



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N° 513-201-SUNARP-TR-A

Arequipa, 05 de setiembre de 2016.



**APELANTE** : **JUAN RUBEN INFANTES RODRIGUEZ**  
**TÍTULO** : **N°508955 DEL 22.04.2016**  
**RECURSO** : **017619 DEL 18.07.2016**  
**REGISTRO** : **MINERO-AREQUIPA**  
**ACTO** : **TRANSFERENCIA DE CONCESIÓN**  
**SUMILLA** :

**PARTICIÓN IMPLÍCITA**

*“Si del acto fluye que el vendedor transfiere la totalidad de derechos registrales señalando un porcentaje que no coincide con el presumido por el artículo 970° del Código Civil y contenido en la partida registral como presunción, se puede interpretar en aplicación del principio de conservación y conversión del negocio jurídico y regla ad maioris ad minus, que contiene una partición implícita, que es acto previo a la inscripción de la transferencia”.*

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

Mediante el título apelado se solicita la inscripción de la transferencia del 20% de los derechos que sobre la concesión minera “ZOILA CERPA TALAVERA N°03”, inscrita en la partida registral N° 11260407 del Registro de Derechos Mineros de Arequipa le corresponden a Carlos Enrique Sánchez Cabrera favor de Olga Gabriela Vargas Angulo.

Para tal efecto, se ha presentado el parte notarial de la escritura pública de fecha 08.07.2014 otorgada ante notario de Camaná, Carlos Soto Coaguila.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público Víctor Javier Peralta Arana, cuyo tenor es el siguiente:



“(…)

ANALISIS:

1. Revisada la partida registral de la concesión minera se advierte que en el asiento 002 obra inscrita la transferencia a favor de don Carlos Enrique Sánchez Cabrera y a favor de doña Olga Gabriele Vargas Angulo, contrato mediante el cual cada uno adquiere el 50% de acciones y derechos de la concesión minera; conforme a las normas de copropiedad establecidas en el Código Civil (artículo 970), debido a que en dicho contrato no se estableció que la adquisición de las acciones y derechos era en porcentajes diferentes; tal como se ha señalado en el contrato presentado para la calificación registral. Sírvase aclarar dicha discrepancia en la forma legal correspondiente, pues no se tiene certeza de que la transferencia comprende el 20% como su totalidad
  2. Para la inscripción del contrato de transferencia se debe reintegrar la suma de S/.130.00 soles, de acuerdo al arancel vigente
- (…)”

### III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación en lo siguiente:

- Mediante escritura pública de fecha 08.07.2014 extendida por ante notario Carlos Soto Coaguila se procedió a aclarar y definir dicha situación jurídica, puesto que en dicho instrumento público, ambas partes contratantes aclaramos los porcentajes de acciones y derechos que transferían tanto el vendedor Carlos Enrique Sánchez Cabrear, a la compradora Olga Gabriela Vargas Angulo, por lo tanto, al encontrarse aclarado y rectificado dicho porcentaje, por otro instrumento público posterior, como lo es la posterior transferencia, ya no sería necesario celebrar nuevo instrumento público aclaratoria.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida registral N°11260407 del Registro de Derechos Mineros de Arequipa se encuentra inscrita la concesión minera “ZOILA CERPA TALAVERA N°3”
- En el asiento 002 obra inscrita la transferencia de la referida concesión efectuada por Claudio Mariano Martín Saravia Cerpa a favor de Carlos Enrique Sánchez Cabrera y Olga Gabriela Vargas Angulo.





## V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Raúl Jimmy Delgado Nieto. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede mediante un acto jurídico posterior establecer una distribución diferente a la Presunción de Igualdad contenida en el Artículo 970 del Código Civil, cuando del título que dio lugar a la inscripción del derecho de propiedad no se señaló dicha diferencia.

## VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título apelado se solicita la inscripción de la transferencia del 20% de los derechos que sobre la concesión minera "ZOILA CERPA TALAVERA N°03", inscrita en la partida registral N° 11260407 del Registro de Derechos Mineros de Arequipa le corresponden a Carlos Enrique Sánchez Cabrera favor de Olga Gabriela Vargas Angulo.
2. La copropiedad es el estado por el cual un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, tal como es definido por el Art. 969 del Código Civil<sup>1</sup>. Estableciéndose como sus características fundamentales las siguientes:
  - a. *La Existencia de un bien determinado (o de varios bienes).*
  - b. *La pluralidad de sujetos, proyectados hacia al mismo bien o bienes.*
  - c. *La Particularidad de que sus derechos están representados por cuotas ideales o porcentajes y no sobre partes materiales del bien o bienes.*<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Código Civil  
Noción de Copropiedad  
Artículo 969.- Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

<sup>2</sup> ARIAS SCHEREIBER PEZET, Max. Exegesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo V Derechos Reales. Gaceta Jurídica S.A. Lima. Tercera Edición 2001. pag.95.



Se distingue no obstante diversas teorías sobre la naturaleza del Derecho de copropiedad, así tenemos que, “(... Según unos, hay división intelectual de la cosa, que se considera fraccionada en tantas cuotas como copropietarios son. De forma que cada uno tiene un derecho de propiedad pleno y exclusivo, cuyo objeto no es la cosa entera, sino una parte ideal de ésta.” “Según otros, sobre la cosa íntegra recae un único derecho de propiedad, pero este derecho se halla dividido por cuotas ideales de los codueños (...)”<sup>3</sup> Nuestro ordenamiento Civil se adscribe a esta segunda posición y considera que cada condómino es titular de una cuota ideal sobre el bien.

Si bien es una figura Jurídica reconocida por el ordenamiento Civil, no es menos cierto que la tendencia es que la copropiedad no sea permanente, y se consolide en un solo titular, esto a fin de materializar la exclusividad propia del derecho de propiedad, conforme señala Aníbal Torres.<sup>4</sup>

*“Los romanos consideraban que el estado de indivisión era antieconómico, en consideración a que lo que es de todos es como si de nadie fuera, en base a que la cosa no dividida desmerece por falta de cuidados, es por ello que dotó a los comuneros de una acción encaminada a la división de la cosa (...)”*

3. El Código Civil regula la partición en el Art. 983<sup>5</sup>, señalando que existe una permuta de derechos entre los condóminos, lo cual nos lleva a la necesidad de que se determine claramente cuál es la parte o cuota ideal de la que es titular cada condómino y que servirá para determinar la cuantía de la parte que se le adjudicaría, así como el alcance de sus derechos.

4. El Art. 970<sup>6</sup> del Código Civil por su parte, establece una presunción de igualdad de cuotas, señalando que las cuotas de los copropietarios se

<sup>3</sup> Ídem. Pág. 96

<sup>4</sup> TORRES VASQUEZ, Aníbal. Código Civil. Tomo I. Séptima Edición. IDEMSA, Lima. Junio 2011. Pág. 1041.

<sup>5</sup> Código Civil.

Noción de partición

Artículo 983.- Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.

<sup>6</sup> Código Civil.

Presunción de igualdad de cuotas

Artículo 970.- Las cuotas de los propietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario.







presumen iguales, salvo prueba en contrario, y que la concurrencia en cuanto a beneficios como en las cargas es proporcional al volumen de su cuota ideal.

Carlos Cuadros Villena señala al respecto:

*“(…) como toda presunción juris tantum, admite prueba en contrario. Esto es que en cuanto los copropietarios demuestren la proporción de su derecho, desaparecerá la supuesta igualdad de las cuotas (…) La segunda parte de este artículo (…) no es un corolario de la presunción de igualdad. Al contrario, es el reconocimiento de que la proporción del derecho de propiedad puede corresponder de diverso modo a los copropietarios y uno podrá tener más que otros (...)”<sup>7</sup>*

De lo que podemos concluir que la regla contenida en el Art. 970 no es imperativa, sino que es únicamente una regla de carácter supletorio y que puede ser desvirtuada. Entre las pruebas en contrario admisibles puede válidamente considerarse a la propia manifestación de voluntad de los copropietarios.

5. De la revisión de la partida registral donde corre inscrita la concesión “ZOILA CERPA TALAVERA N°3”, se advierte que en el asiento 002 corre inscrito el derecho de copropiedad a favor de Carlos Enrique Sánchez Cabrera y Olga Gabriela Vargas Angulo, en merito a la transferencia efectuada mediante escritura pública del 22.01.2014 por Claudio Mariano Martín Saravia Cerpa.

Revisado el aludido instrumento público se advierte que no se ha especificado el porcentaje de acciones y derechos que le corresponde a cada uno de los compradores, por lo que resulta ser de aplicación la presunción de igualdad de cuotas establecida por el Art. 970 y si bien en el asiento de inscripción No. 0002 de la partida registral 11260407 no se indica el porcentaje que cada copropietario es titular, sin embargo, es de aplicación la presunción contenida en el artículo 970° del Código Civil, por tanto, se presume que registralmente, cada copropietario es titular del 50% de derechos sobre dicho inmueble.

---

El concurso de los copropietarios, tanto en los beneficios como en las cargas, está en proporción a sus cuotas respectivas.

<sup>7</sup> CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. Derechos Reales, Tomo II. Cultural Cuzco S.A. Lima. 1995. Pág. 623





6. Ahora bien, del contenido de la escritura pública de fecha 08.07.2014 contenida en el título venido en grado, se advierte que: Carlos Enrique Sánchez Cabrera (como vendedor) transfiere a Olga Gabriela Vargas Angulo (como compradora) el 20% de derechos que tiene sobre el inmueble, afirmando que dicho porcentaje representa la integridad y totalidad de derechos que el comprador tiene en propiedad, afirmación que se contrapone con lo que fluye del asiento registral No. 02 de la partida registral 11260407 complementada por el artículo 970° del Código Civil.

Sin embargo, y en una interpretación finalista y en aplicación del principio de conversión y principio de ad maiori ad minus, se puede concluir que dicha transferencia contiene una partición implícita.

Por la conversión, afirma Aníbal Torres Vásquez<sup>8</sup>, el “acto jurídico nulo puede considerarse válido y eficaz siempre que existan los requisitos de validez exigidos para el nuevo acto y que con éste las partes alcance la finalidad práctica perseguida, digna de tutela jurídica”.

Efectivamente, en el presente caso, se puede interpretar que la venta de derechos efectuada por Carlos Enrique Sánchez Cabrera a Olga Gabriela Vargas Angulo contiene una partición implícita, desde que se manifiesta por el primero ser titular de un porcentaje de derechos (20%) diferente al presumido y publicitado registralmente.

Conforme lo señala el artículo 986° del Código Civil, “Los copropietarios pueden hacer partición por convenio unánime”, lo que en el presente caso habría ocurrido; sin embargo, por principio de tracto sucesivo<sup>9</sup>, debe registrarse en base al título venido en grado de apelación la partición con la cancelación de derechos registrales respectivos y precisión de la rogatoria en tal sentido, como acto previo a la inscripción de la transferencia contenida en el mismo título.

En tal sentido, debe revocarse la observación.

<sup>8</sup> Torres Vásquez, Aníbal, Acto Jurídico, Editorial IDEMNSA, 2001. Lima, pág. 692.

<sup>9</sup> VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: 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. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por - RESOLUCION N° 126-2012-SUNARP-SN.







7. Finalmente, mediante Res. 089-2011-SUNARP/SA publicada el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 156 del RGRP que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por lo tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 147-2016-SUNARP/PT de fecha 12.08.2016 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 298-2015-SUNARP/PT del 28/12/2015.

**VII. RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** la observación formulada al título impugnado y, **DISPONER** su inscripción, previo cumplimiento de lo señalado en el considerando sexto de la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**RAUL JIMMY DELGADO NIETO**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral



A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Tapia Palacios".

**JORGE LUIS TAPIA PALACIOS**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Almendra Sandoval".

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**  
Vocal (s) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

