



CLXXXI PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día miércoles 17 de enero de 2018, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Luis Alberto Aliaga Huaripata, quien actúa como Presidente, Walter Juan Poma Morales como Secretario Técnico, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Elena Rosa Vásquez Torres, Mariella Aldana Durán, Milagritos Lúcar Villar, Guido Villalva Almonacid, Walter Morgan Plaza, Pedro Álamo Hidalgo, Daniel Montoya López, Rosa Bautista Ibáñez, Luis Ojeda Portugal, Jorge Tapia Palacios y Víctor Peralta Arana.

Lugar:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en av. Pardo y Aliaga n.º 695, cuarto piso, San Isidro.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral n.º V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa.

Quórum e instalación:

Contando con la participación de 15 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral Luis Alberto Aliaga Huaripata declaró válidamente instalado el Pleno.

Se deja constancia que la vocal suplente Jessica Sosa Vivanco se encuentra con descanso médico y que los vocales Elías Vilcahuamán Ninanya y Mirtha Rivera Bedregal se encuentran de vacaciones.

Agenda:

El tema a tratar es el siguiente:

¿Puede acceder al Registro la división y partición de un predio que implica la exclusión de titularidad de copropietarios, cuyas cuotas ideales respecto del predio se encuentran afectas a embargo?

La agenda del Pleno se realizará en el siguiente horario:

09:00 a 09.30 Instalación.

09:30 a 12:30 Debate del tema.

15:00 a 16:00 Planteamiento de posiciones finales.

16:00 a 16:30 Votación.



16:30 a 17:00 Fin del Pleno.

Desarrollo

Acto seguido, el presidente señala que el tema de agenda ha sido llevado a Pleno por requerimiento de la Cuarta Sala señalando que desea apartarse del criterio contenido en la Resolución N° 706-2016-SUNARP-TR-L del 07.04.2016 y Resolución N° 1782-2017-SUNARP-TR-L del 11.08.2017.

La Resolución N° 1782-2017-SUNARP –TR-L señala:

PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

Conforme al principio de prioridad excluyente, un título no puede acceder al Registro si es que se ha registrado previamente uno incompatible. En tal sentido, **no puede acceder al Registro la división y partición de un predio que implica la exclusión de titularidad de copropietarios, cuyas cuotas ideales respecto del predio se encuentran afectas a embargo.**

La Cuarta Sala discrepa con lo señalado, en el sentido que un predio embargado sí puede ser transferido por cuanto el embargo no es incompatible y que en el caso de las mencionadas resoluciones el embargo que afecta las cuotas ideales que tiene uno de los copropietarios del predio no impediría la inscripción de la división y partición (transferencia), toda vez que no obstante el cambio de titularidad (en el presente caso exclusión de titularidad de los copropietarios) el embargo sigue manteniendo todos sus efectos.

Posteriormente, el **presidente del Tribunal Registral** remite a los vocales la ponencia del vocal suplente Daniel Montoya López la cual se transcribe líneas abajo:

TEMA: *¿Puede acceder al Registro la división y partición de un predio que implica la exclusión de titularidad de copropietarios, cuyas cuotas ideales respecto del predio se encuentran afectas a embargo?*

En la apelación contra la tacha recaída en el título N° 1975740-2017 (LIMA) esta IV Sala desea apartarse del criterio establecido **para este mismo caso y que ha sido resuelto anteriormente** mediante estas dos resoluciones:

Resolución N° 706-2016-SUNARP-TR-L de fecha 07.04.2016

Resolución N° 1782-2017-SUNARP-TR-L de fecha 11.08.2017

En ambas resoluciones se resuelve el pedido de inscripción de la división y partición contenida en el título archivado N° 20347 del 15/3/1988 respecto del predio inscrito en la partida N° 07018318 del Registro de Predios de Lima.

Básicamente esta sala quiere apartarse del criterio establecido que señala que *no puede acceder al Registro la división y partición de un predio que implica la*



exclusión de titularidad de copropietarios, cuyas cuotas ideales respecto del predio se encuentran afectas a embargo.

Los vocales de esta cuarta Sala discrepan con lo señalado, toda vez que lo medular en este caso es determinar si un predio embargado puede o no ser transferido. Es decir ¿la inscripción del embargo hace incompatible a una transferencia?

Entonces, para esta IV Sala un predio embargado sí puede ser transferido por cuanto el embargo no es incompatible y en el caso de las resoluciones en comento el embargo que afecta las cuotas ideales que tiene uno de los copropietarios del predio no impediría la inscripción de la división y partición (transferencia), toda vez que no obstante el cambio de titularidad (en el presente caso exclusión de titularidad de algunos copropietarios) el embargo sigue manteniendo todos sus efectos.

Ver ítems 11 y 12 del análisis de la Resolución N° 706-2016-SUNARP-TR-L de fecha 07.04.2016.

Ver ítem 7 del análisis de la Resolución N° 1782-2017-SUNARP-TR-L de fecha 11.08.2017.

Iniciado el **debate** en el Pleno se tienen las siguientes intervenciones:

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros y compañeras:

El tema del Pleno es simple. Juan, María y Pedro hicieron la partición de unos predios. Decidieron que Juan se quede con el predio 1, María con el predio 2 y Pedro con el predio 3. Se inscribió la partición de los predios 1 y 2, pero se obvió el predio 3, el cual sigue apareciendo a nombre de Juan, María y Pedro. En este estado, un acreedor embargó la cuota de María.

Con el título apelado se pidió que se inscriba la partición del predio 3 a favor de Pedro, en virtud del archivado. ¿Qué resolvió el Tribunal Registral? Que no se puede inscribir la partición porque existe un embargo sobre la cuota de María que lo impide.

¿Se puede transferir un predio afectado por una medida cautelar? Claro que sí. El artículo 656 del CPC lo permite expresamente. El acreedor en este supuesto no resulta perjudicado con la inscripción de la partición, mantiene su inscripción.

En las Resoluciones N° 706-2016 y 1782-2017-TR-L que abordaron este caso concluyeron que no era posible inscribir la partición porque la cuota de María había sido embargada. La Cuarta Sala desea apartarse de dicho criterio.

La **vocal Mariella Aldana** señala:



Estimados vocales:

En el XVII PLENO se aprobó el siguiente POO:

Sesión ordinaria realizada los días 20 y 21 de abril de 2006.

TRASLADO DE GRAVÁMENES EN LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE UN BIEN

“Los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios de un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien.”

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 133-2002-SUNARP-TR-L del 21 de noviembre de 2002 y N° 262-2006-SUNARP-TR-L del 28 de abril de 2006

Por lo tanto, es claro que la existencia de gravámenes (sean voluntarios como las hipotecas o dispuestos por autoridad judicial o administrativa, como los embargos) sobre los bienes sujetos a copropiedad no impide la división y partición, precisamente porque la existencia de gravámenes no impide las transferencias y la división y partición es una transferencia (una permuta). La duda que surgió en el caso que fue objeto de debate en el Pleno antedicho estuvo referida a si el gravamen debía trasladarse sólo a la partida del predio adjudicado a favor del propietario deudor o demandado, o si debía trasladarse a todas las partidas. Y se concluyó que debía el gravamen trasladarse a todas las partidas.

Por ello creo que el caso sometido a Pleno esta vez ya ha sido resuelto por el precedente mencionado: los gravámenes no impiden la división y partición, y deben trasladarse a todas las partidas resultantes.

El vocal suplente Daniel Montoya señala:

Estimados vocales:

El POO que señala Mariella, fue aprobado en el año 2006. Las resoluciones en comento son del año 2016 y 2017 y debe tenerse en cuenta que en esta oportunidad esta sala resolverá un título en apelación de **este mismo caso y que ha sido resuelto anteriormente** mediante estas dos resoluciones:

Resolución N° 706-2016-SUNARP-TR-L de fecha 07.04.2016

Resolución N° 1782-2017-SUNARP-TR-L de fecha 11.08.2017

En tal sentido, conforme a lo establecido por el literal b.2) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos los vocales de esta Sala deseamos apartarnos del criterio establecido en las resoluciones referidas.

b.2) 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 lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Por si acaso no estoy cuestionando los motivos de la convocatoria a Pleno.

Sólo señalo que ya tenemos ese POO, pero entiendo que la convocatoria se debe a las resoluciones ya emitidas sobre el mismo tema.

Las normas procesales expresamente prevén que los embargos no impiden las transferencias del bien embargado, por lo que coincido con la posición norteña.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Estimados Vocales:

Opino que el precedente que refiere Mariella Aldana es aplicable cuando se dividirá un bien afectado por embargos o hipotecas y por ello se acordó el traslado a los predios que surjan de la división y partición.

El caso sometido a pleno es diferente.

De acuerdo con lo expuesto por Walter Morgan, la adjudicación como consecuencia de la división y partición es respecto de distintos bienes, por lo que no habrá traslado de cargas y gravámenes.

Estoy de acuerdo con la posición de la Cuarta Sala.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Estimados amigos y colegas Vocales:

Precisamente, el problema radica en que se trata del mismo apelante y caso que se apela por tercera vez u oportunidad y que consecuentemente, exige que el Pleno unifique criterios.

Agradeceré a los Vocales de las otras Salas a manifestar su opinión, para luego proceder a votar.



Daniel, la idea ha quedado clara desde la presentación de la propuesta y solicitud de pleno y no es necesario utilizar un tipo de letra tan grande.

El **vocal suplente Luis Ojeda** señala:

Conforme aparece de las resoluciones emitidas, el criterio es que la existencia de gravámenes (medida cautelar) constituye un obstáculo que impide la transferencia derivada de la división y partición.

Al respecto, y en forma adicional a lo ya indicado, creo que la posición de la cuarta sala es clara, la existencia de gravámenes no impide la transferencia, pues el adquirente del bien lo recibirá en esas condiciones y responderá por dicho gravamen, sin perjuicio de que en otra vía pueda obtener la liberación del mismo (tercería por ejemplo, de ser el caso).

Estoy de acuerdo con la posición de la Cuarta Sala.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Considero que el tema sometido a Pleno sí está relacionado con el POO anteriormente aprobado, pues en el supuesto previsto en el precedente existe predio sujeto a copropiedad en el que las cuotas ideales de uno de los copropietarios están gravadas. Igual que en el caso que esta vez se ha traído a Pleno.

En el caso que se trató en el Pleno anterior (en el que se aprobó el POO) en ningún momento se consideró que el gravamen impidiera la inscripción de la adjudicación por división y partición.

Por lo tanto en este caso, tampoco puede considerarse que el gravamen impida la inscripción de la adjudicación por división.

La única duda que surgió en el anterior Pleno era la relativa a la partida a la que debía trasladarse el gravamen. Algunos vocales consideraban que el gravamen no debía trasladarse a todas las partidas sino sólo a la del predio que se adjudicaba al deudor/demandado.

Pero dicha posición fue descartada: se consideró que el gravamen debía trasladarse a todas las partidas, sin importar quien fuera el adjudicatario. Por lo tanto, en el caso de la sala norteña, aplicando en lo pertinente el precedente, procede la inscripción de la adjudicación aunque obre inscrito o anotado gravamen sobre las cuotas ideales de copropietario distinto al adjudicatario.

En este caso es cierto que no procede traslado del gravamen, pues ya está extendido en la partida del predio que se adjudica, pero igualmente - entiendo -, la duda que tuvo la Sala se sustentaría en que el predio no se adjudicó al deudor/demandado sino a otro copropietario.



Porque dudo mucho que la Sala que emitió la resolución/es de las que se desea apartar la sala norteña, hayan considerado que los predios gravados no pueden ser transferidos, ya que existe norma expresa que lo permite.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Estimados Vocales:

De acuerdo al programa, se dispone la suspensión del Pleno hasta las 15:00 pm. , procediéndose entonces a su reinicio.

Siendo las 15:00 p.m. se reinicia el Pleno, con el debate del tema.

La vocal Rosario Guerra señala:

Estimados:

Como en su momento le dije a Luis Aliaga, este pleno no se justifica porque ya existe un precedente que soluciona su caso

El tema discutido en las Resoluciones 706-2016-SUNARP-TR-L y 1782-2017-SUNARP- L, es otro. Básicamente se trataba de dilucidar si una división y partición suscrito por los causantes puede inscribirse cuando ya está inscrita la sucesión de uno de ellos, siendo que uno de los sucesores va ser excluido del predio. O sea ¿puede inscribirse una división y partición en mérito a título archivado donde no intervienen los actuales copropietarios? ¿Puede inscribirse vía rectificación la exclusión de un titular registral?

Ahora el elemento adicional era que las cuotas ideales del excluido estaban embargadas. Ese es un tema adicional, se dijo eso en la resolución porque así era la situación. Pero aún cuando no estuvieran embargadas igual no se inscribía.

Puede que exista discrepancia en cuanto si es o no compatible la inscripción de una división y partición, cuando ya constan inscritos los sucesores de los que suscribieron la partición. De eso tal vez podemos discutir, pero ese no es el tema planteado por los que solicitaron este pleno.

El vocal Walter Morgan señala:

En la Resolución N° 706-2016 se observó porque faltó emplazar a uno de los copropietarios del predio (herederos de los propietarios originarios) y por la existencia del embargo de la cuota de uno de los copropietarios (considerando 11). Sin embargo, la Res. 1782-2017 dejó sin efecto el asunto del emplazamiento, porque la Sala corroboró que la madre de los herederos había muerto antes del juicio y, por lo tanto, el título de partición ya no tenía el defecto denunciado por la Res. 706-2016 (véase el considerando 6). En consecuencia, quedó solamente el



defecto de la existencia del embargo de la cuota y en la Res. 1782-2017 se confirmó dicho "inconveniente" por ser incompatible con la partición (véase el considerando 7).

Por consiguiente, el tema planteado en este Pleno es si puede inscribirse la partición cuando hay un embargo.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Estimados Vocales:

En el numeral 12 del análisis de la Resolución N° 706-2016-SUNARP-TR-L se señala lo siguiente:

"Como se puede apreciar, la titularidad de Rogelio Enrique León Siles sobre un porcentaje de cuota ideal del predio *submateria*, el cual se encuentra afecto al embargo en forma de inscripción conforme al asiento D00004 de la partida electrónica N° 07018318 del Registro de Predios de Lima, resulta incompatible con la división y partición materia de rogatoria, de conformidad con el numeral X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos."

En consecuencia, el asunto del embargo está entre comas, tiene carácter meramente informativo, es decir pudo ser omitida, pues no es la razón por la que se denegó la inscripción. La inscripción se denegó por falta de adecuación del título de división y partición con la partida registral, en cuanto a la titularidad de dominio del predio.

Por ello no es exacto lo que se plantea en el pleno, pues sabemos muy bien que un embargo no impide la inscripción de una división y partición por su propia naturaleza, el tema es mucho más complejo y sería bueno orientar la discusión hacia el verdadero sentido de la denegatoria, es lo que pido a la Presidencia.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Estimados Vocales:

En mi opinión es necesario que identifiquemos la cuestión a dilucidar en cada caso, para así poder determinar si un precedente o acuerdo es aplicable o no.

El precedente al que se hace referencia señala:

*"Los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios de un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales **resultantes** de la división y partición de dicho bien."*



Este POO se aplica en el supuesto en el que se pretende la inscripción de la división y partición **de un bien** gravado o afectado con medidas cautelares. Se acordó que las cargas y gravámenes que afectaban al predio objeto de la división y partición se trasladen a cada uno de los predios **que surjan** como consecuencia de la división, **con lo cual cada adjudicatario recibirá una porción del bien con todas las afectaciones que gravaban al predio matriz.**

Este no es el caso sometido a pleno.

En el caso sometido a pleno hay varios bienes que se adjudicarán a los copropietarios. No habrá la división de un bien.

El **vocal Walter Poma** señala:

Estimados Vocales:

Coincido en que la mención que se hace en las indicadas resoluciones, referidas a que un porcentaje de la cuota ideal del predio bajo titularidad de Rogelio León Siles, se encuentra afecto a un embargo, solo es referencial. Debe darse una lectura integral y no parcial. Los vocales intervinientes en las resoluciones mencionadas se han pronunciado en distintas resoluciones en el sentido correcto que un embargo no impide la inscripción de transferencias, conforme está regulado en el art. 656 del Código Procesal Civil por lo que no cabría entender que en estas resoluciones obviaron dicha norma.

Creo que no debió tomarse como un criterio del cual quieren discrepar ahora los vocales de la Cuarta Sala y por cierto no dando lugar a un Pleno extraordinario.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Compañeros:

Creo que se está confundiendo el asunto, en el considerando 12 se indicó que la afectación de la cuota resultaba incompatible. No es una cuestión informativa o referencial. Tanto es así que se le dedicó dos considerandos (11 y 12) en la Res. 706-2016. Además, en la sumilla de la Res. 1782-2017 se insistió en que la existencia del embargo era incompatible. ¿Una sumilla para algo meramente informativo?

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

La sumilla de la Resolución N° 1782-2017, que además, responde a la cuestión planteada es:

PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

“Conforme al principio de prioridad excluyente, un título no puede acceder al Registro si es que se ha registrado previamente uno incompatible.



En tal sentido, no puede acceder al Registro la división y partición de un predio que implica la exclusión de titularidad de copropietarios, cuyas cuotas ideales respecto del predio se encuentran afectas a embargo.”

Conforme a ello, lo que se habría establecido es:

No es posible inscribir una división y partición cuando mediante este acto se adjudica un predio embargado a un copropietario distinto del titular de las cuotas embargadas.

Sin embargo, del contenido de la resolución, el caso **sería** el siguiente:

- Existe un predio con copropietarios A, B y C. (para abreviar)
- Se presenta una división y partición en la que el predio X se adjudica a A y B pero no a C
- En la partida registral de X se encuentra inscrita la sucesión de C.
- Y, adicionalmente en la partida X se anotó un embargo contra uno de los sucesores de C.
- Este acreedor con embargo anotado es tercero que adquirió un derecho en base al Registro.
- La división y partición por la que pierde dominio C es incompatible con el derecho de este tercero embargante (aun cuando la división y partición tenga fecha anterior al embargo).

El **vocal suplente Daniel Montoya** señala:

Estimados vocales, en los ítems 11 y 12 de la Resolución n° 706-2016 se señala todo lo referido a la denegatoria de la registradora sobre la incompatibilidad del embargo y se confirma la denegatoria de inscripción de la división y partición.

Estos considerandos son transcritos en el ítem 7 de la Resolución n° 1782-2017 y además se señala en el último párrafo de ese ítem 7 lo siguiente:

De lo expuesto, se advierte que otro de los fundamentos de la denegatoria de inscripción del título fue la vigencia del asiento 000004 de la partida W 07018318 del Registro de Predios de Lima, en el cual consta registrado el embargo coactivo hasta por la suma de S/. 77,000.00 soles sobre las cuotas ideales de Rogelio Enrique León Siles sobre dicho predio, quien según la escritura de división y partición del 23/9/1987, no es uno de los adjudicatarios del predio submateria, siendo -por tanto- incompatible con la división y partición rogada, de conformidad con el numeral X del Título Preliminar del TUO del RGRP.

Asimismo, la sumilla de esta Resolución 1782-2017 señala:

PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE.

"Conforme al principio de prioridad excluyente, un título no puede acceder al Registro si es que se ha registrado previamente **uno incompatible**. En tal sentido,



no puede acceder al Registro la división y partición de un predio que implica la exclusión de titularidad de copropietarios, cuyas cuotas ideales respecto del predio se encuentran afectas a embargo."

Y el punto controvertido es: - Si puede acceder al Registro la división y partición de un bien, que implica la exclusión de titularidad de copropietarios, cuyas cuotas ideales respecto el predio se encuentran afectas a embargo.

Por tanto, de la lectura integral de ambas resoluciones queda claro que el criterio plasmado está referido a la incompatibilidad del embargo.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Si fuera como parece, la resolución es correcta (art. 98 RIRP), solo el planteamiento y la sumilla no expresaron con claridad el caso.

El tema del embargo **no es referencial**, es la razón de la denegatoria.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Estimado Luis:

Como **cuestión previa**, solicito que la Cuarta Sala replantee la cuestión a discutir, el caso no es llano como se planteó en la convocatoria y al comienzo de la discusión.

Hemos tenido que volver a calificar y acordarnos del caso, creo que antes de traer un tema al Pleno debe hacerse la consulta a los ponentes de los casos de cuyos criterios se quieren apartar, para no incurrir en imprecisiones al momento de traer el tema a discutir en el Pleno.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros (as):

En el Pleno V se aprobó el siguiente POO:

PROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN

"La existencia de una hipoteca no es obstáculo para la rectificación del estado civil del constituyente de dicha garantía".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 132-2003-SUNARP-TR-T del 8 de julio de 2003, N° 048-2003-SUNARP-TR-A del 12 de marzo de 2003 y N° 593-2003-SUNARP-TR-L del 19 de setiembre de 2003.

Este POO aplica a nuestro caso. El esposo inscrito como soltero en el Registro hipotecó el bien al banco. Ahora la esposa pide que se rectifique el predio a



conyugal. El POO señala que no es obstáculo la hipoteca. Ahora trasladen el supuesto del POO al caso del embargo y la partición.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Estimados amigos y colegas Vocales:

Conforme a las últimas intervenciones y previa coordinación con el Vocal Daniel Montoya, se suspende el Pleno.

MARTES 23 DE ENERO DE 2018

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día martes 23 de enero de 2018, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Luis Alberto Aliaga Huaripata, quien actúa como Presidente, Walter Juan Poma Morales como Secretario Técnico, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Elena Rosa Vásquez Torres, Milagritos Lúcar Villar, Guido Villalva Almonacid, Jessica Sosa Vivanco, Mirtha Rivera Bedregal, Walter Morgan Plaza, Pedro Álamo Hidalgo, Daniel Montoya López, Rosa Bautista Ibáñez, Luis Ojeda Portugal, Jorge Tapia Palacios y Víctor Peralta Arana.

Quórum e instalación:

Contando con la participación de 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral Luis Alberto Aliaga Huaripata declaró válidamente instalado el Pleno.

Continúa el debate al haberse replanteado el tema, siendo el siguiente:

Artículo 98.- Inscripción de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros

Las transferencias a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento, podrán inscribirse aun cuando en la partida registral del predio se hubiera inscrito la sucesión a título universal, **siempre que su inscripción no perjudique a terceros.**

En el presente caso que es el mismo resuelto en las dos resoluciones (Resolución N° 706-2016-SUNARP-TR-L de fecha 07.04.2016 y Resolución N° 1782-2017-SUNARP-TR-L de fecha 11.08.2017) se está solicitando la inscripción de la división y partición, sin embargo, las cuotas ideales que tiene uno de los copropietarios (heredero del causante) sobre el predio se encuentran afectadas por un embargo, por tanto, habiéndose resuelto en ambas resoluciones que este embargo implica la existencia de un tercero que se vería afectado por la inscripción de la división y partición, esta sala desea apartarse de este criterio.



Entonces, en base a la nueva propuesta de la Cuarta Sala, la controversia sería:

¿Es el acreedor del embargo, un tercero perjudicado por la inscripción de una transferencia realizada por el causante del deudor?

El vocal suplente Daniel Montoya señala:

Conforme a lo establecido por el artículo 656 del CPC se permite la transferencia de un bien no obstante se encuentre embargado. El acreedor en este supuesto no resulta perjudicado con la inscripción de la transferencia y mantiene su inscripción. Por tanto, cualquiera sea la forma de adquisición de la propiedad (en este caso por división y partición realizada por el causante) el acreedor del embargo NO sería un tercero perjudicado que señala el artículo 98 referido.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Estimados amigos y colegas Vocales:

Conforme a la propuesta replanteada por Daniel Montoya y los miembros de la Cuarta Sala, agradeceré expresar sus opiniones.

La vocal Rosario Guerra señala:

Nosotros si consideramos que el acreedor del embargo si es un perjudicado al inscribirse la división y partición, cuando el heredero ya no será propietario del predio al inscribirse dicha división y partición.

El sustento para que se inscriba el embargo es precisamente que el heredero era propietario del predio por sucesión, sin embargo al permitirse inscribir la división y partición de fecha anterior queda claro que NUNCA FUE PROPIETARIO. Esto facilita que vía tercería se levante el embargo en fecha posterior. El acreedor queda desprotegido.

No tiene el mismo tratamiento con otro tipo de transferencias, porque en esos casos la adquisición es posterior y los embargados si fueron alguna vez propietarios.

El vocal Walter Morgan señala:

Estimados compañeros y compañeras:

El tema del Pleno es simple. Juan, María y Pedro hicieron la partición de unos predios. Decidieron que Juan se quede con el predio 1, María con el predio 2 y Pedro con el predio 3. Se inscribió la partición de los predios 1 y 2, pero se obvió el predio 3, el cual siguió apareciendo a nombre de Juan, María y Pedro. Al



fallecimiento de María le sucedió su heredero X, este murió y adquirió la cuota su heredero Y. En este estado, un acreedor embargó la cuota de Y.

Con el título apelado se pidió que se inscriba la partición del predio 3 a favor de Pedro, en virtud del archivado.

En las Resoluciones N° 706-2016 y 1782-2017-TR-L que abordaron este caso concluyeron que no era posible inscribir la partición porque la cuota de Y había sido embargada. La Cuarta Sala desea apartarse de dicho criterio.

¿Se puede transferir un predio afectado por una medida cautelar? Claro que sí. El artículo 656 del CPC lo permite expresamente. El acreedor en este supuesto no resulta perjudicado con la inscripción de la partición, mantiene su inscripción.

El artículo 98 del RIRP de ningún modo impide la transferencia hecha por el causante en vida. La salvedad de la última parte de este artículo es cuando existe un titular de dominio inscrito que resulte incompatible. ***Vale decir, si el bien ya fue vendido por los herederos del causante entonces definitivamente no cabe la inscripción del bien transferido por el causante en vida.***

Creemos que es equivocado pensar que el acreedor del embargo sea un tercero que obstaculice la inscripción de la transferencia al amparo del artículo 98 del RIRP, porque ello significaría que el RIRP estaría por encima del artículo 656 del CPC, cuando ello no es así por jerarquía normativa.

De otro lado, tampoco puede decirse que el acreedor del embargo sea un tercero perjudicado, según el artículo 98 del RIRP, porque la inscripción de la transferencia hecha por el causante en vida implica rectificar la inexactitud del Registro, es decir, equiparar el Registro con la realidad. Al respecto el artículo 87 del TUO del RGRP prescribe:

“En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.” (el énfasis es mío)

El acreedor del embargo es un tercero de buena fe que adquirió un derecho durante el tiempo en que se publicaba una inexactitud (que el predio era de Juan, los herederos de María y Pedro), cuando realmente solo pertenecía a Pedro.

Con todo esto se puede apreciar que la existencia del embargo sobre la cuota de Y (heredero del heredero de María) no obsta la inscripción de la partición del predio a favor de Pedro.

En el Pleno V se aprobó el siguiente POO:

PROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN



"La existencia de una hipoteca no es obstáculo para la rectificación del estado civil del constituyente de dicha garantía".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 132-2003-SUNARP-TR-T del 8 de julio de 2003, N° 048-2003-SUNARP-TR-A del 12 de marzo de 2003 y N° 593-2003-SUNARP-TR-L del 19 de setiembre de 2003.

El caso que analizó el Pleno en aquella oportunidad fue así: el esposo declarando ser soltero adquirió un predio y en esta condición hipotecó el bien al banco. Tiempo después la cónyuge demostrando que el comprador (su esposo) ya estaba casado con ella cuando adquirió solicitó la rectificación de la condición del bien. ¿Qué le respondió el registrador? Que no se podía porque existía un tercero que podía perjudicarse. **El Pleno decidió que la existencia de la hipoteca no impedía la inscripción de la rectificación. La razón: los acreedores no se ven perjudicados por la inexactitud del Registro.**

Bajo la razón que expone Rosario hoy en día no podría rectificarse el estado civil del cónyuge que hipotecó, **porque el bien siempre fue conyugal desde antes de hipotecarse, por lo tanto, el acreedor hipotecario se vería desprotegido.** ¿No es lo mismo en el caso que estamos analizando?

Este POO aplica a nuestro caso. El esposo inscrito como soltero en el Registro hipotecó el bien al banco. Ahora la esposa pide que se rectifique el predio a conyugal. El POO señala que no es obstáculo la hipoteca. Ahora trasladen el supuesto del POO al caso del embargo y la partición.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

No confundamos los efectos de una hipoteca con las de un embargo.
La hipoteca es un derecho real de garantía y el embargo no.
El embargo se levanta con una tercería, la hipoteca no.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

La norma del artículo 98 del RIRP es excepcional, nació en la jurisprudencia y se basa en que los herederos no son terceros que deban ser protegidos por el Registro cuando su causante transmitió en vida su derecho de propiedad.

Es una excepción al principio de tracto sucesivo y como tal debe ser tratado: El derecho que voy a inscribir deriva del causante y enerva el derecho de los sucesores que inscribieron el predio a su favor a sabiendas que el predio no les pertenecía o por error. La pregunta que debemos hacernos es que sucede si no solo se inscribió el derecho de los sucesores sino otros actos como embargos, servidumbre, arrendamientos, independizaciones, creo que habría que analizar caso por caso.



En circunstancias normales cuando se aplica el tracto sucesivo, por supuesto que un embargo no impide la inscripción de la transferencia, pero en el supuesto de excepción del artículo 98. Hay que estar a lo que la norma indica, se inscribe siempre que no se perjudique el derecho de tercero. En la partida no solamente encontramos inscrito el derecho del sucesor, sino también un embargo a favor de un tercero.

Por tanto siendo el artículo 98 del RIRP una norma excepcional lo que corresponde es pedir el asentimiento del acreedor o levantar previamente el embargo.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Estimados Vocales:

Se dispone la suspensión del Pleno hasta las 15:00 pm., procediéndose entonces a su reinicio.

Siendo las 15:00 p.m. se reinicia el Pleno, con el debate del tema.

El vocal Walter Morgan señala:

La pregunta es: ¿qué sucede si no solo se inscribió el derecho de los sucesores sino otros actos como embargos, servidumbre, arrendamientos, independizaciones?

La respuesta: estas inscripciones no se ven afectadas por la inscripción del título de propiedad otorgado por el causante, por expreso mandato del artículo 87 del TUO del RGP que transcribe en una intervención anterior.

El embargo no impide la transferencia (art. 656 del CPC). La servidumbre es un derecho real y prevalece el inscrito frente a la propiedad no inscrita (art. 2022 del CC, primer párrafo), no impide inscribir la transferencia. El arrendamiento: el nuevo propietario debe respetar el arrendamiento inscrito (art. 1708, inciso 1 del CC). La independización: igual que cualquier fraccionamiento de área. Los gravámenes se cargarán a las independizaciones, por lo tanto, no impiden la transferencia.

La vocal Elena Vásquez señala:

Estimado Walter estás dándome una respuesta en el marco de un caso normal y no excepcional que contempla el artículo 98 del RIRP.

El vocal suplente Luis Ojeda señala:

En efecto, como se ha señalado, el Art. 98 del RIRP contiene una excepción a la regla del tracto sucesivo, por lo que es necesario evaluar en cada caso si es



posible o no realizar la transferencia, cuidando el derecho de los terceros que pudieran haber adquirido algún derecho.

En el caso de un embargo, el acreedor realmente ADQUIERE un derecho que pueda o deba ser protegido por el registro?

Creo que no, su crédito no estaba garantizado por un derecho real, a diferencia de la hipoteca que si lo es y en la que el acreedor contrata confiando en la información que le brinda el registro.

La inscripción de la división y partición generará que el deudor embargado pierda la calidad de titular registral, pero ello no implica la cancelación del embargo.

Los titulares verdaderos, resultado de la división y partición, podrán demandar una tercería, pero su derecho no NACE de la inscripción, sino de la división y partición, y ganarán el proceso en base a ese fundamento.

La rectificación de la información errada del registro, en este caso particular, considero que no afecta al acreedor, quien desde el principio estaba desprotegido pues embargó un bien que no es de propiedad de su deudor. Con inscripción de la división y partición o sin ella, el bien embargado no le asegura el pago de su acreencia, pues, como se señaló antes, no es de propiedad de su deudor. No se ocasiona perjuicio a ningún tercero que haya contratado amparado en la publicidad del registro.

Salvo mejor parecer.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

Caso normal: transferencia de Juan a María. María no inscribió en su momento la adquisición y el acreedor de Juan embargó el predio. Se inscribe la transferencia a favor de María sin cuestionamiento alguno.

Caso excepcional: transferencia hecha por Juan a María. María no inscribió su adquisición en su momento. Juan murió y se inscribió su sucesión universal. Acreedor de uno de los herederos embargó la cuota del heredero. Se le pone reparos a la inscripción.

¿Realmente es un caso excepcional? En ambos casos el predio está embargado.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Estimados Vocales:



Se les informa que el debate será hasta las 04:30 p.m. para luego proceder con la votación.

El **vocal Walter Morgan** señala:

¿Podrían los demás vocales exponer sus argumentos para conocer sus puntos de vista?

El vocal Walter Poma señala:

Estimados Vocales:

En este caso. Si el acreedor embargante ve que en la partida en que corre su embargo, su deudor deja de tener titularidad sobre las cuotas ideales materia de embargo, ¿sería un tercero perjudicado? Caro que sí.

Pero como menciona el Dr. Morgan es entonces que se aplica lo dispuesto en el artículo 87 del RGRP, aún cuando el caso no sea propiamente de una rectificación.

El **vocal suplente Daniel Montoya** señala:

Estimados Vocales:

La Cuarta Sala propone la siguiente sumilla:

Conforme a lo establecido por el artículo 656 del CPC. un predio afectado con embargo puede ser transferido, entonces, en el supuesto normativo del artículo 98 del RIRP, el acreedor del embargo no es un tercero perjudicado por la inscripción de una transferencia realizada por el causante.

Luego de las intervenciones, el **presidente del Tribunal Registral** señala que se somete a votación la propuesta de la Cuarta Sala, siendo la siguiente:

Conforme a lo establecido por el artículo 656 del CPC. un predio afectado con embargo puede ser transferido, entonces, en el supuesto normativo del artículo 98 del RIRP, el acreedor del embargo no es un tercero perjudicado por la inscripción de una transferencia realizada por el causante.

Efectuada la votación se obtienen los siguientes resultados:

A favor: Walter Morgan Plaza, Rosa Bautista Ibáñez, Daniel Montoya López, Jorge Tapia Palacios, Luis Ojeda Portugal, Víctor Peralta Arana, Guido Villalva Almonacid, Pedro Álamo Hidalgo, Gloria Salvatierra Valdivia. **Total: 09 votos.**

En contra: Elena Vásquez Torres, Jessica Sosa Vivanco, Milagritos Lúcar Villar, Luis Aliaga Huaripata, Rosario Guerra Macedo, Walter Poma Morales, Mirtha Rivera Bedregal. **Total: 07 votos.**



Por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del Art. 23 del Reglamento del Tribunal Registral, queda aprobado como **ACUERDO PLENARIO** la siguiente sumilla:

Conforme a lo establecido por el artículo 656 del CPC. un predio afectado con embargo puede ser transferido, entonces, en el supuesto normativo del artículo 98 del RIRP, el acreedor del embargo no es un tercero perjudicado por la inscripción de una transferencia realizada por el causante.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Siendo que el criterio lo vamos aplicar todos propongo:

“En el supuesto normativo del artículo 98 del RIRP, el acreedor del embargo no es un tercero perjudicado por la inscripción de una transferencia realizada por el causante.”

No se debe poner en la sumilla la razón sino solo la conclusión

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala:

Disculpen, ¿en la votación no estaba considerada la sumilla?

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Estimados amigos y colegas Vocales:

Dada la hora, mañana revisaremos la propuesta sobre mejora de la sumilla aprobada.

El **vocal suplente Daniel Montoya** señala:

Buenos días estimados colegas:

Para esta Cuarta Sala, el día de ayer no solo se votó el criterio sino también la sumilla, de ahí que antes de la votación no existieron objeciones. Asimismo, en los anteriores plenos siempre se han aprobado sumillas que contienen las razones o fundamentos de las conclusiones. No entendemos por qué en esta oportunidad se deba aprobar una sumilla distinta, más aún si las discusiones del pleno se enfrascaron entre lo establecido por el artículo 656 del CPC y 98 del RIRP, saliendo ganador el criterio que superpone la norma procesal civil a la norma registral. Por tanto, sí es necesario precisar las razones de la conclusión a la que hemos arribado. Entonces la sumilla del acuerdo debe quedar tal como se aprobó.

Líneas abajo, adjunto algunos casos de sumillas aprobadas en los anteriores plenos en donde se consignan las razones.

CXLIX PLENO



Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 02 y 03 de mayo de 2016.

1. AZOTEA O AIRES

"En la legislación peruana son conceptos equivalentes azotea o aires, sin perjuicio de lo que al respecto señale el Reglamento Interno".

2. *"Para la independización de predios sujetos a copropiedad se requiere del consentimiento de la totalidad de copropietarios, de conformidad con el artículo 971 inciso 1 del Código Civil."*

CLVII PLENO

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 14 de setiembre de 2016.

ANTIGÜEDAD DEL TÍTULO PARA LA INMATRICULACIÓN DE UN PREDIO

"El cómputo del plazo de antigüedad se efectúa a partir de la fecha del instrumento público en el que consta la adquisición, de conformidad con el artículo 2018 del Código Civil.

Se exceptúan las escrituras públicas otorgadas por el juez en rebeldía del obligado, supuesto en el que el plazo de antigüedad se cuenta desde la fecha cierta de la minuta si el juez la valoró expresamente."

CLXI PLENO

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 05 y 06 de octubre de 2016.

Determinación notarial de área, linderos o medidas perimétricas de predio urbano sin forma o ubicación definidas

Si el área de catastro establece que existe superposición con otro u otros predios inscritos, la vía notarial será incompetente para conocer el trámite de determinación o rectificación de área, linderos o medidas perimétricas, de conformidad con el literal c) del artículo 13.1 de la Ley 27333.

CLXII PLENO

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 10 y 11 de octubre de 2016.

Título traslativo de propiedad de los lotes aportados en un procedimiento de habilitación urbana

De acuerdo con la Ley de Habilitaciones Urbanas, el título traslativo es la resolución de recepción de obras. En tal sentido, solamente se requiere la petición



de la entidad beneficiaria para la inscripción del bien a su favor si no se hizo con la inscripción de la recepción de obras.

CLXV PLENO

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 20, 21 y 24 de octubre de 2016.

Habiéndose inscrito un consejo de administración por mandato judicial, con la precisión de que se mantenga la prioridad ya ganada, pero no se indicó expresamente que se anulen o enerven los asientos posteriores a dicha prioridad, corresponderá que el órgano jurisdiccional determine si además de conservar la prioridad, se están anulando o enervando los asientos posteriores; mientras ello no ocurra, ningún consejo de administración se encontrará facultado para efectuar la convocatoria a elecciones, de conformidad con el último párrafo del artículo 47 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas.

CLXVII PLENO

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 09 y 10 de noviembre de 2016.

PUBLICACIONES EN EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD ESTATAL

Las publicaciones que se efectúen en los procesos de saneamiento de la propiedad estatal deben contener, cuando menos, los datos que permitan identificar el predio y la indicación de los actos de saneamiento que recaerán sobre el bien a efectos de resguardar el derecho de oposición en defensa de la propiedad.

CLXX PLENO

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el 09 de diciembre de 2016.

EXONERACIÓN DE TASAS REGISTRALES A FAVOR DE COFOPRI

De conformidad con la Ley 29802 y sus modificatorias, la exoneración comprende cualquier acción requerida o dispuesta por COFOPRI que se relacione o esté encaminada a realizar el proceso de formalización de la propiedad predial. Entonces, la exoneración abarca no solo a los actos que directamente expida o genere COFOPRI, sino a todos aquellos que contribuyan a alcanzar el objetivo de la formalización. Entre ellos, comprende la inscripción del cambio de jurisdicción y el levantamiento de cargas, gravámenes o medidas cautelares.

CLXXII PLENO

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 25 de enero de 2017.



“Al estar pendiente la respuesta a la consulta respecto a la autenticidad del título, de formularse el desistimiento total de la rogatoria éste será aceptado, pero ello no dará lugar a la devolución del documento comprometido en la falsificación, de conformidad con el último párrafo del artículo 36 del TUO del RGRP.”

CLXXVIII PLENO

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 03 de octubre de 2017.

Actos de disposición o gravamen realizados antes de la vigencia de la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN

En mérito del artículo 103 de la Constitución, la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN no se aplica a los actos de disposición o gravamen efectuados antes de su vigencia.

La vocal **Elena Vásquez** señala:

Sr. Vocal, permítame discrepar pero no hay ninguna sumilla antes aprobada que se diga en su texto "entonces".

Tal vez si le quitaran esa palabra quedaría mejor. La sumilla no es solo de los que están de acuerdo, sino que todos podemos intervenir en su elaboración.

El vocal suplente **Daniel Montoya** señala:

Estimada Elena, con todo respeto, lo que señalo en el correo anterior no es solamente mi pronunciamiento sino el de toda la Cuarta Sala. Respetamos tu punto de vista pero no la compartimos. Ahora bien si vemos en las sumillas anteriores en casi todas se consigna «de conformidad con el artículo (...)» es decir se da la razón del porque se aprueba la conclusión. Ahora, si suprimimos el "entonces", que término podríamos utilizar? Ahora, así, por consiguiente:

Conforme a lo establecido por el artículo 656 del CPC. un predio afectado con embargo puede ser transferido, entonces, en el supuesto normativo del artículo 98 del RIRP, el acreedor del embargo no es un tercero perjudicado por la inscripción de una transferencia realizada por el causante.

Los integrantes de esta Cuarta Sala reiteramos nuestro pronunciamiento anterior.

La vocal **Elena Vásquez** señala:

Es bueno discrepar, pero también es mejor llegar a un consenso.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Estimados amigos y colegas Vocales:



Finalmente, luego del ulterior intercambio de opiniones, con el acuerdo y sumilla aprobadas en mayoría ayer se da por concluido el presente Pleno Registral; debiendo dejarse constancia en el acta de todas las opiniones planteadas, discrepantes o no.

Agradezco la participación y colaboración de todos los Vocales.

Por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del Art. 23 del Reglamento del Tribunal Registral, queda aprobado como **ACUERDO PLENARIO** la siguiente sumilla:

Conforme a lo establecido por el artículo 656 del CPC. un predio afectado con embargo puede ser transferido, entonces, en el supuesto normativo del artículo 98 del RIRP, el acreedor del embargo no es un tercero perjudicado por la inscripción de una transferencia realizada por el causante.

No habiendo otro tema que tratar se dio por concluida la sesión del Pleno siendo las 10:00 a.m. del día miércoles 24 de enero de 2018, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del presidente y del secretario técnico del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 del Reglamento del Tribunal Registral.