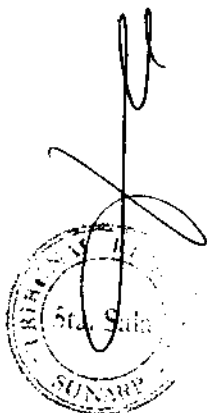




**SUNARP  
TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN N° 096 - 2006- SUNARP-TR-A**

Arequipa, 02 de Junio del 2006.



<b>APELANTE</b>	:	<b>WALTER ZORA CARBAJAL FLORES</b>
<b>TÍTULO</b>	:	<b>N° 11209 DEL 07.04.2006</b>
<b>RECURSO</b>	:	<b>N° 06006584 DEL 11.05.2006</b>
<b>REGISTRO</b>	:	<b>PREDIOS - CUSCO</b>
<b>ACTOS</b>	:	<b>DECLARATORIA DE HEREDEROS Y OTROS</b>
<b>SUMILLA</b>	:	

**LA PARTICION DEBE CONTENER LA ASIGNACION DEL VALOR DE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA MISMA**

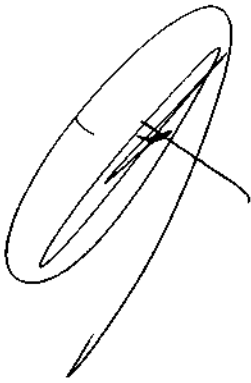
*"La consecuencia de la partición, es pues la permuta y posterior adjudicación de los bienes a favor de cada uno de los coherederos, por lo que resulta necesario que en el instrumento público respectivo se asigne un valor a los inmuebles objeto de la misma, según se desprende de los artículos 858 y 859 del Código Civil"*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la declaratoria de herederos de Luisa Jovita Coronado Gil de Alvarez, Testamento de Guillermo Alvarez Yépez y de la escritura de declaración y aclaración, adjudicación y otros, respecto de los inmuebles inscritos en la Partida N° 02070882 y en la Partida N° 02061839 del registro de Predios de la Zona Registral N° X- Sede Cusco.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

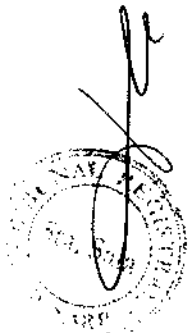
- Rogatoria contenida en la solicitud de inscripción.
- Copia simple del DNI del presentante.
- Oficio N° 768-2005-PJECC-JCE de fecha 20 de abril de 2005, remitido por la Juez del Primer Juzgado Civil-Laboral del Cusco al Jefe de la Zona Registral N° X- Sede Cusco.





## RESOLUCIÓN NRO. 096 – 2006-SUNARP-TR-A

- Parte judicial que contiene la declaratoria de herederos de Luisa Jovita Coronado Gil de Alvarez.
- Parte Notarial de la Escritura Pública de Declaración y aclaración, ratificación, adjudicación y reconocimiento de derechos y acciones que celebran Juan Anselmo Alvarez Coronado y otros.
- Copia Certificada notarialmente de las partidas registrales N° 02070882 y 02061839.
- Testimonio de la escritura pública de Testamento otorgado por Guillermo Alvarez Yépez.
- Recurso de apelación.
- Recibo de pago por derecho de apelación.



### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios de la Zona Registral N° X-Sede Cusco, Ofelia Jordán Gamarra, formuló observación en los términos siguientes:

“(…)

#### **ANÁLISIS:**

- 1.- *Conforme el Art. 168 y siguientes del Código Civil, vía interpretación se entiende que la escritura pública de fecha 21.03.2000 es una de división y partición mediante la cual se pone fin al régimen de copropiedad existente entre los coherederos, siendo necesario que dicho acto contenga la valorización de los inmuebles materia de partición. Ello en aplicación del Art. 986 y 859 del Código Civil y el criterio adoptado por las Quinta Sala del Tribunal Registral de la SUNARP mediante Resolución N° 050-2005-SUNARP-TR-A de fecha 16.03.2005.*
- 2.- *De la verificación del poder que aparece inscrito en la P.E. N°22137409, del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Lima, se tiene que Gaby Lourdes Alvarez Coronado no ha conferido facultades expresas a Juan Anselmo Alvarez Coronado para celebrar escrituras públicas de división y partición, motivo por el cual en aplicación del Art. 156 y 167 del Código Civil se hace necesario que Gaby Lourdes Alvarez Coronado ratifique la escritura pública de fecha 21.03.2000.*

#### **CONCLUSIÓN:**

*Estando a lo antes expuesto y de conformidad al Art. 44 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos el presente título es materia de observación.*

#### **RECOMENDACIÓN:**

*Mediante escritura pública todos lo coherederos deben precisar la valorización de los inmuebles materia de partición, así como Gaby Lourdes Alvarez Coronado debe ratificar la escritura pública de fecha 21.03.2000. “.*

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación básicamente en que los hermanos Alvarez Coronado elevan a escritura pública la minuta de fecha 21 de marzo del 2000 ante Notario Público de Lima de Aclaración y



## RESOLUCIÓN NRO. 096 – 2006-SUNARP-TR-A

Declaración, en cumplimiento a lo ordenado por su padre, lo que según manifiesta no puede ser interpretado como una escritura de división y partición.

Asimismo, manifiesta que tampoco procede ninguna ratificación por parte de Gaby Lourdes Alvarez Coronado debido a que no se trata de una división y partición sino de una escritura pública de aclaración y declaración, que le favorece en todas sus partes a dicha heredera y no se le infiere ningún daño, siendo totalmente favorable a sus intereses.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En el asiento 1 de la Partida N° 02061839 del Registro de Predios de la Zona Registral N° X-Sede Cusco, aparece inscrito el departamento N° 2, parte integrante de la casa N° 336 de la Calle Cruz Verde de la ciudad de Cusco a nombre de Guillermo Alvarez Yépez.

En el asiento 1 de la Partida N° 02070882 del Registro de Predios de la Zona Registral N° X-Sede Cusco, aparece inscrito el departamento N° 1, parte integrante de la casa N° 336 de la Calle Cruz Verde de la ciudad de Cusco a nombre de Guillermo Alvarez Yépez

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Jorge Tapia Palacios. De lo expuesto y del análisis del caso, las cuestiones a determinar son las siguientes:

- a) Si Luisa Jovita Coronado Gil es propietaria de los inmuebles inscritos en las partidas 02070882 y 02061839, y de ser así, si debe procederse a extender el asiento rectificatorio correspondiente.
- b) Si la escritura del 21 de marzo del 2000 debe contener la valorización de los inmuebles que se adjudican.
- c) Si el representante de Gaby Lourdes Alvarez Coronado tiene facultades suficientes para otorgar la escritura del 21 de marzo del 2000.
- d) Si se ha acreditado el pago del impuesto predial 21 de marzo del 2000.

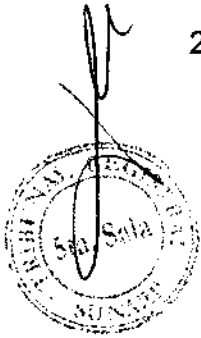
### VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado se solicita la inscripción de declaratoria de herederos, testamento y declaración y aclaración, en las partidas registrales del Registro de Predios de la Zona Registral N° X - Sede Cusco Nros. 02070882 que corresponde al departamento o parcela signada con el número uno de la casa número 336 de la calle Cruz Verde de la ciudad del Cusco y en la 02061839 que corresponde al departamento o parcela



## RESOLUCIÓN NRO. 096 – 2006-SUNARP-TR-A

signada con el número dos de la casa número 336 de la calle Cruz Verde de la ciudad del Cusco.



2. Para ello se acompaña parte judicial que contiene la resolución del 21 de noviembre de 1977 expedida por el Juez del Primer Juzgado Civil del Cusco, en la que se declara que doña Luisa Jovita Coronado Gil de Alvarez falleció intestada el 04 de Julio de 1975 y como sus únicos herederos a su cónyuge supérstite don Guillermo Alvarez Yépez, en concurrencia con sus cinco hijos legítimos Luisa Margarita, Selmi Edith, Juan Anselmo, Nélide Teresita y Gaby Lourdes Alvarez Coronado.

Se adjunta también, el testamento por escritura pública de Guillermo Alvarez Yépez otorgado ante Notario Público Hermilio Cáceres V., en el que instituye como sus herederos a sus cinco hijos llamados Luisa Margarita, Selmi Edith, Juan Anselmo, Nélide Teresita y Gaby Lourdes Alvarez Coronado. En una de sus disposiciones, entre otras, deja a su hija Gaby Lourdes Alvarez el lote número uno chalet interior de la casa ubicada en el número 336 de la calle Cruz Verde; asimismo a su hija Luisa Margarita Alvarez Coronado le deja el lote signado con el número dos chalet interior de la casa ubicada en el número 336 de la calle Cruz Verde; declara además, que sus hijos Nélide Teresita, Selmy Edith y Juan Anselmo Alvarez Coronado, deben otorgar las respectivas escrituras de adjudicación respecto de sus acciones y derechos heredados de su esposa en los chalets antes referidos, por estar así acordado.

Se presenta, además, la escritura pública de declaración y aclaración, ratificación, adjudicación y reconocimiento de derechos y acciones de fecha 21 de marzo del 2000, otorgada ante Notario Público de Lima Cesar Humberto Bazán Naveda por los cinco hermanos antes nombrados, en la que cumpliendo la voluntad de sus padres, acuerdan otorgar las respectivas adjudicaciones y ratificaciones de acciones y derechos en el inmueble 336 de la calle Cruz Verde, así como de otros inmuebles que conforman la herencia, haciéndose mutuas compensaciones.

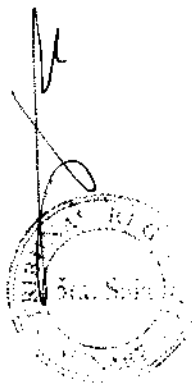
3. Es necesario indicar que el inmueble ubicado en el número 336 de la calle Cruz Verde inscrito en la partida N°02071212, de los que se independizaron los inmuebles objeto de la solicitud de inscripción, fue subdividido en cuatro departamentos o parcelas: La parcela uno con el nombre de departamento número uno ubicado en Cruz Verde número 336 A; la Parcela dos o departamento número dos – Cruz Verde 336 B; la Parcela tres signada con el número 336, y que comprende además las tiendas números 330 y 340; y la Parcela cuatro. Las cuatro parcelas o departamentos fueron independizadas sólo a favor de Guillermo Alvarez Yépez.






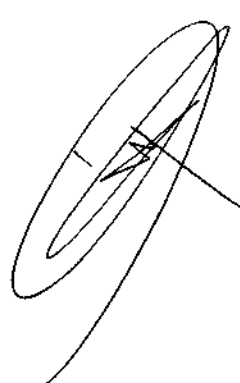
## RESOLUCIÓN NRO. 096 – 2006-SUNARP-TR-A

4. En la escritura citada en el último párrafo del segundo considerando, los hermanos Alvarez Coronado se efectuaron mutuas compensaciones y respecto a los inmuebles inscritos en las partidas Nos. 02070882 y 02061839, se declaró lo siguiente:

- 
- Los hermanos Juan Anselmo Alvarez Coronado, Nélide Teresita Alvarez Coronado, Selmi Edith Alvarez Coronado y Luisa Margarita Alvarez Coronado, adjudican a su hermana Gaby Lourdes Alvarez Coronado las acciones y derechos heredados de su madre señora Luisa Jovita Coronado Gil de Alvarez en el departamento número uno – Cruz Verde 336 - A, de tal manera que esta última resulta siendo la única propietaria.
  - Igualmente los hermanos Juan Anselmo Alvarez Coronado, Gaby Lourdes Alvarez Coronado, Nélide Teresita Alvarez Coronado, Selmi Edith Alvarez Coronado, adjudican a su hermana Luisa Margarita Alvarez Coronado las acciones y derechos heredados de su madre señora Luisa Jovita Coronado Gil de Alvarez, en el departamento número dos – Cruz Verde 336 - B, reconociéndola propietaria de dicho departamento.

Además en dicha escritura, se reconocen y ceden sus derechos y acciones respecto de otros inmuebles que fueron de propiedad de sus padres, y finalmente declaran que no tienen nada que reclamar uno a otros, por estar los haberes hereditarios igualados legal y equitativamente.

- 
5. Corresponde en primer lugar, determinar si el título presentado se adecúa con los asientos de inscripción de las partidas registrales en la que se han de practicar la inscripción, y complementariamente con los antecedentes registrales, esto es, si Luisa Jovita Coronado Gil tiene derechos de propiedad inscritos sobre los predios materia de la rogatoria, de tal manera que su declaratoria de herederos y la adjudicación posterior de sus derechos pueda ser inscrita, ya que debe cumplirse con el presupuesto básico del encadenamiento perfecto de las sucesivas transferencias.
6. Los inmuebles inscritos en la partidas Nos. 02070882 y 02061839, aparecen independizados sólo a favor de Guillermo Alvarez Yépez, persona que fue la que solicitó su independización.



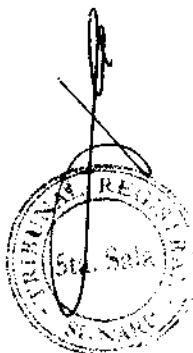
De acuerdo a lo consta en la partida N°02071212, donde corre inscrito el inmueble matriz del cual se independizaron los inmuebles antes referidos, en el asiento 7 aparece como único dueño Guillermo Alvarez Yépez.

Sin embargo, en el asiento 12 extendido el 1ro de julio de 1952 se inscribió las mejoras (fábrica) implantadas al predio por Guillermo Alvarez Yépez y su esposa Luisa Coronado, consistentes en la construcción de un departamento tipo chalet. Asimismo, en el asiento 15 extendido el 28 de octubre de 1957 se señala, refiriéndose al inmueble inscrito en la partida



## RESOLUCIÓN NRO. 096 – 2006-SUNARP-TR-A

antes mencionada, que sus propietarios el doctor Guillermo Alvarez Yépez y su esposa Luisa Coronado Gil, han edificado una casa habitación de dos plantas. Igualmente en el asiento 17 extendido en fecha 30 de junio de 1976, consta que sus propietarios don Guillermo Alvarez Yépez y su esposa Luisa Jovita Coronado Gil han hecho construir una casa de tres pisos. De acuerdo a ello, fluye claramente de la partida que los propietarios del inmueble son Guillermo Alvarez Yépez y su esposa Luisa Jovita Coronado Gil, es más en el asiento 13 dichas personas aparecen constituyendo hipoteca sobre el predio.



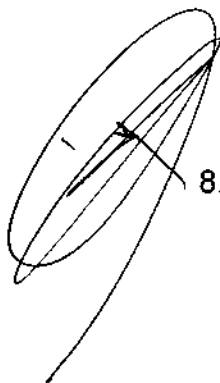
Debe tenerse en consideración además, que según el artículo 184 del Código Civil de 1936, vigente a la fecha en que se efectuaron las mejoras y edificaciones al inmueble, las mejoras útiles hechas en los bienes propios a costa del caudal de la sociedad, o por la industria del marido o de la mujer; y los edificios construidos a costa del caudal común, en suelo propio de uno de los cónyuges, son bienes comunes, es decir, son bienes de la sociedad.

7. Si bien, la solicitud de subdivisión, inscrita en el asiento 18 de la partida antes mencionada, así como la independización de las unidades inmobiliarias resultantes fue hecha por Guillermo Alvarez Yépez, ello no implicaba cambiar la titularidad de las mismas.

A mayor abundamiento, cabe señalar que Guillermo Alvarez Yépez en su testamento, declaró que en virtud de las mejoras hechas dentro del matrimonio al inmueble número 336 de la calle Cruz Verde de la ciudad del Cusco, a él le correspondía el cincuenta por ciento y el otro cincuenta por ciento a sus hijos, por haber sido declarados herederos de su esposa Luisa Jovita Coronado Gil.

Por lo tanto, en vista que se ha omitido expresar en el asiento 1 de las partidas Nos. 02070882 y 02061839 el nombre de Luisa Jovita Coronado Gil como propietaria de los inmuebles inscritos en dichas partidas, deberá proceder la Registradora a rectificar dicha omisión, en virtud de los títulos archivados que sirvieron para extender los asientos 12 y 17 de la partida N°02071212, al amparo de lo establecido en el artículo 76 del Reglamento General de los Registros públicos, pues, de lo contrario no podrá realizarse la inscripción de la transferencia de sus derechos por declaratoria de herederos y la posterior adjudicación de los mismos.

8. Ahora bien, los hermanos Alvarez Coronado cumpliendo la voluntad de los padres, en la escritura de fecha 21 de marzo del 2000 acuerdan otorgar las respectivas adjudicaciones y ratificaciones de acciones y derechos en el inmueble de la calle Cruz Verde, haciéndose mutuas compensaciones de acuerdo a la escritura de independización y subdivisión del 8 de setiembre de 1976 y testamento del 22 de diciembre de 1982.





## RESOLUCIÓN NRO. 096 – 2006-SUNARP-TR-A

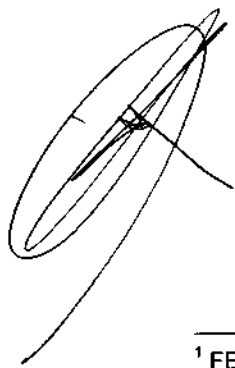
En la escritura del 8 de setiembre de 1976 sólo interviene Guillermo Alvarez Yépez, declarando su voluntad de independizar los departamentos en que ha sido subdividido el predio matriz, es decir, se trata de una manifestación unilateral hecha por la persona antes nombrada, sin que en ella hayan participado los hermanos Alvarez Coronado adjudicándose los departamentos resultantes.



9. De otro lado, Guillermo Alvarez Yépez declara en su testamento del 22 de diciembre de 1982, que sus hijos Nélide Teresita, Selmy Edith y Juan Anselmo Alvarez Coronado, deben otorgar las respectivas escrituras de adjudicación respecto de sus acciones y derechos heredados de su esposa en los chalets ahora inscritos en las partidas Nos. 02070882 y 02061839, por estar así acordado.

El primer párrafo del artículo 686 del Código Civil establece que, *“Por el testamento una persona puede disponer de sus bienes, total o parcialmente, para después de su muerte, y ordenar su propia sucesión dentro de los límites de la ley y con las formalidades que ésta señala.”* Según esta norma el testador esta facultado para ordenar su propia sucesión, disponiendo de los bienes que le pertenecen y de asuntos que le atañen, para después de su muerte. El testamento no es un contrato, no hay acuerdo de voluntades ni al momento de su otorgamiento ni después del fallecimiento. Las disposiciones que pueda hacer en su testamento respecto de bienes que no son suyos no tienen efecto alguno.

De conformidad con el artículo 736 del Código Civil, *“La institución de heredero forzoso se hará en forma simple y absoluta. Las modalidades que imponga el testador se tendrán por no puestas.”* Augusto Ferrero<sup>1</sup> señala que la segunda parte de esta norma, es la reiteración de lo preceptuado en el artículo 733 que impide al testador privar al heredero necesario de su legítima o imponer gravamen, modalidad, o sustitución alguna sobre ella. Es decir, que no se le puede imponer condiciones y cargos respecto de su legítima, con mayor razón respecto de bienes que no forman parte ella, a diferencia de que a los herederos voluntarios y legatarios, si puede imponerle condiciones y cargos que no sean contrarios a la ley, a las buenas costumbres y al libre ejercicio de los derechos fundamentales de la persona (artículo 738 C.C.). Aún para el caso en que se imponga un cargo a una liberalidad (testamento), la inejecución del cargo no origina la revocación de la liberalidad.



En conclusión, lo dispuesto en el testamento por Guillermo Alvarez Yépez, respecto de las adjudicaciones que deberían efectuar los hermanos Alvarez Coronado no los obligaba a realizarla, por lo tanto, si se han efectuado es producto de su propia voluntad.

<sup>1</sup> FERRERO, Augusto, Tratado de Derechos de Sucesiones, Sexta Edición, 2002, pág. 487.



## RESOLUCIÓN NRO. 096 – 2006-SUNARP-TR-A

10. Según señala el artículo 660 del Código Civil, “desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.” Estos resultan así propietarios proindivisos de los bienes comunes de la herencia en proporción a la parte a la que tengan derecho.

Como consecuencia, de la transferencia a favor de los hermanos Alvarez Coronado, de los derechos que sobre los inmuebles inscritos en las partidas Nos. 02070882 y 02061839 le correspondía a Luisa Jovita Coronado Gil, han resultado ser copropietarios de dichos inmuebles.

11. El Código Civil en su artículo 969 establece que hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, asimismo, en su artículo 992 prescribe como una de las causales de extinción de la copropiedad, entre otras, a la división y partición del bien común.

El mismo cuerpo legal en su artículo 983 establece que por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.

Se trata por tanto de un contrato oneroso, y no gratuito, en el que hay prestaciones principales y equivalentes, es decir, una prestación y una contraprestación, en el que los copropietarios permutan cuotas ideales sobre un bien o sobre varios bienes.

En la escritura pública del 21 de marzo del 2000, los hermanos Alvarez Coronado han efectuado adjudicaciones haciéndose mutuas compensaciones, respecto no sólo de los inmuebles materia de inscripción, sino también respecto de otros inmuebles que constituyen la herencia dejada por sus padres, en la que se ha incluido de una manera ideal, es decir se ha colacionado, aquellos adelantos o anticipos de herencia que les hicieran para efectos de las adjudicaciones realizadas, por lo tanto, más allá de la denominación que le hayan dado al acto, lo que intrínsecamente contiene es una partición, en la que no ha sido necesario dividir los bienes por cuanto estos ya se encontraban divididos materialmente.

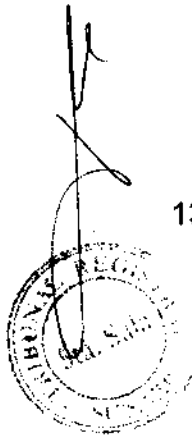
12. La consecuencia de la partición, es pues la permuta y posterior adjudicación de los bienes a favor de cada uno de los coherederos, por lo que resulta necesario que en el instrumento público respectivo se asigne un valor a los inmuebles, según se desprende del artículo 858 del Código Civil, cuando se refiere al desacuerdo entre los herederos acerca del valor de los bienes colacionables, así como del artículo 859 del mismo Código, cuando señala que los bienes se adjudicarán en especie a cada uno de los herederos y que de no ser posible el valor de sus cuotas les será pagado en dinero, según así ya se ha pronunciado el Tribunal Registral en las Resoluciones N° 497-2001-ORLC/TR y N° 050 - 2005-SUNARP-TR-A.






## RESOLUCIÓN NRO. 096 – 2006-SUNARP-TR-A

Por lo tanto, en vista que en la escritura presentada no consta el valor de los inmuebles objeto de la misma, debiendo por ello otorgarse la escritura complementaria respectiva en la que se salve tal omisión, al amparo de lo dispuesto por el artículo 48 de la Ley de Notariado, por lo que, debe de confirmarse el numeral 1 de la observación.



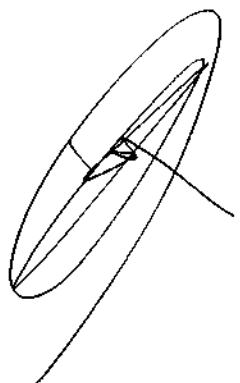
13. El artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que, el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, entre otros aspectos deberá, verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros.

14. Como se ha señalado en la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican, es decir, a través de ella se transfieren derechos, se dispone de la cuota ideal que se tiene sobre determinado bien a cambio de la que adquiere en otro, estamos hablando entonces de un acto de disposición.



15. En la escritura pública del 21 de marzo del 2000, Juan Anselmo Alvarez Coronado interviene en representación de Gaby Lourdes Alvarez Coronado, en virtud del poder que se encuentra registrado en la ficha 201891 que continua en la partida 22137409 del Registro de Mandatos de la Zona Registral N° X - Sede Cusco, en dicho poder se le faculta para que pueda vender el inmueble N° 895 de la calle Daniel Olaechea y Olaechea del distrito de Jesús María-Lima, además, se le faculta para que pueda administrar sus bienes muebles e inmuebles, entre otras facultades.

La facultad de administrar comprende aquellos actos de conservación o incremento del patrimonio del administrado y esta comprendida en el poder general, mientras que para realizar actos de disposición o gravamen del patrimonio del representado por los cuales se disminuye o sustituye el patrimonio del representado (vender, comprar, **permutar**, hipotecar, etc.) se requiere de un poder especial, el cual se rige por el principio de literalidad.



Asimismo, el artículo 156 del Código Civil dispone que, *“Para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad.”*

En consecuencia, al no constar de manera indubitable en el poder otorgado a favor de Juan Anselmo Alvarez Coronado, la facultad para que pueda celebrar el acto contenido en la escritura del 21 de marzo del 2000,



## RESOLUCIÓN NRO. 096 – 2006-SUNARP-TR-A

éste resulta ser ineficaz, por lo que, de conformidad con el artículo 162<sup>2</sup> del Código Civil, Gaby Lourdes Alvarez Coronado deberá ratificar el acto celebrado por su representante, por lo tanto, cabe confirmar el numeral 2 de la observación.

16. Sin perjuicio de lo anterior debe decirse que, el Decreto Legislativo 952 publicado el 3 de febrero de 2004 sustituyó el artículo 7 del Decreto Legislativo 776 señalando lo siguiente:

*“Los Registradores y Notarios Públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) a que alude el artículo precedente, en los casos que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido”.*

En materia de transferencia de inmuebles implica que debe acreditarse el pago del impuesto predial e impuesto de alcabala (artículo 6, D. Leg. 776).

Respecto a la acreditación del pago del impuesto predial debe decirse, conforme al artículo glosado en el párrafo anterior, que siendo que *“la exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido”*, consecuentemente, debe acreditarse el pago de todo el ejercicio fiscal del 2000, con cualquiera de los documentos a que se refiere el numeral 5.1<sup>3</sup> de la directiva N° 011-2003-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 482-2003-SUNARP/SN, dado que la transferencia operó el 07 de febrero del 2000 según así consta de la minuta contenida en la escritura del 21 de marzo del 2000.

### <sup>2</sup> Artículo 162.- Ratificación del acto jurídico por el representado

En los casos previstos por el artículo 161, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración.

La ratificación tiene efecto retroactivo, pero queda a salvo el derecho de tercero.

El tercero y el que hubiese celebrado el acto jurídico como representante podrán resolver el acto jurídico antes de la ratificación, sin perjuicio de la indemnización que corresponda.

La facultad de ratificar se trasmite a los herederos.

#### 5.1 Forma de acreditar el pago de los impuestos

Para los efectos de la calificación registral, el pago de los impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Automotriz, a que se refiere el artículo 6 del Decreto Legislativo N° 776, se acreditará con cualesquiera de los siguientes documentos:

- Original del comprobante de pago correspondiente;
- Copia legalizada notarialmente del comprobante de pago respectivo;
- Copia del comprobante de pago autenticada por un fedatario de cualquier Órgano Desconcentrado de la SUNARP;
- La inserción del comprobante de pago en la escritura pública;
- Constancia o reporte informático de no adeudo expedida por la Municipalidad correspondiente.

En el caso del Impuesto Predial, la constancia o reporte informático, se entenderá referida a todos los predios del contribuyente ubicados en la circunscripción territorial de la respectiva Municipalidad, salvo indicación expresa en contrario en dichos documentos. No se requiere que en la constancia o reporte se indique la ubicación de dichos predios.



## RESOLUCIÓN NRO. 096 – 2006-SUNARP-TR-A

Por lo que, debe señalarse que el título presenta el defecto advertido en este considerando.

Es necesario precisar que respecto de las transferencias de bienes por sucesión (sucesión intestada o declaratoria de herederos y testamento), no cabe exigir la acreditación del pago del impuesto predial, criterio aprobado por el Tribunal Registral en su Decimotercer Pleno, el cual señala que, *"en los casos de transferencia de bienes por causa de muerte del titular registral no resulta exigible en sede registral la acreditación del pago del impuesto predial."*

Respecto de la acreditación del pago del impuesto de alcabala, la transferencia no se encuentra gravada con dicho impuesto, en vista de tratarse de una transferencia de alicuotas entre condóminos originarios, de acuerdo a lo prescrito por el literal g) del artículo 27 del Decreto Legislativo N° 776.

17. De acuerdo a la rogatoria efectuado por el presentante y de los actos inscribibles contenidos en la documentación presentada, las inscripciones solicitadas alcanzan a la declaratoria de herederos de Luisa Jovita Coronado Gil de Alvarez, el Testamento de Guillermo Alvarez Yépez y la escritura de declaración, aclaración, adjudicación y otros, respecto de los inmuebles inscritos en la Partida N° 02070882 y en la Partida N° 02061839 del registro de Predios de la Zona Registral N° X- Sede Cusco.

Por lo tanto, para proceder sólo a la inscripción de aquellos actos que se encuentren expeditos para su registración (declaratoria de herederos y testamento), podrá el interesado desistirse parcialmente del acto contenida en la escritura antes citada, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, según así lo establece el artículo 13<sup>4</sup> del Reglamento General de los Registros Públicos.

18. Finalmente, en vista que los derechos registrales deben de liquidarse sobre la base del valor que se les asigne a los inmuebles objeto de la solicitud de inscripción, es que de subsanarse ello deberá la Registradora efectuar el cálculo de los derechos registrales a pagar.

#### <sup>4</sup> Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria

El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

(...)

El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas. Este último procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

El desistimiento regulado en este artículo se tramita utilizando la misma vía que el reingreso.



## RESOLUCIÓN NRO. 096 – 2006-SUNARP-TR-A

Esta instancia formula la observación glosada en el decimosexto considerando del presente análisis, en aplicación de la norma prevista en el literal c.2) del artículo 33<sup>5</sup> del Reglamento General de los Registros Públicos

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Dr. Gilmer Marrufo Aguilar, como vocal suplente designado por Resolución N° 009-2006-SUNARP/SA de fecha 12 de abril de 2006.

### VII.RESOLUCIÓN

**DISPONER** que la Registradora proceda a extender el asiento rectificatorio en las partidas Nos. 02070882 y 02061839, a que se hace referencia en el sétimo considerando, **CONFIRMAR** la observación efectuada por la Registradora, y **ESTABLECER** que el título tiene el defecto advertido en el decimosexto considerando, teniéndose presente la precisión sobre el desistimiento parcial de la rogatoria efectuada en el decimoséptimo considerando del análisis de la presente resolución

**Regístrese y comuníquese.**



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

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

**GILMER MARRUFO AGUILAR**  
Vocal(s) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

#### <sup>5</sup> Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

(...)

b) En la segunda instancia

b.1) Salvo lo dispuesto en el literal c), el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.

(...)

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

(...)

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

(...)