



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 2683- 2021 – SUNARP-TR

Lima, 24 de noviembre de 2021

**APELANTE** : **JOSÉ LUIS CABELLO DENEGRI.**  
**TÍTULO** : N° 2361609 del 1/9/2021 (SID-SUNARP).  
**RECURSO** : H.T.D. N° A0323005 del 3/11/2021.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Compraventa  
**SUMILLA** :

#### TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES

En la compraventa de cuotas ideales el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se transfiere, debiendo verificarse en la partida registral que efectivamente el transferente sea titular de dicho porcentaje.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción de la compraventa de cuotas ideales (0.02707%) sobre el predio registrado en la partida electrónica N° 11064316 del Registro de Predios de Lima, que otorga Carlos Eugenio Deacon a favor de José Luis Cabello Denegri.

Para tal efecto, se presentó parte notarial de la escritura pública del 6/7/2021, extendida ante notario de Lima Edgar Rubén Molleapaza Bilbao.

Con el reingreso del 12/10/2021, se presentó escrito de subsanación suscrito el 11/10/2021 por el recurrente.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Jessy Isabel Martínez Calderón, observó el título en los siguientes términos:

“En virtud del Artículo 2011 del Código Civil que consagra el principio de legalidad en concordancia con el Artículo y del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y de conformidad con lo establecido por los Artículos 31 y ss, y Art. 40 T.U.O del Reglamento General de Los Registros Públicos, se reitera la observación por lo siguiente:



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

Revisado el escrito presentado en subsanación, debemos indicar que no subsana la observación planteada, en tal sentido se reitera lo siguiente:

COMPRAVENTA DEL 0.02707% DE ACCIONES Y DERECHOS  
VENDEDOR: CARLOS EUGENIO DEACON ILLICH.  
COMPRADOR: JOSE LUIS CABELLO DENEGRI, SOLTERO.  
ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 06/07/2021 - KARDEX 35385.  
NOTARIO DE LIMA EDGAR RUBEN MOLLEAPAZA BILBAO.

### RESPECTO AL DOMINIO DEL VENDEDOR

Revisada la Escritura Pública de fecha 06/07/2021, se aprecia la transferencia del 0.02707% de acciones y derechos efectuada por CARLOS EUGENIO DEACON ILLICH a favor de JOSE LUIS CABELLO DENEGRI, al respecto debemos informar que realizado el estudio de la Partida Electrónica N° 11064316 del Registro de Predios a la fecha quien interviene como vendedor CARLOS EUGENIO DEACON ILLICH NO OSTENTA DOMINIO SOBRE LA PARTIDA 11064316, esto es debido a la diversas transferencias de acciones y derechos realizadas en exceso sobre el dominio que ostentaba el antes indicado copropietario. Sírvase aclarar.”

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de que, en el Certificado Registral Inmobiliario (CRI) expedido por la Sunarp se consigna como copropietario del inmueble *submateria* a Carlos Eugenio Deacon Illich, por lo tanto, podemos advertir que el vendedor aún es titular de cuotas ideales del inmueble. En ese sentido, a efectos de disponer sobre las cuotas de su propiedad en el presente caso la registradora a cargo deberá verificar el porcentaje que posee y sobre el mismo aplicar la proporción pactada (0.02707%) e indicar qué porcentaje le queda.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Partida electrónica N° 11064316 del Registro de Predios de Lima.**

A fojas 259-264 del tomo 1, fojas 307-308 del tomo 298, fojas 355-366 del tomo 301, fojas 409-414 del tomo 529, fojas 481-486 del tomo 833, fojas 40-44 del tomo 60, fojas 127-131 del tomo 1469 que continúa en la ficha N° 1612352 y en la partida N° 11064316 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio denominado Fundo Moyopampa zona sur y norte del distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, cuya propietaria primigenia era la Compañía Agrícola Moyopampa.

A foja 260 del tomo 1 consta extendida la anotación marginal de independización de 6,574 m<sup>2</sup> a fojas 403 del tomo 369 a favor de Enrique Deacon Mujica. Dicha anotación se extendió el 28/2/1944.



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

En el asiento 7 de la foja 262 del tomo 1 consta que María Mujica Durand de Echenique (viuda) y Pilar Echeñique Fonseca (soltera) han adquirido el dominio del predio en la proporción del 75% la primera y 25% la segunda a mérito de haberse acordado la liquidación de la Compañía Agrícola Moyopampa.

En el asiento 11 de la foja 365 del tomo 301 consta que Pilar Echenique y Fonseca, soltera; **Enrique Deacon y Mujica (casado con Clotilde Marsano y Campodónico)** y Alfonso Koechlin y Echenique (soltero) han adquirido el derecho de copropiedad de María Mujica viuda de Echenique sobre el 75% del predio inscrito en la partida (título archivado N° 850 del 17/9/1940).

En el asiento 12 de la foja 360 del tomo 301 consta inscrita la sentencia consentida del 10/7/1941 dictada por el juez de Primera Instancia de Lima respecto del expediente sobre declaración judicial iniciado por Pilar Echenique, **Enrique Deacon Mujica** y Alfonso Koechlin. Según dicho asiento se declaró que los herederos en la condición de sobrinos de María Mujica de Echenique instituidos en su testamento son los que se mencionan en la parte resolutive de dicha sentencia según lo siguiente: Se declara que los únicos hijos de Martín Antonio Mujica, de José Mujica, de Cecilia Mujica viuda de Deacon, Isaura Mujica viuda de Granadino y de Herminia Mujica de Aservi son los siguientes: José Antonio Mujica Hart, María Luisa, Jorge, Raúl y Javier Mujica Ruiz Huidobro hijos de Martín Antonio Mujica, María Isabel Mujica Tello, Carlos Alberto, José B, Oscar Guillermo y María Yolanda Mujica Carbajal hijos de José de la Riva Agüero, Enrique, Jorge y Guillermo Deacon Mujica hijos de Cecilia Mujica de Deacon, Carlos Granadino hijo de Isaura Mujica de Granadino y Carlos Aservi hijo de Herminia Mujica de Aservi, respectivamente, y que no existen otros sobrinos carnales de la testadora María Mujica de Echenique (título archivado N° 2725 del 7/8/1941).

En el asiento 39 de la foja 41 del tomo 60 consta que **Enrique Deacon Mujica** ha adquirido la propiedad exclusiva del inmueble inscrito en esta partida por haber sido adjudicado en pago de parte de su haber en la división y partición de este y otros bienes celebrada con sus condóminos Pilar Echenique y Fonseca, y Alfonso Koechlin y Echenique conforme a las escrituras públicas del 1/8/1941 13/1942 otorgadas ante el notario José Toribio Pacheco B. (título archivado N° 676 del 4/1/1963).

En el asiento 1-c) de la ficha N°1612352 corre inscrita la transferencia de cuotas ideales, vía sucesión intestada, perteneciente a Clotilde Marsano Campodónico en favor de su cónyuge Enrique Deacon Mujica y sus hijos Alberto, Gustavo y Clotilde Deacon Marsano. (título archivado N° 149157 del 18/10/1995)



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

En el asiento 2-c) de la ficha N°1612352 se inscribió la transferencia, vía sucesión intestada, de cuotas ideales pertenecientes a Enrique Deacon Mujica en favor de sus hijos Alberto, Gustavo y Clotilde Deacon Marzano. (título archivado N° 149157 del 18/10/1995)

En el asiento 3-c) de la ficha N°1612352 corre registrada la transferencia de cuotas ideales, vía sucesión intestada, pertenecientes a Clotilde Deacon Marsano en favor de Alberto y Gustavo Deacon Marsano. (título archivado N° 149157 del 18/10/1995)

En el asiento 4-c) de la ficha N°1612352 consta inscrita la transferencia, vía sucesión intestada, de cuotas ideales pertenecientes a Alberto Deacon Marsano en favor de Luis Alberto Deacon La Rosa y Susana Teresa La Rosa Goyburu. (título archivado N° 149157 del 18/10/1995)

En el asiento 5-c) de la ficha N°1612352 se inscribió la transferencia, vía sucesión intestada, de cuotas ideales pertenecientes a Gustavo Deacon Marsano en favor de su cónyuge supérstite María Catalina Illich Chervinzky y sus hijos Enrique Gustavo, Alejandro Tomas, María Catalina, María Clotilde y **Carlos Eugenio Deacon Illich**. (título archivado N° 93437 del 25/9/1992)

En el **asiento C00001** corre registrada la transferencia de la totalidad de cuotas ideales pertenecientes a Luis Alberto Deacon La Rosa, Susana Teresa La Rosa Goyburu, María Catalina Illich Chervinzky, Enrique Gustavo, Alejandro Tomas, María Catalina y María Clotilde Deacon Illich en favor de **Carlos Eugenio Deacon Illich**. En virtud a la escritura pública del 30/9/1998 otorgada por notario de Lima José Barreto Boggiano. (título archivado N° 177937 del 16/10/1998)

Posteriormente, el Sr. Carlos Eugenio Deacon Illich efectuó diversas transferencias por lo que el predio se encuentra sujeto al régimen de copropiedad.

En el asiento C00093 se inscribió la transferencia de cuotas ideales pertenecientes a Carlos Eugenio Deacon Illich en favor de María Catalina Illich Chervinzky, en mérito a la escritura pública de compraventa del 2/2/2009 otorgada por notario de Lima José Barreto Boggiano. (título archivado N° 103403 del 12/2/2009)

En el asiento C00094 consta registrada la sentencia de **nulidad de acto jurídico y asiento registral C00001**, en mérito a la Resolución N° 30 del 19/5/2003 consentida por Resolución N° 31 del 1/7/2003, ambas expedidas por Juez del Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Este de la Corte Superior de Justicia de Lima, Antonio Baldeón Sosa; por Resolución de Vista N° 7 del 18/11/2008 expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; y por, Resolución N° 62 del



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

6/4/2009 expedida por Juez del Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Este de la Corte Superior de Justicia de Lima, Edgar Vizcarra Pacheco; en los seguidos por la Asociación de Vivienda Primavera, Los Pinos, Los Claveles de Pomaticia contra Eugenio Deacon Illich y otros sobre nulidad de acto jurídico (Exp. N° 896-99). (título archivado N° 342086 del 19/5/2009)

En el asiento C000104 corre registrada la transferencia, vía sucesión intestada, de la totalidad de cuotas ideales pertenecientes a María Catalina Illich Chervinzky en favor de Enrique Gustavo, Alejandro Tomas, María Catalina, María Clotilde y **Carlos Eugenio Deacon Illich**. (título archivado N° 672473 del 12/8/2011)

En los asientos posteriores, consta que el predio ha sido objeto de diversas independizaciones y se encuentra sujeto al régimen de copropiedad por haberse transferido cuotas ideales.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia. Habiéndose citado a informe oral la abogada no asistió.

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

- ¿Cuál es el dato relevante en la transferencia de cuotas ideales de parte de un copropietario?

### VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil<sup>1</sup>, 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

---

<sup>1</sup> **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. (...)".



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

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<sup>2</sup> 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 aquéllos. (...)”.

La confrontación referida supone determinar con total certeza, en el caso de transferencia del derecho de propiedad respecto de un predio, quién es el transferente del bien, cuál es el predio objeto de transferencia y cuál es la partida registral en la que obra inscrito. A partir de estos datos el registrador efectuará la confrontación del título con los asientos de la partida registral (propietario inscrito, descripción del inmueble en la partida, obstáculos en la misma, etc.).

**3.** Con relación al derecho inscrito del transferente, 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;
- b) Pluralidad de sujetos con derecho de propiedad sobre dicho bien;

---

<sup>2</sup> Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario Oficial el Peruano el 26/3/2021.



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

- 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 (en adelante RIRP), 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 13<sup>3</sup>, 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 copropietarios, 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 especialidad<sup>4</sup>.

5. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el numeral IV del Título Preliminar del

---

### <sup>3</sup> 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.

(...)

### <sup>4</sup> Artículo 2017 A Código Civil, introducido por la Ley 31309 (publicada el 24 julio 2021).

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas 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.

### **Numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos**

#### IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas 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.



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

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.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano<sup>5</sup> 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.”

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.

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 Civil<sup>6</sup>.

**6.** Así, cuando el artículo 96 del RIRP, 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 segundo párrafo del 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

---

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> **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.



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

expresamente en el título y en el asiento de inscripción a efectos de su publicidad.

No ocurre ello, cuando se transfiere 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. En el presente caso, se ha solicitado la inscripción de la compraventa de cuotas ideales (0.02707%) sobre el predio registrado en la partida electrónica N° 11064316 del Registro de Predios de Lima, que otorga Carlos Eugenio Deacon a favor de José Luis Cabello Denegri.

La registradora denegó la inscripción advirtiendo que, revisado los antecedentes registrales se aprecia que el vendedor no ostenta dominio sobre el inmueble debido a las diversas transferencias efectuadas por el mismo.

A fin de dilucidar los actos materia de rogatoria, corresponde remitirse a la partida registral a efecto de verificar si el comprador ostenta dominio sobre el porcentaje que transfiere respecto de la totalidad del predio.

8. Revisada la partida N° 11064316 del Registro de Predios de Lima, que corresponde predio denominado Fundo Moyopampa zona sur y norte del distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, se advierte - *entre otros*- los siguientes asientos registrales:

- La propietaria primigenia era la Compañía Agrícola Moyopampa, siendo que a foja 260 del tomo 1 consta extendida la anotación marginal de independización de 6,574 m<sup>2</sup> a fojas 403 del tomo 369 a favor de Enrique Deacon Mujica. Dicha anotación se extendió el 28/2/1944.
- En el asiento 7 de la foja 262 del tomo 1 consta que María Mujica Durand de Echenique (viuda) y Pilar Echenique Fonseca (soltera) han adquirido el dominio del predio en la proporción del 75% la primera y 25% la segunda a mérito de haberse acordado la liquidación de la Compañía Agrícola Moyopampa.
- En el asiento 11 de la foja 365 del tomo 301 consta que Pilar Echenique y Fonseca, soltera; **Enrique Deacon y Mujica (casado con Clotilde Marsano Campodónico)** y Alfonso Koechlin y Echenique (soltero) han adquirido el derecho de copropiedad de María Mujica viuda de Echenique sobre el 75% del predio inscrito en la partida (título archivado N° 850 del 17/9/1940).



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

- En el asiento 12 de la foja 360 del tomo 301 consta inscrita la sentencia consentida del 10/7/1941 dictada por el juez de Primera Instancia de Lima respecto del expediente sobre declaración judicial iniciado por Pilar Echenique, **Enrique Deacon Mujica** y Alfonso Koechlin. Según dicho asiento se ha declarado que los herederos en la condición de sobrinos de María Mujica de Echenique instituidos tales en su testamento son los que se mencionan en la parte resolutive de dicha sentencia según lo siguiente: Se declara que los únicos hijos de Martín Antonio Mujica, de José Mujica, de Cecilia Mujica viuda de Deacon, Isaura Mujica viuda de Granadino y de Herminia Mujica de Aservi son los siguientes: José Antonio Mujica Hart, María Luisa, Jorge, Raúl y Javier Mujica Ruiz Huidobro hijos de Martín Antonio Mujica, María Isabel Mujica Tello, Carlos Alberto, José B, Oscar Guillermo y María Yolanda Mujica Carbajal hijos de José de la Riva Agüero, Enrique, Jorge y Guillermo Deacon Mujica hijos de Cecilia Mujica de Deacon, Carlos Granadino hijo de Isaura Mujica de Granadino y Carlos Aservi hijo de Herminia Mujica de Aservi, respectivamente, y que no existen otros sobrinos carnales de la testadora María Mujica de Echenique (título archivado N° 2725 del 7/8/1941).
- En el asiento 39 de la foja 41 del tomo 60 consta que **Enrique Deacon Mujica** ha adquirido la propiedad exclusiva del inmueble inscrito en esta partida por haber sido adjudicado en pago de parte de su haber en la división y partición de este y otros bienes celebrada con sus condóminos Pilar Echenique y Fonseca, y Alfonso Koechlin y Echenique conforme a las escrituras públicas del 1/8/1941 13/1942 otorgadas ante el notario José Toribio Pacheco B. (título archivado N° 676 del 4/1/1963).
- En el asiento 1-c) de la ficha N°1612352 corre inscrita la transferencia de cuotas ideales, vía sucesión intestada, perteneciente a Clotilde Marsano Campodónico en favor de su cónyuge Enrique Deacon Mujica y sus hijos Alberto, Gustavo y Clotilde Deacon Marsano. (título archivado N° 149157 del 18/10/1995)
- En el asiento 2-c) de la ficha N°1612352 se inscribió la transferencia, vía sucesión intestada, de cuotas ideales pertenecientes a Enrique Deacon Mujica en favor de sus hijos Alberto, Gustavo y Clotilde Deacon Marsano. (título archivado N° 149157 del 18/10/1995)
- En el asiento 3-c) de la ficha N°1612352 corre registrada la transferencia de cuotas ideales, vía sucesión intestada, pertenecientes a Clotilde Deacon Marsano en favor de Alberto y Gustavo Deacon Marsano. (título archivado N° 149157 del 18/10/1995)
- En el asiento 4-c) de la ficha N°1612352 consta inscrita la transferencia, vía sucesión intestada, de cuotas ideales pertenecientes a Alberto Deacon Marsano en favor de Luis Alberto Deacon La Rosa y Susana Teresa La Rosa Goyburu. (título archivado N° 149157 del 18/10/1995)
- En el asiento 5-c) de la ficha N°1612352 se inscribió la transferencia, vía sucesión intestada, de cuotas ideales pertenecientes a Gustavo Deacon Marsano en favor de su cónyuge superviviente María Catalina Illich Chervinzky



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

y sus hijos Enrique Gustavo, Alejandro Tomas, María Catalina, María Clotilde y **Carlos Eugenio Deacon Illich**. (título archivado N° 93437 del 25/9/1992)

- En el **asiento C00001** corre registrada la transferencia de la totalidad de cuotas ideales pertenecientes a Luis Alberto Deacon La Rosa, Susana Teresa La Rosa Goyburu, María Catalina Illich Chervinzky, Enrique Gustavo, Alejandro Tomas, María Catalina y María Clotilde Deacon Illich en favor de **Carlos Eugenio Deacon Illich**. En virtud a la escritura pública del 30/9/1998 otorgada por notario de Lima José Barreto Boggiano. (título archivado N° 177937 del 16/10/1998)
- En el asiento C00093 se inscribió la transferencia de cuotas ideales pertenecientes a Carlos Eugenio Deacon Illich en favor de María Catalina Illich Chervinzky, en mérito a la escritura pública de compraventa del 2/2/2009 otorgada por notario de Lima José Barreto Boggiano. (título archivado N° 103403 del 12/2/2009)
- En el asiento C00094 consta registrada la sentencia de **nulidad de acto jurídico y asiento registral C00001**, en mérito a la Resolución N° 30 del 19/5/2003 consentida por Resolución N° 31 del 1/7/2003, ambas expedidas por Juez del Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Este de la Corte Superior de Justicia de Lima, Antonio Baldeón Sosa; por Resolución de Vista N° 7 del 18/11/2008 expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; y por, Resolución N° 62 del 6/4/2009 expedida por Juez del Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Este de la Corte Superior de Justicia de Lima, Edgar Vizcarra Pacheco; en los seguidos por la Asociación de Vivienda Primavera, Los Pinos, Los Claveles de Pomatidla contra Eugenio Deacon Illich y otros sobre nulidad de acto jurídico (Exp. N° 896-99). (título archivado N° 342086 del 19/5/2009)
- En el asiento C000104 corre registrada la transferencia, vía sucesión intestada, de la totalidad de cuotas ideales pertenecientes a María Catalina Illich Chervinzky en favor de Enrique Gustavo, Alejandro Tomas, María Catalina, María Clotilde y **Carlos Eugenio Deacon Illich**. (título archivado N° 672473 del 12/8/2011)

**9.** Como podemos apreciar el dominio del predio *submateria* primigeniamente correspondía a la Compañía Agrícola Moyopampa, luego, efectuadas diversas transferencias el Sr. Enrique Deacon Mujica casado con Clotilde Marsano Campodónico adquieren la propiedad exclusiva del inmueble en mérito a la división y partición que realizará con sus condóminos. Sin embargo, posteriormente fallece ésta última, transfiriéndose las cuotas ideales de su propiedad a sus herederos: su cónyuge supérstite Enrique Deacon Mujica y sus hijos Alberto, Gustavo y Clotilde Deacon Marsano.

A tenor de lo publicitado en el Registro, tenemos que a la fecha del fallecimiento de la causante Clotilde Marsano Campodónico, se encontraba vigente el Código Civil de 1936, por lo que corresponde su aplicación con la finalidad de corroborar la titularidad de los herederos.



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

De acuerdo a lo señalado en los artículos 200, 201, 202 y 203, fenecida la sociedad de gananciales, se procedía a la liquidación y finalmente se dividían por mitad entre marido y mujer o sus respectivos herederos.

Por otro lado, con relación a los herederos legales se señalaba lo siguiente:

*Artículo 760.- Son herederos del primer orden: los hijos y demás descendientes y los hijos adoptivos o sus descendientes; del segundo orden, los padres; del tercer orden, los ascendientes y los hermanos; del cuarto orden, el cónyuge; del quinto y sexto orden, respectivamente, los parientes colaterales del tercero y cuarto grado.*

*Es también heredero el cónyuge en unión con los herederos de los tres primeros órdenes indicados en este artículo.*

*Artículo 765.- Si hay hijos u otros descendientes, el cónyuge hereda una parte igual a la de un hijo legítimo, **observándose la regla del artículo 704<sup>7</sup>**. Si hubiere descendientes legítimos, la*

---

<sup>7</sup> Artículo 704.- La legítima del cónyuge es una cuota igual a la que le correspondería como heredero legal, pero la perderá si sus gananciales llegan o exceden al monto de la cuota, y esta se reducirá hasta lo que sea preciso si los gananciales fueran menores.

Augusto Ferrero Costa (<http://www.peruan-ita.org/personaggi/costa/herederos.htm>), dice al respecto: "a) El artículo 730 del Código declara que "la legítima del cónyuge es independiente del derecho que le corresponde por concepto de gananciales provenientes de la liquidación de la sociedad de bienes del matrimonio". Leída aisladamente esta disposición, sin conocer la legislación derogada, parecería sin sentido; pues resulta evidente que son dos derechos totalmente distintos los que tiene el cónyuge supérstite: uno por la liquidación de la sociedad de gananciales, y el otro por ser sucesor del causante en su condición de heredero forzoso. Con la muerte de uno de los cónyuges fenece la sociedad conyugal y también la sociedad de gananciales (artículo 318, inciso 5). En consecuencia, es necesario dividir los bienes por mitad entre el cónyuge supérstite y los herederos del cónyuge fallecido (artículo 323). De esa forma, el cónyuge sobreviviente recibe la parte de los bienes comunes que le corresponde como consecuencia de la liquidación de la sociedad de gananciales. Independientemente de ello, le corresponde heredar al cónyuge fallecido. **Pero la legislación derogada imbricaba ambos derechos al establecer el controvertido artículo 704 lo siguiente: "La legítima del cónyuge es una cuota igual a la que le correspondería como heredero legal, pero la perderá si sus gananciales llegan o exceden al monto de la cuota, y ésta se reducirá hasta lo que sea preciso si los gananciales fueran menores". Era probablemente la norma de más difícil entendimiento del Código de 1936, y su aplicación exigía complicadas operaciones matemáticas.** El planteamiento del artículo consistía en sumar a la cuota hereditaria del cónyuge la parte que le correspondía recibir a título de gananciales. Con ello, se daban dos supuestos: el cónyuge perdía la cuota hereditaria que le correspondía por tener gananciales superiores al monto de la cuota, o ésta se reducía a la cantidad necesaria para que sumada a los gananciales, representara una cantidad igual a la cuota que hubiese recibido como heredero, de no haber tenido gananciales. En ambos casos, la parte de la cuota que le correspondía como heredero legal y que perdía por tener gananciales, pasaba a acrecentar el haber de los demás herederos. La dicotomía existente en el anterior ordenamiento legal tenía su origen en los anteproyectos pertinentes, los cuales, si bien otorgaban al cónyuge la calidad de heredero forzoso, determinaban la concurrencia de éste con otros herederos necesarios pero sólo en usufructo. Así, éstos preveían que el cónyuge supérstite heredaba en propiedad sólo a falta de los demás herederos forzosos, hermanos y sobrinos. Pero al dictarse el Código de 1936, el cónyuge fue reconocido y protegido casi como un hijo. No obstante, quedó la norma que consagró el artículo 704, que no fue concordada con el nuevo criterio. Resultaba así el cónyuge, en muchos casos, un legitimario sin legítima y un heredero sin herencia, como expresó Lanatta".



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

*cuota hereditaria del cónyuge no excederá de la cuarta parte de la herencia. (el resaltado es nuestro).*

**10.** En tal sentido, si a la causante Clotilde Marsano Campodónico le correspondía el 50% de cuotas ideales del predio, dicho porcentaje, en aplicación de los artículos 765 y 704 antes referidos, se dividió de la siguiente manera:

- A cada uno de los hijos legítimos: Alberto, Gustavo y Clotilde Deacon Marsano les correspondió el 16.66% de cuotas ideales del predio.

- Al cónyuge supérstite Enrique Deacon Mujica le correspondió el 50% de cuotas ideales del predio.

Asimismo, si al causante Enrique Deacon Mujica le correspondía el 50% de cuotas ideales del predio, estos se dividieron en un 16.66% de cuotas ideales del predio para cada uno de sus herederos: Alberto, Gustavo y Clotilde Deacon Marsano.

En total, Alberto Deacon Marsano, Gustavo Deacon Marsano y Clotilde Deacon Marsano adquirieron el 33.33% de cuotas ideales del predio para cada uno.

**11.** Luego, las cuotas ideales de propiedad de Clotilde Deacon Marsano fueron transferidas vía sucesión intestada en favor de sus herederos: Alberto y Gustavo Deacon Marsano. En relación a ello, el artículo 763 del Código Civil de 1936 señaló:

**Artículo 763.-** *Cuando la herencia corresponda a abuelos, y a hermanos, se dividirá en dos partes, distribuyéndose por igual una parte entre los abuelos y la otra entre los hermanos. Faltando los abuelos, toda la herencia se divide por igual entre los hermanos, y al contrario.*

*Cuando heredan conjuntamente otros ascendientes y hermanos, aquellos sólo recibirán la tercera parte de la herencia.*

En consecuencia, en aplicación a la disposición normativa señalada Alberto Deacon Marsano, Gustavo Deacon Marsano heredan en partes iguales. Por lo tanto, como consecuencia de dicha transferencia se convierten en titulares del **50%** de cuotas ideales cada uno.

Las cuotas pertenecientes a Alberto Deacon Marsano (50%) fueron transferidas vía sucesión intestada a sus herederos: Luis Alberto Deacon La Rosa y Susana Teresa La Rosa Goyburu.

Las cuotas que ostentaba Gustavo Deacon Marsano (50%), a su fallecimiento fueron transferidas a sus herederos: su cónyuge supérstite



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

María Catalina Illich Chervinzky y sus hijos Enrique Gustavo, Alejandro Tomas, María Catalina, María Clotilde y Carlos Eugenio Deacon Illich.

**12.** Verificados los antecedentes registrales, tenemos que a la fecha del fallecimiento del causante Gustavo Deacon Marsano, ya se encontraba vigente el Código Civil de 1984, por lo que corresponde su aplicación con la finalidad de corroborar la titularidad de los herederos.

Ahora, respecto a la sucesión del cónyuge en favor del otro, el artículo 822 del Código Civil ha establecido que: *“el cónyuge que concurre con hijos o con otros descendientes del causante, hereda una parte igual a la de un hijo”*<sup>8</sup>.

Esta prescripción legal repercute directamente en el presente caso, porque si el 50% de cuotas ideales sobre el predio le correspondía a sociedad conyugal conformada por Gustavo Deacon Marsano y María Catalina Illich Chervinzky, con el fallecimiento de éste último, el 25% de cuotas ideales le corresponde a María Catalina Illich Chervinzky por gananciales y el otro 25% le corresponde a la citada cónyuge conjuntamente con sus cinco hijos: Enrique Gustavo, Alejandro Tomas, María Catalina, María Clotilde y Carlos Eugenio Deacon Illich.

En consecuencia, el **25%** de acciones y derechos que le correspondían al causante Gustavo Deacon Marsano, **se divide entre 6 herederos**, correspondiéndoles a cada uno el **4.16 %** de acciones y derechos.

En lo que respecta a la cónyuge supérstite **María Catalina Illich Chervinzky**, ésta ostenta en total **29.16%** (25+4.16).

**13.** Verificado el título archivado N° 177937 del 16/10/1998, que diera mérito a la extensión del asiento **C00001**, obra la escritura pública de compraventa del 30/9/1998 otorgada por notario de Lima José Barreto Boggiano. En el referido instrumento público, María Catalina Illich Chervinzky por derecho propio y en representación de los copropietarios (coherederos) Enrique Gustavo, Alejandro Tomas, María Catalina y María Clotilde transfiere en favor de Carlos Eugenio Deacon Illich tantos sus acciones y derechos como el total de las que le corresponden a los mencionados coherederos.

Así, habiendo adquirido el dominio sobre la totalidad del inmueble el titular Carlos Eugenio Deacon Illich efectuó diversas transferencias a distintas personas, entre las que se encuentra la transferencia del **0.009439%** de cuotas ideales otorgada en favor de **María Catalina Illich Chervinzky**

---

<sup>8</sup> En similar sentido reguló el Código civil de 1936 en su **Artículo 765.-** “Si hay hijos u otros descendientes, el cónyuge hereda una parte igual a la de un hijo legítimo, observándose la regla del artículo 704. Si hubiere descendientes legítimos, la cuota hereditaria del cónyuge no excederá de la cuarta parte de la herencia.”



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

(asiento C00093), transferencias que trajeron como consecuencia la disminución de su porcentaje de participación sobre el inmueble.

Sin embargo, en el asiento C00094 se registró la sentencia de **nulidad de acto jurídico y asiento registral C00001**, en mérito al proceso judicial seguido por la Asociación de Vivienda Primavera, Los Pinos, Los Claveles de Pomaticla contra Eugenio Deacon Illich y otros sobre nulidad de acto jurídico (Exp. N° 896-99).

Al respecto, cabe indicar que en la partida registral N° 11064316 no consta registrada anotación de demanda referida al proceso de nulidad señalado. En ese sentido, si bien la adquisición de Carlos Eugenio Deacon Illich sobre un determinado porcentaje de cuotas ideales fue declarada nula, y, como consecuencia la nulidad del asiento C00001, las transferencias efectuadas con posterioridad a dicha adquisición no podrán ser enervadas, en consecuencia, dichas transferencias se encuentran vigentes.

Asimismo, cabe precisar que conforme al artículo 4<sup>9</sup> de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los términos del mandato judicial no pueden ser establecidos vía interpretación, esto es, haciendo extensivo el mismo a actos no comprendidos en el mandato.

**14.** Prosiguiendo con el análisis del caso, podemos advertir que posteriormente las cuotas ideales de propiedad de **María Catalina Illich Chervinzky (29.16 + 0.009439)** fueron transferidas vía sucesión intestada en favor de sus cinco herederos: Enrique Gustavo, Alejandro Tomas, María Catalina, María Clotilde y Carlos Eugenio Deacon Illich.

Al respecto, si solo concurren hijos, adquieren la herencia en la sucesión intestada en partes iguales pues si heredan por derecho propio la distribución debe efectuarse *in capita* por cabeza como lo señala el artículo 819 del Código Civil, y lo harán por estirpe aquellos descendientes de hijos premuertos, renunciantes o excluidos de la sucesión por indignidad que sean llamados a heredar por derecho de representación sucesoria.

En consecuencia, el **29.17%** de acciones y derechos que le correspondían a la causante María Catalina Illich Chervinzky, **se divide entre 5**

---

<sup>9</sup> **Artículo 4.-** Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala.

Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso. (...)."



## RESOLUCIÓN No. - 2683 -2021-SUNARP-TR

**herederos**, correspondiéndoles a cada uno el **5.834 %** de acciones y derechos.

**15.** En lo que respecta a la titularidad de Carlos Eugenio Deacon Illich, si bien la adquisición efectuada por éste mediante escritura pública de compraventa del 30/9/1998 fue declarada nula, no es menos cierto que, la titularidad de las cuotas ideales adquiridas como consecuencia del fallecimiento de los causantes Gustavo Deacon Marsano (**4.16%**) y María Catalina Illich Chervinzky (**5.834%**), vía sucesión intestada, es plenamente válida.

En ese contexto, efectuado el cálculo correspondiente podemos advertir que restando de las alícuotas que corresponden al copropietario Carlos Eugenio Deacon Illich, las alícuotas transferidas, se concluye que el vendedor Carlos Eugenio Deacon Illich aún cuenta con porcentaje suficiente para transferir el 0.02707 % de la totalidad del predio registrado en la partida electrónica N° 11064316 del Registro de Predios de Lima.

En consecuencia, **corresponde revocar la observación** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y disponer su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
Presidenta de la primera sala del Tribunal Registral  
**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**