

**PERÚ****Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional
de Registros Públicos****TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 512- 2013 - SUNARP-TR-L**

Lima, 22 MAR. 2013

APELANTE : **NÉLIDA CONSUELO LUNA GUTIÉRREZ.**
TÍTULO : N° 1102773 del 7/12/2012
RECURSO : H.T. N° 5860 del 17 de enero de 2013. .
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO : DIVISIÓN Y PARTICIÓN.

SUMILLA**DIVISIÓN Y PARTICIÓN.**

Procede la inscripción de la división y partición aun cuando la descripción del predio adjudicado discrepa con la del predio inscrito, siempre que existan otros elementos que permitan su identificación.

**CAMBIO DE CRITERIO**

Cuando la Sala conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por el Tribunal Registral, no será necesario convocar a Pleno cuando el distinto criterio que se adopta no se sustenta en un criterio discrepante del contenido en la resolución anterior, sino en un precedente de observancia obligatoria o acuerdo vinculante para el Tribunal Registral de fecha posterior a la emisión de la resolución primigenia.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título materia de grado se solicita la inscripción de la división y partición del inmueble denominado Sub-lote A, y su venta, en virtud de la documentación siguiente:

- Testimonio de la escritura pública 1ª de julio de 1993 otorgada ante Notario de Lima Dr. Enrique Costa Saenz, sobre Protocolización de División y Partición seguido ante el Vigésimo Quinto Juzgado en lo Civil de Lima por Julia Castillo viuda de Rojas con Eustaquia Rojas Castillo y otros.
- Testimonio de la escritura pública de compraventa que otorga Eustaquia Rosa Rojas Castillo y otros en favor de Nélide Consuelo Luna Gutiérrez del 25 de enero de 1988 ante el Notario de Lima Dr. Ricardo Fernandini Arana.
- Testimonio de la escritura pública de ratificación de escritura pública del 20 de julio de 1990 que otorga Julia Castillo Guevara viuda de Rojas ante el Notario de Lima Dr. Ricardo Fernandini Arana.
- Copias certificadas por el Archivo General de la Nación de piezas de la escritura de protocolización de división y partición, seguida ante el 25to. Juzgado Civil de Lima.
- Copias certificadas por el Archivo General de la Nación de los planos adheridos a la escritura de protocolización de división y partición.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – sede Lima, Lina Martínez Ramírez denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

1. A efectos de continuar con el estudio del título y proceder con la inscripción de la adjudicación del sub lote A registrado en la ficha 352176 y compraventa del mismo, previamente sirvase adjuntar copia certificada por el funcionario autorizado del Archivo General de la Nación de los actuados judiciales pertinentes y a que hace referencia el quinto considerando (segundo párrafo y siguientes) de la Resolución N° 197-2003-SUNARP-TR-L de fecha 28/03/2003 emitido para el presente caso.

Cabe señalar que revisada la documentación inicialmente presentada no se observa que entre los documentos expedidos por el Archivo General de la Nación se encuentre entre otros a) la solicitud de fecha 10/12/1992 por la cual la demandante solicita el nombramiento de peritos, b) Resolución N° 46 que admite el pedido, c) la resolución N° 54 del 30/03/1993 que aprueba la división y partición.

2. Sin perjuicio de lo antes mencionado y en razón de lo manifestado en la parte resolutive de la citada resolución del Tribunal, se observa el presente título en razón de los fundamentos expresados en el séptimo considerando (segundo párrafo):

"No existiendo adecuación del área adjudicada (338.57 m2) con el antecedente registral (412.85 m2) como se explicó en el párrafo anterior, no procede ordenar la inscripción en virtud del principio de legalidad que exige que, entre otros aspectos se verifique dicha adecuación".

Respecto de este punto cabe señalar que, el Tribunal Registral al resolver sobre el tema, manifiesta que debe admitirse la propuesta de adjudicación contenida en el informe pericial, sin embargo hace referencia a la inadecuación del área adjudicada con la señalada en el antecedente registral por lo que en virtud del principio de legalidad exige la adecuación.

Cabe señalar que el Tribunal Registral revocó el segundo punto de la esquila de observación en virtud de la cual se apelara el título no estando referida dicha observación a la discrepancia de área antes mencionada.

FUNDAMENTO LEGAL.- Arts. 2010°, 2011 ° y 2013° del Código Civil, Arts. 31° y 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

La apelante manifiesta lo siguiente:

La solicitud del 10/12/1992, la resolución N° 46 y la N° 54 ya se encuentran dentro de la protocolización de división y partición.

Respecto al segundo numeral de la observación manifiesta que la documentación obrante en el título ha sido calificada por el Tribunal Registral mediante la Res. 197-2003-SUNARP-TR-L del 28/3/2003. Añade que si bien en el punto 7 del análisis de la resolución se hace referencia a una supuesta inadecuación, también es cierto que el artículo 2011 del Código Civil señala que lo dispuesto en el primer párrafo no se aplica cuando se trata de parte que contenga una resolución judicial que ordena la inscripción.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios de Lima

A fojas 43 del tomo 469, que sigue en la ficha N° 352176 y continua en la partida electrónica N° 40896171 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, corre inscrito el terreno constituido por una parcela de huerta Colmenares ubicado en el distrito de Magdalena Vieja hoy distrito de Pueblo Libre, con un área original de 1 587,68 m2.

En el asiento 3 a fojas 44 del tomo 469, obra la subdivisión de la parcela B, en tres secciones o sub lotes, denominados "A", "B" y "C".

En el asiento 6, fs. 45 del tomo 469, consta la inscripción de la independización y anticipo de legítima en mérito a la escritura pública del 2 de mayo de 1984 extendida ante el Notario Ramón Espinoza Garreta que otorgaron Florencio Rojas Gavilán y su cónyuge, Julia Castillo Guevara de Rojas a favor de Eustaquia Rosa Rojas Castillo, Filomena Adela Rojas Castillo, Florencia Teresa Rojas Castillo, Carlos Jesús Rojas Castillo, Irma Alejandrina Rojas Villavicencio, Enrique Rojas Villavicencio, Lucía Alicia Rojas Villavicencio, y Juan Nicacio Rojas Villavicencio, quienes también intervienen. Dicho asiento registral fue extendido en virtud del título archivado N° 019241 del 11 de setiembre de 1987.



De las cláusulas tercera, cuarta y quinta de la escritura pública, se advierte que la sociedad conyugal otorgante subdividió la parcela B en tres secciones o sub lotes, denominados "A", "B" y "C". Distribuyéndola de la siguiente forma:

1. Sub lote A con un área de 412.85 m2., que se reservaron los otorgantes.

2. Sub lote "B" se independizó en la ficha N° 351852 (partida electrónica N° 40754598, con un área de 342.05 m2., y que a su vez se subdivide en los siguientes sub lotes a favor de sus hijos concebidos en su primer matrimonio:

- Sub lote B-1 en la ficha N° 351854 y continua en la partida electrónica N° 40754628, con un área de 67.90 m2. a favor de Irma Alejandrina Rojas Villavicencio.
- Sub lote B-2 en la ficha N° 351855 y continua en la partida electrónica N° 40754636, con un área de 69.85 m2. a favor de Lucía Alicia Rojas Villavicencio.
- Sub lote B-3 en la ficha N° 351856 y continua en la partida electrónica N° 40754644, con un área de 67.90 m2. a favor de Juan Nicasio Rojas Villavicencio.
- Sub lote B-4 en la ficha N° 351857 y continua en la partida electrónica N° 40754652, con un área de 69.85 m2. a favor de Enrique Rojas Villavicencio.
- Sub lote B-5 con un área de 66.55 m2. a favor de los hermanos Rojas Villavicencio, quedándose en la partida matriz por constituir el área de circulación común en el sub lote "B".

3. El sub lote "C" con un área de 357.88 m2., y que a su vez se subdivide en los siguientes sub lotes a favor de sus hijos concebidos en su segundo matrimonio:

- Sub lote C-1 con un área de 70.85 m2. a favor de Eustaquia Rosa Rojas Castillo.
- Sub lote C-2 con un área de 73.42 m2. a favor de Filomena Adela Rojas

Castillo.

- Sub lote C-3 con un área de 70.96 m2. a favor de Florencia Teresa Rojas Castillo.
- Sub lote C-4 con un área de 73.45 m2. a favor de Carlos Jesús Rojas Castillo.
- Sub lote C-5 con un área de 69.20 m2. a favor de los hermanos Rojas Castillo, quedándose en la partida matriz, por constituir el área de circulación común en el sub lote "C".

4. En el asiento 3 c) de la ficha N° 352176 que continúa en la partida electrónica 40896171 correspondiente al sub lote A aparece como titular de dominio la sociedad conyugal formada por Florencio Rojas Gavilán y Julia Castillo Guevara.

En el asiento 4 c) de la ficha N° 352176 figura la inscripción de la sucesión intestada de Florencio Rojas Gavilán, quien falleció sin haber otorgado testamento el 17-6-1984, habiendo sido declarados sus herederos Julia Castillo Guevara viuda de Rojas; y, Eustaquia Rosa, Filomena Adela, Florencia Teresa, Carlos Jesús Rojas Castillo; Enrique, Lucía Alicia, Juan Nicasio e Irma Alejandrina Rojas Villavicencio mediante resolución judicial del 14-4-1985.

En el asiento C0001 se rectificó el nombre de una de las sucesoras, por el de Adela Rojas Castillo.

Registro de Sucesiones Intestadas de Lima

La declaratoria de herederos de don Florencio Rojas Gavilán se encuentra inscrita en el asiento a-1 de la ficha N° 37127 (partida electrónica N° 24484297) del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima mediante título archivado N° 21137 del 22.7.1985. Fueron declarados sus herederos, su cónyuge supérstite Julia Castillo Guevara viuda de Rojas; y Eustaquia Rosa, Filomena Adela, Florencia Teresa, Carlos Jesús Rojas Castillo, y Enrique, Lucía Alicia, Juan Nicasio e, Irma Alejandrina Rojas Villavicencio en calidad de hijos del causante.

V. **PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviniendo como Vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán. De lo expuesto y del análisis del caso; a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es:

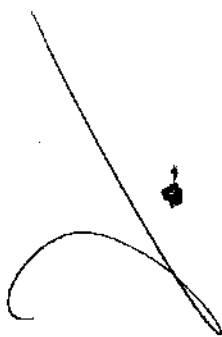
¿Procede la inscripción de la división y partición cuando la descripción del predio adjudicado discrepa con la del predio inscrito?

VI. **ANÁLISIS**

1. La protocolización del proceso de división y partición cuya inscripción se solicita fue presentada con anterioridad al registro, y la denegatoria de inscripción fue objeto de apelación, ante lo cual esta instancia expidió la resolución N° 197-2003-SUNARP-TR-L del 28/3/2003.

En dicha resolución se señaló:

"PRIMERO: La partición de bienes sujetos al régimen de copropiedad viene regulada en el Sub-Capítulo III del Libro V del Código Civil, habiéndose señalado en el artículo 983, que por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho





que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.

Señala además, el artículo 992 del Código Civil que la copropiedad se extingue por división y partición del bien común.

SEGUNDO: Según Ferrero Costa¹, "la partición sucesoria es el acto jurídico mediante el cual se pone fin al condominio de la herencia, adjudicándosele a cada sucesor lo que le corresponde, lo que necesariamente implica una permuta y por tanto un acto traslativo de dominio, la cual es definida por el artículo 983 del Código Civil que establece que por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican, en cuyo caso resultan aplicables las normas sobre partición recogidas en el Libro de Derechos Reales".

Para Roca Sastre, Ramón María² es el acto jurídico unilateral o plurilateral, necesario e irrevocable, de naturaleza declarativa compuesto de un conjunto ordenado de operaciones, verificadas sobre ciertas bases o supuestos de hecho y de derecho y en el cual; después de determinarse el activo y pasivo de la masa hereditaria y de proceder a su avalúo y liquidación, se fija el haber de cada partícipe, se divide el caudal partible y se adjudica cada lote de bienes formando a cada heredero respectivo, provocando la transformación de las participaciones abstractas de los herederos sobre el patrimonio relicto (derecho hereditario) en titularidades concretas sobre bienes determinados (dominio o propiedad exclusiva u ordinaria).

TERCERO: Atendiendo a que las normas sustantivas y los comentarios doctrinarios, definen el acto particional como la permuta de las cuotas ideales que respecto a un determinado bien le corresponde a los diversos copropietarios, a fin de consolidar su propiedad exclusiva sobre una parte material del mismo, conviene analizar las características de la permuta. Al respecto, el artículo 1602 del Código Civil establece que por la permuta los permutantes se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de bienes; asimismo, el artículo 1603, remite en cuanto a su regulación, a las disposiciones sobre la compraventa, en lo que sea aplicable.

Es decir, en la división y partición estamos frente a un acto traslativo de dominio.

CUARTO: Ahora bien, con relación al primer extremo de la observación, si bien es cierto, en la permuta las normas relativas al precio, contenidas en los artículos 1543 y 1548 del Código Civil en principio no rigen, no menos cierto es que las partes le asignan un valor al intercambio de bienes. Este valor es el que resulta necesario para realizar la liquidación de los derechos registrales en la inscripción de una división y partición ya que ésta importa la adjudicación de los bienes, así se desprende del artículo 859 del Código Civil 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; y el artículo 63 del Reglamento de las Inscripciones, que establece que cuando se inscriba la partición se expresará, entre otros, los inmuebles o derechos inscribibles que se adjudican con indicación, de sus respectivos precios.

El Tribunal Registral se ha pronunciado en las Resoluciones N° 165-2000-ORLC/TR del 31.5.2000 y 497-2001-ORLC/TR del 13.11.2001, sobre este tema, se consideró que a efectos de la liquidación del derecho registral en la inscripción de la partición y adjudicación de lotes, la tasa debe aplicarse sobre el valor del acto o contrato, la misma que se efectuará sobre la base de las cuotas partes que cada uno de los coherederos permutó sin tomar en cuenta el valor de la cuota parte de cada inmueble que antes de la partición pertenecía a cada coheredero, lo que sólo podrá determinarse en mérito a la valorización del lote materia de adjudicación.

¹ Ferrero Costa, Augusto. *Tratado de Derecho Civil. Tomo V. Volumen II. Derecho de Sucesiones*. Universidad de Lima. Cultural Cuzco S.A. Lima-Perú, 1994, pág. 884.

² Roca Sastre, Ramón María. *Derecho Hipotecario. Tomo V. Octava edición*. Bosch Casa Editorial S. A. Barcelona 1997, pag. 668.



En el presente caso, en ejecución de sentencia se ha señalado que el valor del lote A materia de inscripción es a enero de 1993, S/. 50 886,94 y de otro lado en la sentencia consta que a la cónyuge supérstite se le asignó el 50 % de dicho sub lote y el otro 50 % les corresponde 1/8 a cada uno de los 8 hijos. En consecuencia, en el título se encuentran los datos que permiten realizar la liquidación de los derechos registrales.

Corresponde por lo tanto, revocar el primer extremo de la observación.

QUINTO: En la sentencia consentida inserta en la escritura pública de protocolización de división y partición el Juez falla: "(...) Fundada la demanda y en consecuencia que se proceda a la división y partición de los lotes de terreno signado como sub lote A con un área de 412.85 m²; sub lote B con un área de 342.05 m² y Sub lote C con un área de 465.68 m², ubicado con frente a la calle Clement del distrito de Pueblo Libre, correspondiendo el 50 % de dichos sub lotes a la demandante doña Julia Castillo Guevara viuda de Rojas por concepto de gananciales y en su condición de cónyuge sobreviviente de don Florencio Rojas Gavilán, y el otro 50 % les corresponde en 1/8 parte cada uno de los demandados Eustaquia Rosa, Filomena Adela, Florencia Teresa, Carlos Jesús Rojas Castillo, Irma Alejandrina, Lucía Alicia, Juan Nicasio y Enrique Rojas Villavicencio en calidad de hijos del citado causante".

Es el caso señalar que en la sentencia también se declaró infundadas las reconveniones formuladas por los hermanos Rojas Villavicencio, mediante las cuales solicitaban la nulidad de las cláusulas quinta y novena de la escritura pública de anticipo de herencia y que se proceda a la división y partición únicamente de la sección A.

Consentida la sentencia, la demandante solicita en vía de ejecución, el 10.12.1992, se nombre peritos a fin de que proceda a efectuar la medición y fecho se practique la división y partición en cumplimiento de lo ordenado por la sentencia (página 115 de la escritura), pedido que es admitido por el Juez mediante Resolución N° 46, designándose dos peritos para hacer la medición del predio sub iudice y practiquen la división y partición respectiva (página 115 vuelta de la escritura).

En el dictamen pericial levantado los peritos dan cuenta que " 4. De lo expuesto en ítem 3 se hace impracticable la división y partición del lote matriz, ya que significará la demolición de las construcciones existentes. 5. En razón de lo impracticable de la división y partición física, hemos procedido a hacer un estudio de ésta, a fin de establecer el reparto en áreas y su equivalente económico y obtener así el reparto teórico de las áreas que correspondería a cada uno de los involucrados, estableciéndose luego la comparación de las áreas con las que realmente ocupa cada uno. esta comparación permite establecer la diferencia y el valor que tendría que pagar cada uno de los ocupantes a la beneficiaria del 50 % del lote matriz".

Concluye el informe indicando: " **A.** En razón de lo impracticable de la división y partición física del terreno, recomendamos a Ud. la aplicación del cuadro del anexo 8 que contiene la comparación entre las áreas en posesión (real) y el área de repartición (teórico). **B.** De acuerdo al análisis efectuado en dicho Cuadro N° 8, correspondería a la Sra. Julia Castillo viuda de Rojas el 50% del área total del terreno, o sea 611.44 m²., a los hermanos Rojas Villanueva y Rojas Castillo 1/8 del 50 % restante, o sea 76.43 m². **C.** En consecuencia, y por el hecho que los Hnos Rojas Villanueva y Rojas Castillo, poseen más área de la que deberían tener, es que deberían pagar a la Sra. Julia Castillo viuda de Rojas los montos que a continuación se detallan (...)"

En el anexo 8 aparece el "Cuadro comparativo entre áreas de posesión y áreas de repartición (teórico)": A Julia Castillo el lote A, área neta: 338.57, área común: 156.20, área bruta en posesión: 494.77, área de repartición: 611.44, diferencia de área a cubrir: -116.67.

A los demandados, se les asigna el lote que ya tenían en posesión y en propiedad en virtud de la escritura pública del 2 de mayo de 1984 otorgada ante el notario de





Lima Ramón Espinoza Garreta, sobre anticipo de legítima e independización que otorgaron Florencio Rojas Gavilán y su cónyuge Julia Castillo Guevara, instrumento mencionado en el rubro "Antecedente Registral" de esta resolución, de la siguiente manera:

A Irma Rojas V.: el lote B1 (tal como consta en la ficha N° 351854).

A Elena (sic) Rojas V.: el lote B2 (en la ficha N° 351855, este sub lote fue independizado a favor de Lucía Alicia Rojas Villavicencio), debemos entender que se refiere a la misma persona porque no existe otra hermana Rojas Villavicencio, distinta a Irma.

A Juan Rojas V.: el lote B3 (tal como consta en la ficha N° 351856).

A Enrique Rojas V.: el lote B4 (tal como consta en la ficha N° 351855).

A Rosa Rojas C.: el lote C1 (tal como consta en la ficha N° 351858).

A Adela Rojas C.: el lote C2 (tal como consta en la ficha N° 351859).

A Teresa Rojas C.: el lote C3 (tal como consta en la ficha N° 351860).

A Carlos Rojas C.: el lote C4 (tal como consta en la ficha N° 351865).

Finalmente, mediante Resolución N° 54 del 30 de marzo de 1993 del Juez del Vigésimo Quinto Juzgado en lo Civil de Lima (a fs. 130 de la escritura) se resuelve: "Por lo que se expone y no habiendo sido materia de reparo alguno por lo interesados el dictamen de valorización y división y partición obrante de fojas 305 a 308 dentro del término de ley. Téngase por aprobada la división y partición en referencia y protocolícese los autos (....)"



SEXTO: De lo expuesto se verifica que la partición propuesta por los peritos fue aprobada por el Juez, conforme al Código de Procedimientos Civiles, arts. 517 y sgts., vigente cuando se llevó a cabo el proceso judicial.

Teniendo en cuenta las normas que regulaban el proceso, se tiene que en ejecución de sentencia se nombraron peritos encargados de la partición, esto buscaba la división material de los bienes; sin embargo, como es de verse del informe técnico emitido, esto no fue propuesto por su imposibilidad. Lo que se propuso fue respetar las áreas de posesión real y que el valor - de parte - de las cuotas sean pagadas en dinero, esto se adecua al artículo 859 del Código Civil de 1984³ que ya se encontraba vigente en ese momento.

Siendo así, es de verse, que se propuso y se aprobó la adjudicación teniendo en cuenta los lotes en posesión, asignándose a Julia Castillo el lote A y a ningún otro coheredero se le asignó ningún derecho sobre este lote.

En consecuencia, existe la plena certeza, en atención a la aprobación del informe técnico de división y partición aprobado por el Juez, que el área adjudicada por la división y partición a Julia Castillo es de 338,57 m² en el lote A; por lo que corresponde revocar el segundo extremo de la observación que exige resolución judicial en donde conste la adjudicación del lote A a la demandante.

SÉTIMO: No obstante ello, existen algunas deficiencias en las áreas, el área del lote A medido por los peritos asciende a 455,92 m², lo cual discrepa del área con el que este lote aparece en la partida: 412,85 m²; asimismo, el área del lote A que se indica que Julia Castillo tiene en posesión: 338,57 m² - área que tampoco coincide con el que aparece en la partida registral -, aparentemente viene a ser la diferencia del área total del lote A indicado por los peritos (455,92 m²) con el área de zonas comunes del lote A (117,36 m²), esto quiere decir que para los peritos y también para el Juez, conforme a la aprobación que hizo del informe técnico, en el lote A existe una zona común cuya descripción no aparece en el título ni en los antecedentes registrales, no siendo claro que esta zona común le corresponda a Julia Castillo.

No existiendo adecuación del área adjudicada (338,57 m²) con el antecedente registral (412,85 m²), como se explicó en el párrafo anterior, no procede ordenar

³ Artículo 859 del Código Civil: Los bienes se adjudicarán en especie a cada uno de los herederos, de no ser posible el valor de sus cuotas les será pagado en dinero.



la inscripción, en virtud del principio de legalidad que exige que, entre otros aspectos, se verifique dicha adecuación⁴.

OCTAVO: (...)"

2. Como puede apreciarse, este colegiado consideró que no existía adecuación entre el área del predio adjudicado y el área del predio inscrita en la ficha 352176 (con continuación en la partida electrónica N° 40896171).

Conforme al literal b.2) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo que considere que debe apartarse del criterio, para lo que solicitará convocatoria a un Pleno Registral.



Así, debe convocarse a Pleno Registral para apartarse del criterio establecido, supuesto en que será el Pleno el que discuta ambos criterios y adopte el que debe prevalecer.

Sin embargo, cuando el distinto sentido de una resolución no se sustente en un criterio discrepante del anterior, sino en una norma de fecha posterior a la emisión de la resolución primigenia, no será necesario convocar a Pleno. En dicho supuesto, será de aplicación inmediata la nueva norma, no pudiendo el Pleno discutir si aplicará el anterior criterio o la nueva norma, pues la calificación registral se sujeta al principio de legalidad.

Igualmente, cuando el distinto sentido de una resolución no se sustente en un criterio discrepante del anterior, sino en un precedente de observancia obligatoria o acuerdo vinculante para el Tribunal Registral de fecha posterior a la emisión de la resolución primigenia, no será necesario convocar a Pleno. En dicho supuesto, será de aplicación el criterio contenido en el precedente o acuerdo vinculante, careciendo de objeto que el Pleno discuta si aplicará el anterior criterio o el nuevo, pues al aprobar el precedente o el acuerdo el Pleno del Tribunal registral ya definió el criterio a seguir.

3. En este caso, resulta de aplicación el precedente aprobado en el Décimo Pleno del Tribunal Registral, realizado en abril de 2005, publicado en el diario oficial El Peruano el 9/6/2005:

"Identificación del bien objeto de transferencia

La discrepancia en cuanto a la identificación del bien objeto del contrato de transferencia materia de solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo".

⁴ Artículo 2011 del Código Civil:

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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción, de ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos

El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos.



Como puede apreciarse, el precedente se aprobó en abril de 2005, esto es, con posterioridad a la emisión de la resolución N° 197-2003-SUNARP-TR-L del 28/3/2003.

En consecuencia, corresponde aplicar el precedente citado, debiendo verificar si – a pesar de la discrepancia en cuanto al bien objeto de partición -, existen elementos suficientes que permiten identificarlo.

4. En la sentencia (firme) del 2/10/1992, el Juez falla declarando fundada la demanda, “y en consecuencia que se proceda a la división y partición de los Lotes de terreno signados como sub lote “A” con un área de cuatrocientos doce metros cuadrados con ochenta y cinco decímetros cuadrados (...)”.

Como puede apreciarse, en la sentencia se identificó al sub lote “A” que sería objeto de partición con la misma área que figura en la partida registral dicho sub lote A: 412.85m².



En el dictamen pericial (anexo 8), que es aprobado por el Juez, se señala que a Julia Castillo le corresponde el lote A, mientras a los hermanos Rojas Villavicencio les corresponde el lote B, y a los hermanos Rojas Castillo, el lote C.

Es en dicho dictamen pericial en el que se propone la repartición que se presenta la discrepancia de área en cuanto al lote A, pues se señala que tiene un área neta de 338.57, un área común de 156.20, lo que totaliza un área bruta en posesión de 494.77. Sin embargo, en este mismo dictamen se señala que a Julia Castillo le corresponde un área de repartición de 611.44 m². Por esta razón, se consigna en el dictamen que son los otros copropietarios los que deben costo a cubrir por el área mayor que ocupan, mientras por el contrario, Julia Castillo no tiene costo a cubrir alguno, consignándose “(-) 13016.87”.

Asimismo, consta con claridad que a ninguno de los otros copropietarios le corresponde parte alguna del sub lote A, pues les asignan los otros dos sub lotes (B y C).

Resulta indubitable por tanto que a Julia Castillo se le adjudicó el sub lote A, identificado en la sentencia con su área correcta, por lo que la diferencia de área existente en el dictamen pericial no impide su plena identificación.

En tal sentido, se debe dejar sin efecto el segundo numeral de la observación.

5. En el numeral 1 de la observación la Registradora requiere los siguientes documentos expedidos por el Archivo General de la Nación:

- a) Solicitud de nombramiento de peritos.
- b) Res. N° 46 que admite el nombramiento de peritos.
- c) Res. N° 54 que aprueba la división y partición contenida en el dictamen pericial.

Al respecto debe señalarse que efectivamente – tal como lo indica la apelante -, dichos actuados obran en el testimonio presentado.

Sin embargo, en tanto el testimonio no contiene la autorización a la presentante del título, conforme a la séptima disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo del Notariado, se requiere presentar copia certificada de los actuados faltantes.



Sin embargo, no es necesario copia del pedido de nombramiento de peritos ni de la resolución que admite su nombramiento, pues se trata de actuados judiciales de actos procedimentales al interior del proceso. Si se requiere en cambio copia certificada por el Archivo General de la Nación, de la resolución N° 54 que aprueba la división y partición, pues ésta será objeto de inscripción.

Conforme a lo expuesto, se revocan los literales a) y b) del numeral 1 de la observación y se confirma el literal c) del numeral 1.

6. Conforme a la modificación introducida al artículo 156 del RGRP, compete a la primera instancia determinar los derechos registrales.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los literales a) y b) del numeral 1, **CONFIRMAR** el literal c) del numeral 1 y **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la observación formulada al título señalado en el encabezamiento de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral


LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral