto, se concluye que a pesar que se haya enunciado la transferencia de parte física de un predio, al no haberse presentado la documentación técnica necesaria para la independización de dicha área, así como de la partición respectiva, se colige que la voluntad de las partes fue –en concreto– celebrar la compraventa de alicuotas sobre el bien, en tanto que el área física acordada queda en el ámbito privado y no tiene efectos registrales porque no es inscribible la determinación física de las cuotas ideales antes de que ocurra la división y partición del predio. En consecuencia, corresponde revocar este extremo de la denegatoria (acápites 2 y 3 de la esquila de observación).





## RESOLUCIÓN N.º 074-2017-SUNARP-TR-T

Intervienen como vocales (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Daniel Fernando Montoya López, autorizados mediante la resolución n.º 359-2016-SUNARP/SN del 30.12.2016, y Rocío Zulema Peña Fuentes, autorizada mediante la resolución n.º 043-2017-SUNARP/PT del 7/2/2017.

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

### VII. RESOLUCIÓN:

**PRIMERO:** DEJAR SIN EFECTO el acápite 1 de la esquila de observación; y **DISPONER** que la primera instancia prosiga con la calificación del título venido en apelación, de acuerdo con los considerandos uno y dos de esta resolución.

**SEGUNDO:** **REVOCAR** los párrafos 2 y 3 de la esquila de observación, de conformidad con los fundamentos desarrollados en la presente.

**Regístrese y comuníquese:**

**ROSA ISABEL BAUTISTA IBÁÑEZ**  
Presidenta de la Cuarta Sala del  
Tribunal Registral

**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

**DANIEL FERNANDO MONTOYA LÓPEZ**  
Vocal(s) del Tribunal Registral

### VOTO EN DISCORDIA DE LA VOCAL (S) QUE SUSCRIBE LA PRESENTE:

La suscrita no se encuentra conforme con la última parte del numeral 2 del análisis del voto en mayoría que decide devolver al registrador el título a fin de que prosiga con la calificación del dominio de la vendedora, por cuanto





## RESOLUCIÓN N.º 074-2017-SUNARP-TR-T

la primera instancia precisamente observó que la vendedora no tenía dominio inscrito, y por tanto, corresponde que este colegiado se pronuncie al respecto determinando si la vendedora tiene dominio. En caso determine que sí lo tiene corresponderá revocar la observación, y si determina que la vendedora ya no tiene dominio inscrito, corresponderá confirmar la observación.

Sin embargo lejos de ello, el voto en mayoría divide la calificación de la adecuación del título con el antecedente registral referido al título de dominio de la vendedora (el cual constituye un solo procedimiento) en dos etapas: la determinación si la vendedora registró su dominio y la determinación si a la vendedora le queda aún dominio sobre algún porcentaje de alicuota, luego de la sucesivas transferencias registradas en la partida del predio. Así, el voto en mayoría solo analiza la primera etapa y delega al registrador la segunda, sin embargo, ambas etapas constituyen un solo procedimiento que es obligatorio realizar en conjunto a fin de que este colegiado revoque o confirme la observación de la primera instancia.

Debe tenerse presente que no existe norma reglamentaria que permita realizar dicha disgregación y además la devolución del título para que el registrador continúe la calificación, va en contra de principios que rigen el procedimiento administrativo, como son los principios de celeridad y simplicidad regulados en los incisos 1.9<sup>3</sup> y 1.13<sup>4</sup> del numeral IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Por lo que corresponde que este colegiado se pronuncie en el sentido si a la vendedora aún le queda el porcentaje que transfiere mediante el presente título o que en todo caso, determine si existe imposibilidad de determinarlo por la imprecisión de los asientos registrales, para lo cual el usuario deberá recurrir a la rectificación prevista en el artículo 84 inciso b)<sup>5</sup> del Reglamento General de los Registros Públicos.

<sup>3</sup> **1.9. Principio de celeridad.** - Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.

<sup>4</sup> **1.13. Principio de simplicidad.** - Los trámites establecidos por la autoridad administrativa deberán ser sencillos, debiendo eliminarse toda complejidad innecesaria; es decir, los requisitos exigidos deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir.

<sup>5</sup> **Artículo 84.** - Rectificación de error de concepto La rectificación de los errores de concepto se efectuará: a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del Artículo 76 del presente



## RESOLUCIÓN N.º 074-2017-SUNARP-TR-T

Por lo expuesto, mi voto es porque este colegiado culmine la calificación del dominio de la vendedora y no delegue dicho aspecto en la primera instancia.

**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**  
Vocal(s) del Tribunal Registral

---

Reglamento; b) Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.