



**SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL**

RESOLUCIÓN Nro. 095-2005-SUNARP-TR-A

Arequipa, 20 de mayo de 2005

APELANTE : TERESA ROSS MERY CUADROS CASTILLO
TÍTULO : NRO. 74603 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2004
RECURSO : 05003875 DEL 15 DE MARZO DE 2005
REGISTRO : PREDIOS DE AREQUIPA
ACTO : SUBDIVISIÓN DE INMUEBLE

SUMILLA :

NATURALEZA JURÍDICA Y EFECTOS DE LA TRANSACCIÓN JUDICIAL

La transacción judicial, constituye una de las formas de conclusión del proceso con declaración sobre el fondo, y conforme a lo establecido por el artículo 337° del Código Procesal Civil, produce los efectos de la cosa juzgada, por tanto, conforme lo señala el artículo 139° inciso 2) de la Constitución Política del Perú, ninguna autoridad puede dejar sin efecto, ni retardar su ejecución.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la aprobación de la subdivisión del inmueble inscrito en la partida registral 94150 del Registro de Predios de la Zona Registral XII-Sede Arequipa.

Para ello se presentan los siguientes documentos:

- a) Rogatoria contenida en la solicitud de inscripción.
- b) Copia simple del D.N.I. de Teresa Ross Mery Cudros Castillo.
- c) Copia fedatada del Oficio No. 534-04-MPA-C.2.
- d) Copia fedatada de la Resolución Directoral No. 1009-2004-MPA-C.2.
- e) Copia fedatada de la memoria descriptiva del predio cuya subdivisión se peticona.
- f) Planos de localización y subdivisión.



RESOLUCIÓN N° 095 - 2005-SUNARP-TR-A

- g) Parte notarial conteniendo la escritura pública que protocoliza el expediente judicial No. 0516-93.
- h) Recibo de pago de derechos de apelación.
- i) Escrito conteniendo el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Interpone recurso de apelación Teresa Cuadros Castillo en contra de la observación formulada por el Registrador Público de la Zona Registral No. XII-Sede Arequipa, Carlos Butrón Fuentes, que expresa lo siguiente:

"Análisis.

1. *No se ha subsanado el punto referido a la omisión de medidas perimétricas que debe ser requisito previo, conforme lo señalado en la observación de 29 de diciembre del 2004.*
2. *Tampoco se ha subsanado el punto referido a la intervención de todos los copropietarios,. Si bien se ha presentado el expediente judicial, este ha concluido únicamente por transacción sometiendo la decisión a los peritos, por lo que para su conclusión, debe ser objeto de intervención por todos los propietarios en el procedimiento de subdivisión presentado.*
3. *De otro lado, no se ha cumplido con subsanar el aspecto relacionado con las áreas mínimas que se contradicen con lo señalado en el Reglamento Nacional de Construcciones, debiendo para tal efecto tomar en cuenta en el artículo III-IV-j Del Reglamento Nacional de Construcciones, que dispone que en las subdivisiones mediante trámite notarial, también deberá sujetarse obligatoriamente a lo dispuesto en el título II.*

Decisión

Se observa por lo expuesto, quedando pendiente la liquidación de derechos registrales".

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación en los siguientes argumentos:

- a) Que, la inscripción se peticiona en mérito a una transacción judicial que por tanto ha sido aprobada judicialmente.
- b) Que la partición cuya inscripción se ha presentado se sustenta en un proceso judicial.



RESOLUCIÓN N° 095 - 2005-SUNARP-TR-A

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral No. 94150 se encuentra inscrito el predio cuya subdivisión de peticona, con un área de 423.78 metros cuadrados.

PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como Vocal ponente Raúl Jimmy Delgado Nieto, con el informe oral de la abogada Jacqueline Gamarra Rondón.

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

- a) Establecer las vías legales existentes para poner término a un régimen de copropiedad.
- b) Si han intervenido todos los copropietarios en la partición del predio.
- c) Establecer si es necesaria la previa inscripción de la determinación de la medidas perimétricas del predio cuya inscripción de partición se peticona.
- d) Si, las porciones resultantes de la partición cumplen con el requisito de áreas mínimas establecido por el Reglamento Nacional de Construcciones.

VI. ANÁLISIS

VI.1. ESTABLECER LAS VÍAS LEGALES EXISTENTES PARA PONER TÉRMINO A UN RÉGIMEN DE COPROPIEDAD.

1. La copropiedad puede definirse como aquel estado en el cual un solo y mismo bien pertenece, en su conjunto, a varios sujetos y sin que se pueda asignar una parte (porción) material determinada a ninguno de ellos en particular. El mismo bien, entonces, pertenece en su totalidad a los diversos copropietarios, de modo tal que cada condueño tiene su parte y todos son dueños de todo el bien.

El artículo 969° define legalmente esta institución, diciendo que "Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas".

2. Pero, este estado también llamado de *indivisión*, no es inalterable, sino tal como lo señala el artículo 983° del Código Civil, puede concluir mediante la partición.

La partición puede conceptuarse como el acto en virtud del cual los derechos de cada condómino se convierten en porciones materiales correspondientes al interés que tiene cada titular sobre el objeto. Es pues el



RESOLUCIÓN N° 095 - 2005-SUNARP-TR-A

derecho de cualquier copropietario o de un acreedor de éste, a que la cuota individual del comunero se concrete en el dominio sobre una porción material del bien común o, subsidiariamente, en dinero o en otro bien.

En nuestro medio se conoce comúnmente como "división y partición", e incluso el artículo 992° inciso primero utiliza dicha denominación, sin embargo, es necesario precisar que la partición incumbe dos momentos: aquél en el cual las partes dividen el acervo común y aquel en el cual otorgan a cada cual la porción que les corresponde. Como se ve se trata tan solo de dos momentos ideales, los cuales quedan patentados en el acto jurídico de partición.

3. Las formas o vías por las que se puede realizar la partición son:

- a) Partición convencional
- b) Partición convencional con homologación
- c) Partición judicial.

Sea cualquiera de las vías por las que se proceda a la partición del bien común, ella implica la participación en ella de todos los copropietarios, es decir, los titulares del derecho respectivo.

VI.2. SI HAN INTERVENIDO TODOS LOS COPROPIETARIOS EN LA PARTICIÓN DEL PREDIO.

4. En el caso submateria, analizada la partida registral 94150 del Registro de Predios, resulta que dicho inmueble con una extensión superficial de 423.78 metros cuadrados fue objeto de sucesivas transferencias de dominio, siendo que los últimos copropietarios son las sociedades conyugales conformadas por Alejandro Málaga Tohalino casado con Mercedes Graciela Lazo Sosa, por un lado y Daniel Cuadros Reynoso casado con Dionicia Castillo Prado, en las siguientes proporciones o cuotas ideales:

- a) Sociedad conyugal Málaga-Lazo, propietaria del 33.33% de las cuotas ideales del predio.
- b) Sociedad conyugal Cuadros-Castillo, propietaria del 66.67% de las cuotas ideales del predio.

Por tanto, ambas partes son las que deben intervenir en el acto jurídico de partición.

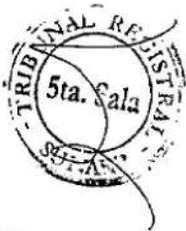
5. Se manifiesta por la primera instancia registral que no han intervenido todos los copropietarios del predio. Al respecto, debemos de manifestar que la partición del predio submateria fue efectuada judicialmente tal como



RESOLUCIÓN N° 095 - 2005-SUNARP-TR-A

consta del expediente judicial 0516-93, protocolizado ante notario público Dr. César Fernández Dávila.

En dicho proceso judicial actuaron como *partes*, en calidad de demandantes la sociedad conyugal Cuadros-Castillo y como demandados la sociedad conyugal Málaga-Lazo, es decir los titulares del derecho sustantivo discutido, cual es la partición del predio respecto del cual son copropietarios.



Este proceso judicial, tal como consta del expediente 516-93 protocolizado, concluyó mediante transacción judicial, la misma que fue aprobada por resolución judicial del 9 de agosto de 1993, en la cual las partes someten la pretensión a lo que el peritaje judicial determine, el cual fue realizado y aprobado por el juzgado mediante resolución judicial del 9 de noviembre de 1993. Asimismo, consta que en el predio objeto de partición se han colocado los hitos respectivos que dividen a uno de los predios resultantes del otro.

El Código Procesal Civil, en su artículo 322° establece como una de las formas de conclusión del proceso con declaración sobre el fondo a la transacción judicial, señalando en el artículo 337° segundo párrafo que la transacción que pone fin al proceso tiene la autoridad de la cosa juzgada.

Asimismo, se tiene que el artículo 123°, segundo párrafo del Código Procesal Civil señala los supuestos en los que una resolución adquiere la autoridad de cosa juzgada, agregando que ésta sólo alcanza a las partes y a quienes de ellas deriven sus derechos, y excepcionalmente a terceros que hubieren sido citados con la demanda.

6. Por tanto, tenemos que existe identidad entre las partes respecto de las cuales se tramitó el expediente judicial 516-93, y los titulares de los derechos de propiedad inscritos en la partida registral 94150 del Registro de Predios, por lo que al haber intervenido todas las partes de la relación jurídica material en la relación jurídico procesal, se tiene que el acto de partición ha sido realizado por todos los copropietarios, por lo que cabe revocar el acápite 2) de la observación venida en grado.

VI.3. ESTABLECER SI ES NECESARIA LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA DETERMINACIÓN DE LAS MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL PREDIO CUYA INSCRIPCIÓN DE PARTICIÓN SE PETICIONA.

7. Se manifiesta por la primera instancia registral que la partida registral No. 94150 del Registro de Predios, no constan las medidas perimétricas del predio, por lo que previamente deberá inscribirse la determinación de dichas



RESOLUCIÓN N° 095 - 2005-SUNARP-TR-A

medidas perimétricas, a fin de verificar si la subdivisión del predio es compatible con lo registrado.

8. Sobre el particular, debe decirse que en el proceso judicial tramitado en el expediente 516-93, obra la memoria descriptiva del predio submateria realizada por los peritos nombrados por el juzgado y en la cual se han determinado los linderos del predio. Asimismo, obra el plano perimétrico y el de ubicación en el cual se omite el consignar el perímetro del frente los cuales sin embargo fluyen de la memoria descriptiva en la cual se consigna la medida del frente en 11.20 metros lineales. A mayor abundamiento, tenemos que del plano que obra a fojas 63 del título venido en grado, aparece el plano de localización y ubicación debidamente visado por el Director de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial de Arequipa, en la que consta que el perímetro del frente es de 11.20 metros lineales.



9. Por tanto, al haberse verificado en un proceso judicial el área, linderos y medidas perimétricas del predio matriz, así como de cada una de sus porciones resultantes de la partición judicial practicada, con todas las garantías que la institución del debido proceso confiere a un proceso judicial, se debe concluir que no resulta arreglado a derecho el que en esta sede registral se ponga en tela de discusión tal valorización judicial, pues ello implicaría atentar contra el principio de la administración de justicia consagrado en el artículo 139° inciso 2) de nuestra suprema carta, el cual señala como principio a la independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional, y como una de sus manifestaciones, el mandato de que ninguna autoridad pueda dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución, por lo que la observación venida en grado en su acápite primero debe revocarse.

VI.4.SI, LAS PORCIONES RESULTANTES DE LA PARTICIÓN CUMPLEN CON EL REQUISITO DE ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDO POR EL REGLAMENTO NACIONAL DE CONSTRUCCIONES.

10. Conforme lo señala el Registrador, en concordancia con el Informe Técnico No. 2661-2004-Z.R.No. XII/OC-U, el frente de los lotes materia de partición se encuentran por debajo del mínimo permisible establecido por el Reglamento Nacional de Construcciones.

11. Al respecto debemos señalar que el Reglamento Nacional de Construcciones en su artículo 3° señala que *"El Reglamento Nacional de Construcción tendrá permanente vigencia en todo el territorio de la República, debiendo los Concejos Municipales Provinciales elaborar su propio Reglamento de Construcciones y elevarlo para su aprobación al*



RESOLUCIÓN N° 095 - 2005-SUNARP-TR-A

Ministerio de Vivienda, de conformidad con las disposiciones de este Reglamento, adecuando a su respectiva realidad territorial, no pudiendo rebajar los requisitos mínimos ni aumentar los máximos establecidos".

12. Asimismo, el artículo III-IV-1 de dicho Reglamento establece que "Se permitirá la subdivisión de lotes, siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Título II del presente Reglamento Nacional. Las subdivisiones mediante trámite judicial también deberán sujetarse obligatoriamente a dicho Título bajo responsabilidad de los Jueces que lo dispongan".

13. Dentro de estos parámetros legales, el Reglamento Nacional de Construcciones establece que el frente mínimo del área por lote es de 6.00 metros lineales.

En el caso del título venido en grado, tenemos que:

- a) Sociedad conyugal Málaga-Lazo, propietaria del 33.33% de las cuotas ideales del predio, la cual se adjudica el sublote A, tiene 130.67 metros cuadrados, con un frente de 5.275 metros lineales.
- b) Sociedad conyugal Cuadros-Castillo, propietaria del 66.67% de las cuotas ideales del predio, la cual se adjudica el sublote A, tiene 293.11 metros cuadrados, con un frente de 5.925 metros lineales.

En tal sentido, tendríamos que *prima facie*, los frentes de ambos sublotes, transgreden los requisitos mínimos señalados por el Reglamento Nacional de Construcciones, la cual tal como lo señala su artículo tercero en norma imperativa, no puede ser rebajado en sus requisitos mínimos ni máximos.

Sin embargo, la parte final del artículo III-IV-1, si bien establece la obligación de toda autoridad a sujetarse a sus normas imperativas, sin embargo, también queda claro que el Poder Judicial, bajo su responsabilidad puede establecer lo contrario, lo cual guarda concordancia además con las facultades de control difuso y concentrado que regula nuestra Carga Magna.

14. Bajo estos parámetros, en el caso del título venido en grado tenemos que en el expediente judicial No. 0516-93, el magistrado judicial al aprobar el peritaje ha valorado, dentro de sus atribuciones, y bajo su responsabilidad dicha situación, pues el Reglamento Nacional de Construcciones ha sido aprobado mediante Decreto Supremo 063-70-VI, norma legal, que se presume sin admitir prueba en contrario conocida por todos, y cuya vigencia es anterior a la aprobación del peritaje señalado, por tanto es de aplicación lo establecido en el artículo 139° inciso 2) de nuestra suprema Carta, el cual señala como principio a la independencia en el ejercicio de la función



RESOLUCIÓN N° 095 - 2005-SUNARP-TR-A

jurisdiccional, y como una de sus manifestaciones, el mandato de que *ninguna autoridad pueda dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución.*

A mayor abundamiento, tenemos que en la Resolución Directoral No. 1009-2004-MPA-C-2, que aprueba la solicitud presentada por Daniel Cuadros Reynoso y Dionicia Guadalupe Castillo Prado, se valora dicha circunstancia, es decir el hecho de que la partición ha sido aprobada mediante resolución judicial, y por tanto, conforme al artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, toda persona está obligada a acatarlo, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, bajo responsabilidad civil, penal y administrativa.

Por tanto, si bien tenemos que una norma legal cual es el Reglamento Nacional de Construcciones contiene un mandato claro sobre su cumplimiento, también lo es que la Constitución establece la obligatoriedad de cumplir los mandatos judiciales, la santidad de la cosa juzgada, y por tanto la imposibilidad de modificar sentencias ni retardar su ejecución, por lo que el acápite 3 del título venido en grado también debe revocarse.

VI.5. DE LA PRESENTACIÓN DE PLANOS REQUERIDOS POR EL INFORME TÉCNICO No. 777-2005-Z.R.No. XII/UC-U.

15. El artículo 9° in fine del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 540-2003-SUNARP-SN, establece que: "(...) *El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe que incluya el análisis de los antecedentes registrales referidos estrictamente a aspectos técnicos, como la existencia o no de superposición con propiedades inscritas de terceros o cualquier otra información relevante para la inscripción registral. El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador.*"

Al respecto esta Sala del Tribunal Registral ha establecido en reiterada jurisprudencia, que el informe emitido por el área de Catastro, es vinculante para el Registrador (entiéndase área registral). El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público.

16. El presente caso se pretende la inscripción de una partición de un predio ya inmatriculado, que en la partida registral 94150 del Registro de Predios tiene un área definida de 423.78 metros cuadrados, pero que sin embargo,



RESOLUCIÓN N° 095 - 2005-SUNARP-TR-A

en el asiento de inmatriculación B 002 no se han detallado sus linderos y medidas perimétricas, siendo que sin embargo, este es un dato que todo predio incorporado al Registro debe tener conforme lo precisa el artículo 17° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.



En tal supuesto, tal como se ha expresado en el ítem VI.2) de esta Resolución tales linderos y medidas perimétricas ya han sido determinadas en el proceso judicial respectivo, por tanto no se hace innecesario otro trámite administrativo o notarial para el caso.

Sin embargo, de la revisión del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en su artículo 18° in fine, como la Directiva 008-2004-SUNARP/SN en su artículo 5.2) tenemos que esas normas se refieren a los planos que deben presentarse a propósito de una inmatriculación, en el primer caso, y en el segundo caso, los planos que deben presentarse tratándose de alguno de los actos referidos en el artículo 5.1) de la citada Directiva, mas no se refieren al supuesto de los planos necesarios para una partición de un predio registrado y en cuyo asiento de inscripción no obran sus linderos y medidas perimétricas.

Por tanto, nos encontramos ante un vacío normativo, ante lo cual en aplicación de lo señalado por la norma VIII de la Ley 27444, nos encontramos en obligación de resolver, y para lo cual es necesario aplicar por integración jurídica lo establecido en los párrafos precedentes.

En tal sentido, conforme al Oficio No. 534-04-MPA-C.2 que aparece a fojas 4 del título venido en grado la Municipalidad Provincial de Arequipa a través del Director (e) de Asentamientos Humanos, declara que la Municipalidad Provincial de Arequipa no cuenta con plano catastral, es decir, que el predio submateria está ubicado en una zona no catastrada, por tanto es de aplicación analógica lo señalado en el artículo 5.2) de la Directiva 008-2004-SUNARP-SN, que establece que tratándose de predios ubicados en zonas no catastradas, se deben presentar planos de en los que la localización y ubicación del predio se realice en función de aspectos físicos resaltantes y no perecederos del predio, los que deben estar firmados y suscritos por el verificador competente, sin embargo ello no ha sido materia de observación por el Registrador Público y en el Informe Técnico No. 777-Z.R.No.XII/UC-U emitido por el área de Catastro de la Zona Registral XII-Sede Arequipa, impropriamente se exige plano georeferenciado, sin tener presente que el predio submateria está ubicado en zona no catastrada, por tanto debe ampliarse la observación venida en grado en este extremo.



RESOLUCIÓN N° 095 - 2005-SUNARP-TR-A

Estando a lo acordado, por unanimidad, con la intervención de la vocal encargada Claudia Tejada Ponce, designada mediante Resolución No. 019-2005-SUNARP/SA.

I. RESOLUCIÓN

REVOCAR las observaciones efectuadas al título venido en grado, y señalar que el título presenta el defecto advertido en el ítem VI.4) de esta resolución.



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


GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


CLAUDIA TEJADA PONCE
Vocal (e) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral