



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos


Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1468 - 2013 - SUNARP-TR-L

Lima,

12 SET. 2013


APELANTE : ALFONSO ARIAS MONZÓN
TÍTULO : N° 531363 del 6/6/2013.
RECURSO : HTD. N° 074969 del 27/8/2013.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO : Compraventa.

SUMILLA :

ADMINISTRADOR JUDICIAL

"La inscripción de la designación de administrador judicial no constituye obstáculo para la inscripción de la compraventa que realiza uno de los copropietarios a favor de otro copropietario".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa del total de las cuotas ideales que le corresponden a Guadalupe Consuelo Pérez Gonzales a favor de Alfonso Arias Monzón, respecto del inmueble inscrito a fojas 227 del tomo 228, que continúa en la partida electrónica N° 07022860 del Registro de Predios de Lima, ubicado en la esquina de las calles Tayacaja y Arequipa, distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima; en mérito al parte notarial de la escritura pública del 23/1/2013 otorgada ante el notario de Lima Donato Hernán Carpio Vélez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

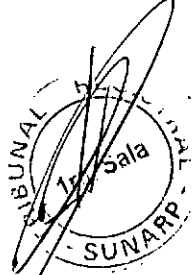

"COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS:

Se remite la escritura pública de fecha 23/01/2013 otorgada ante notario de Lima Dr. Donato Hernán Carpio Vélez referida a la compraventa de acciones y derechos celebrada por GUADALUPE CONSUELO PÉREZ GONZALES a favor de ALFONSO ARIAS MONZÓN, respecto de la totalidad de acciones y derechos que son de propiedad de la vendedora sobre la partida N° 07022860 del Registro de Predios; sin embargo, en el asiento D00004 de dicha partida se aprecia inscrita la resolución judicial N° 17 de fecha 18/11/2010 por la que se designa como Administradora Judicial del referido inmueble, a la señora ELVIA ALIDA RODRÍGUEZ FIESTAS VIUDA DE FANGACIO; por tal razón, deberá adjuntarse la escritura pública de aclaración, en la cual conste la intervención o consentimiento de la Administradora Judicial del predio objeto de compraventa".



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN


El recurrente sustenta su recurso de apelación bajo los siguientes argumentos:

- 
- Conforme el artículo 769 del Código Procesal Civil, en caso de copropiedad, procede designar administrador judicial de bienes.
 - En el asiento D00004 de la partida N° 07022860 corre inscrita la resolución judicial N° 17 de fecha 18/11/2010, por la que se designa como Administradora Judicial del inmueble a la Sra. Alida Rodríguez Fiestas viuda de Fangacio.
 - Se debe mencionar que dentro del Código Civil y del Código Procesal Civil no existe norma alguna que disponga que el administrador judicial debe intervenir, ni mucho menos dar su consentimiento, en caso de una compraventa que realizan los copropietarios, quienes tienen el legítimo derecho de disponer de las acciones y derechos de las cuales son propietarios (artículo 923 del Código Civil), tal y conforme se realizó en una primera venta efectuada a favor del recurrente y que corre inscrita en el asiento C00003 de la partida del inmueble, donde no intervino la administradora judicial pese a tener la resolución judicial desde el 18/11/2010.
 - En el presente caso, se ha realizado una compraventa entre copropietarios, y si bien es cierto existe una administradora judicial del inmueble (Sra. Elvia Alida Rodríguez Fiestas viuda de Fangacio, también copropietaria del inmueble), no tendría por qué intervenir en la compraventa de dos copropietarios, puesto que la compraventa no afectaría su calidad de administradora judicial, sino por el contrario debe seguir ejerciendo sus atribuciones de administradora.
- 

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio constituido por el terreno ubicado en la esquina de las calles Tayacaja y Arequipa, del distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, se encuentra inscrito a fojas 227 del tomo 228, que continúa en la partida electrónica N° 07022860 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 10 a fojas 232 del tomo 228, se encuentra inscrito el dominio del predio a favor de Guadalupe Consuelo Pérez Gonzales.



En el asiento C00001 de la partida electrónica N° 07022860 del Registro de Predios de Lima, consta inscrita la compraventa del 50% de acciones y derechos que sobre el inmueble inscrito en esta partida corresponden a Guadalupe Consuelo Pérez Gonzales, a favor de la sociedad conyugal conformada por José Luis Fangacio González y Elvia Alida Rodríguez Fiestas de Fangacio.

En el asiento C00002 consta inscrita la transferencia del dominio por sucesión intestada de las acciones y derechos que sobre el presente inmueble pertenecieron a José Luis Fangacio González, a favor de su cónyuge Elvia Alida Rodríguez Fiestas de Fangacio y su hijo José Antonio Fangacio Rodríguez.



RESOLUCIÓN No. - 1468 - 2013 - SUNARP-TR-L

Conforme el asiento C00003, Alfonso Arias Monzón (soltero) ha adquirido el 25% de acciones y derechos del predio, en mérito a la compraventa efectuada por Guadalupe Consuelo Pérez Gonzales, en mérito a las escrituras públicas del 28/3/2012 y del 18/5/2012 otorgadas ante el notario de Lima Donato Hernán Carpio Vélez.

En el asiento D00004 consta inscrita la Resolución N° 17 del 18/11/2010 expedida por la Juez del 21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Rosario del Pilar Encinas Llanos y Especialista Legal Carlos Gálvez Ruiz, confirmada por Resolución N° 04 del 14/7/2011 expedida por la Quinta Sala Civil de Lima, mediante la cual se falla declarando fundada la solicitud y en consecuencia se resuelve la remoción del cargo de administradora judicial de bienes que ostenta la emplazada Guadalupe Consuelo Pérez Gonzales; y, en consecuencia, se designa en su reemplazo a Elvia Alida Rodríguez Fiestas viuda de Fangacio, respecto del inmueble inscrito en la presente partida, debiendo rendir cuenta de su gestión de forma documentada cada seis meses.

Dicha inscripción se efectuó conforme a lo dispuesto por la Resolución N° 25 del 13/8/2012 expedida por la Juez del 20° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima María del Rosario Portocarrero Arangoitia y Especialista Legal Carlos Gálvez Ruiz, conforme a los fundamentos señalados en los considerandos tercero y quinto, el artículo 4 de la Ley Orgánica del poder Judicial y segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil (Título archivado N° 824644 del 11/9/2012).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si la inscripción de la designación de administrador judicial constituye obstáculo para la inscripción de la compraventa que realiza uno de los copropietarios a favor de otro copropietario.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que, la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que



podieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Asimismo, el artículo 32 del mismo Reglamento precisa que a calificación registral comprende, entre otros, el siguiente aspecto: *a) confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos (....)*

3. Con el presente título se solicita la inscripción de la compraventa del total de las cuotas ideales que le corresponden a Guadalupe Consuelo Pérez Gonzales a favor de Alfonso Arias Monzón, respecto del inmueble inscrito a fojas 227 del tomo 228, que continúa en la partida electrónica N° 07022860 del Registro de Predios de Lima, ubicado en la esquina de las calles Tayacaja y Arequipa, distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima; en mérito al parte notarial de la escritura pública del 23/1/2013 otorgada ante el notario de Lima Donato Hernán Carpio Vélez.

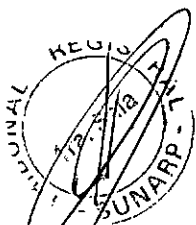
La Registradora Pública deniega la inscripción manifestando que al constar inscrita en el asiento D00004 de la partida electrónica N° 07022860 del Registro de Predios de Lima, la designación de Elvia Alida Rodríguez Fiestas viuda de Fangacio como administradora judicial del predio *submateria*, deberá adjuntarse escritura pública aclaratoria en la que conste la intervención o consentimiento de la citada administradora judicial del predio objeto de compraventa.

Por su parte, el recurrente sostiene en su recurso de apelación que no existe norma alguna que disponga que el administrador judicial debe intervenir, ni mucho menos dar su consentimiento, en caso de una compraventa que realizan los copropietarios del predio, quienes tienen el legítimo derecho de disponer de las acciones y derechos de las cuales son propietarios (artículo 923 del Código Civil); por lo que la administradora judicial del predio no tendría que intervenir en la compraventa de dos copropietarios, puesto que la misma no afectaría su calidad de administradora judicial.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si la inscripción de la designación de administrador judicial constituye obstáculo para la inscripción de la compraventa que realiza uno de los copropietarios a favor de otro copropietario.

4. En el presente caso, tenemos que el bien *submateria* le pertenece en copropiedad a Guadalupe Consuelo Pérez Gonzales, Elvia Alida Rodríguez Fiestas de Fangacio, José Antonio Fangacio Rodríguez y Alfonso Arias Monzón. Consta registrada asimismo la designación de administradora judicial del predio, encargo que recae en la copropietaria Elvia Alida Rodríguez Fiestas viuda de Fangacio.

En efecto, en el asiento D00004 consta inscrita la Resolución N° 17 del 18/11/2010 expedida por la Juez del 21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Rosario del Pilar Encinas Llanos y Especialista Legal Carlos Gálvez Ruiz, confirmada por Resolución N° 04 del 14/7/2011 expedida por





RESOLUCIÓN No. - 1468 - 2013 - SUNARP-TR-L

la Quinta Sala Civil de Lima, mediante la cual se falla declarando fundada la solicitud y en consecuencia se resuelve la remoción del cargo de administradora judicial de bienes que ostenta la emplazada Guadalupe Consuelo Pérez Gonzales; y, en consecuencia, se designa en su reemplazo a Elvia Alida Rodríguez Fiestas viuda de Fangacio, respecto del inmueble inscrito en la presente partida, debiendo rendir cuenta de su gestión de forma documentada cada seis meses.

Dicha inscripción se efectuó conforme a lo dispuesto por la Resolución N° 25 del 13/8/2012 expedida por la Juez del 20° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima María del Rosario Portocarrero Arangoitia y Especialista Legal Carlos Gálvez Ruiz, conforme a los fundamentos señalados en los considerandos tercero y quinto, el artículo 4 de la Ley Orgánica del poder Judicial y segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil (Título archivado N° 824644 del 11/9/2012).

5. Revisado el título archivado N° 824644 del 11/9/2012 que diera mérito a extender el asiento D00004 de la partida N° 07022860 del Registro de Predios de Lima, se advierte que en la Resolución N° 17 del 18/11/2010 expedida por la Juez del 21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Rosario del Pilar Encinas Llanos y Especialista Legal Carlos Gálvez Ruiz, se establece lo siguiente:

"(...)

TERCERO: Que conforme lo dispone el artículo 774° del Código Procesal Civil: "El administrador judicial de bienes está obligado a rendir cuenta e informar de su gestión en los plazos que acuerden los interesados que tienen capacidad de ejercicio o, en su defecto, en los establecidos en el Código Civil y, en todo caso, al cesar en el cargo;

(...)

FALLO: declarando **FUNDADA** la solicitud que corre de fojas cuarenta y tres a cincuentiocho, en consecuencia, se resuelve la Remoción del cargo de Administradora Judicial de Bienes que ostenta la emplazada Guadalupe Consuelo Pérez Gonzales; en consecuencia, se designa en su reemplazo a doña ELVIA ALIDA RODRÍGUEZ FIESTAS VIUDA DE FANGACIO, respecto de los inmuebles detallados líneas arriba (...); debiendo rendir cuenta de su gestión de forma documentada cada seis meses (...)". (Lo subrayado es nuestro).

6. Ahora bien, los artículos 769 al 780 del Código Procesal Civil regulan el proceso no contencioso de administración judicial de bienes. La norma señala que procede designar administrador judicial de bienes a falta de padres, tutor o curador y en los casos de ausencia o de copropiedad¹ y que las atribuciones del administrador judicial de bienes son las que le concede el Código Civil en cada caso, o las que acuerden los interesados con capacidad de ejercicio y que el juez apruebe. Finalmente, el artículo 779 establece que concluye la administración judicial de bienes cuando todos los interesados tengan capacidad de ejercicio y así lo decidan, y en los casos previstos en el Código Civil.

7. Por su parte, la copropiedad es definida por el Código Civil como el derecho real en el que la propiedad de un bien le pertenece en cuotas ideales a dos o más personas. En cuanto, a la adopción de los acuerdos

¹ El subrayado es nuestro.



respecto al bien común, el artículo 971 establece dos reglas distintas: a) unanimidad de copropietarios para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él. b) Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria, con la precisión de que los votos se computan por el valor de las cuotas y que en caso de empate decide el Juez.

Asimismo, el artículo 972 del código sustantivo establece que la administración judicial de los bienes comunes se rige por el Código Procesal Civil.

Finalmente, conforme el artículo 977 del citado Código Civil cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.

8. En el presente caso, tenemos que el predio *submateria* le pertenece en copropiedad a Guadalupe Consuelo Pérez Gonzales, Elvia Alida Rodríguez Fiestas de Fangacio, José Antonio Fangacio Rodríguez y Alfonso Arias Monzón.

En tal sentido, debe tenerse presente que los copropietarios del bien tienen un derecho inmaterial consistente en una cuota ideal distinguible del bien en sí mismo, poseyendo respecto a dicha cuota ideal inmaterial todos los derechos y obligaciones de un propietario.

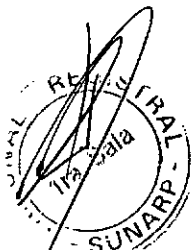
9. Cabe resaltar que la administración judicial de bienes en la copropiedad se configura principalmente porque los copropietarios no se ponen de acuerdo respecto a la administración de los bienes o en la designación del administrador, es decir, frente a la imposibilidad de acuerdo para la administración del bien común el juez decide quien se encargará de ello. Dicho administrador judicial deberá desempeñarse dentro de los parámetros establecidos en la resolución judicial respectiva, que en el presente caso se encuentra contenida en la Resolución N° 17 del 18/11/2010 expedida por el 21° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima antes mencionada.

Sin embargo, la designación de administrador judicial de un bien no constituye obstáculo para que los copropietarios puedan ejercer sus derechos como tales, es decir, disponer directamente de sus cuotas como ocurre en el presente caso en que una copropietaria transfiere sus cuotas ideales a otro de los copropietarios. Asimismo, el copropietario podrá adquirir cuotas ideales que le transfiera otra copropietaria del predio, pues sus derechos como copropietario no están limitados, salvo lo relativo a la administración del bien. Por otra parte, si bien la otra copropietaria no ejerce la administración directa del bien al haberse designado una administradora judicial, no existe obstáculo para que disponga del derecho de propiedad de sus cuotas ideales, conforme a lo dispuesto en el artículo 977 del Código Civil antes mencionado.

Téngase presente que en similar sentido se ha pronunciado esta instancia mediante Resolución N° 968-2008-SUNARP-TR-L del 5/9/2008.

Por consiguiente, corresponde **revocar** la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima.

Estando a lo acordado por unanimidad;






RESOLUCIÓN No. - 1468 - 2013 - SUNARP-TR-L

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.


WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral


GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral