

**PERÚ**Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 1674 -2023-SUNARP-TR****Lima, 20 de abril del 2023**

APELANTE : **CÉSAR LUQUE GONZALES**
TÍTULO : N° 299002 del 31/1/2023.
RECURSO : H.T.D. N° 6820 del 9/3/2023.
REGISTRO : Predios de Huánuco.
ACTO (s) : Cesión de derechos.

SUMILLA :

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

De conformidad con el artículo 2015 del Código Civil que regula el principio de tracto sucesivo, ninguna inscripción, salvo la primera de dominio, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la cesión de derechos hereditarios a título oneroso otorgada por Yenny Mariño Vidal a favor de César Luque Gonzales y su cónyuge Shirley Huayta Loarte respecto del inmueble ubicado en jirón Huánuco N° 540-542, distrito de Huánuco e inscrito en la partida electrónica N° 11019536 del Registro de Predios de Huánuco.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de cesión de derechos de participación en patrimonio hereditario del 23/1/2023 otorgada ante notaria de Huánuco Corina López de Israel.
- Copia de la Resolución N° 3178-2021-SUNARP-TR del 28/12/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Huánuco Percy B. Díaz Cuela denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:



RESOLUCIÓN No. - 1674 -2023-SUNARP-TR

ACTO SOLICITADO: Transferencia de Derecho Hereditario. P.E. Nro. 11019536 del Registro de Predios.

RAZONES DENEGATORIAS:

Efectuada la calificación del presente título, se advierte lo siguiente.

De conformidad con el artículo 1209 del código civil se da la posibilidad de que pueda cederse el derecho de participar en un patrimonio hereditario ya causado.

1.- En el presente caso, del análisis de la escritura pública de fecha 23.01.2023, se advierte que la cedente aún no tiene derecho sucesorio sobre el patrimonio hereditario del causante Mario Mariño Pardavé, conforme a sus propias declaraciones: la cedente interpuso una segunda demanda de declaración de herederos contra la sucesión, de quien, en vida fue don Mario Marino Pardavé que recayó en el expediente No 0025-2021-01201-JR-CT-02 encontrándose a la fecha en trámite, además de la cláusula de condición suspensiva que prescribe los efectos del contrato desde el momento en que se declare judicialmente a la cedente como heredera del causante y que dicha decisión judicial sea declarada consentida, situaciones jurídicas que aún no han ocurrido, lo que también se desprende de la anotación de demanda inscrita en el asiento D00003 de la P.E. No 11019536 del registro de predios y el asiento A00001 de la P.E. No. 11166395 del registro de sucesiones intestadas; por lo que, conforme a todo lo expuesto, a fin de inscribir lo solicitado, esto es, la cesión del 50% de acciones y derechos respecto al derecho hereditario que le corresponde a la cedente en el predio inscrito en la P.E. No 11019536, previamente deberá inscribirse su dominio en dicha partida.

2.- De la cláusula tercera del contrato materia del presente, se indica que la cesión tiene carácter oneroso, sin embargo, no se ha indicado su valor, lo que deberá aclarar de conformidad al artículo 48 del Decreto Legislativo 1049 "Ley del notariado".

BASE. LEGAL: Art 2011 del Código Civil. Numeral V del Título Preliminar y Arts. 31 y 32 del TUO del RGRP, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, 308-2020-SUNARP-TR-A de 7/27/2020 y los indicados.

DECISIÓN: Por lo antes expuesto se OBSERVA el presente título.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- En la primera cláusula de la escritura pública se señalan los antecedentes del derecho de dominio de la cedente precisándose que en virtud de la sentencia N° 249-2022, que resuelve declarar fundada la pretensión judicial de paternidad extramatrimonial de Mario Mariño Pardavé a favor de Yenny Mariño Vidal; la referida sentencia a la fecha de suscripción de la cesión de derechos se encontraba impugnada, es decir el proceso se encuentra en curso.



RESOLUCIÓN No. - 1674 -2023-SUNARP-TR

- Asimismo, con fecha 27/5/2021 la cedente interpuso una segunda demanda de declaración de herederos contra la sucesión de quien en vida fue Mario Mariño Pardavé que recayó en el expediente N° 0025-2021-0-1201-JR-CI-02, la misma que fue admitida mediante resolución N° 01 del 17/6/2021, proceso que se encuentra a la fecha en trámite.
- Que de la cláusula octava del contrato de cesión de derechos hereditarios se puede advertir que se trata de un acto modal, encontrándose sujeto a una condición suspensiva, con la cual se suspende los efectos del referido contrato.
- El registrador no ha calificado todos estos aspectos, porque si así lo hubiera hecho se habría dispuesto la procedencia de la inscripción de un acto jurídico sujeto a condición suspensiva que aún no se ha cumplido, como en el caso, y no basar toda su calificación como si estuvieran cumplidos todos sus efectos jurídicos cuando es claro que estos se encuentran suspendidos hasta que llegue a cumplirse el hecho futuro e incierto.
- En tal sentido, debe tenerse presente lo acordado por el Tribunal Registral en el LXXII Pleno, en el sentido que es inscribible el acto modal sujeto a condición, siempre que el cumplimiento de ésta implique una modificación en la situación jurídico real del inmueble, así como lo resuelto con la Resolución N° 211-2021-SUNARP-TR-L que señala ser inscribible el acto modal sujeto a condición suspensiva, cuando el cumplimiento de ésta implique una transferencia de dominio otorgada por el titular del dominio, y procederse con la inscripción registral.
- Asimismo, ambas partes se encuentran conformes con los servicios prestados y la contraprestación realizada, el mismo que no se ha valorizado, pero resulta suficiente para que surta efectos el contrato de cesión de derechos hereditarios, más aún cuando la norma y la ley no establecen requisito alguno de valorización como formalidad de la cesión de derechos hereditarios, por lo que en nada afecta su validez o eficacia.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11019536 del Registro de Predios de Huánuco

En la citada partida corre inscrito el predio ubicado en jirón Huánuco N° 540-542, distrito de Huánuco, provincia y departamento del mismo nombre.

Inicialmente en el asiento C00001 corría inscrito el dominio a favor de Rosalía Damasias Céspedes de Mariño y Mario Mariño Pardave.

En el asiento C00002 se inscribió la transferencia por sucesión de las cuotas ideales que correspondían a Mario Mariño Pardave, a favor de su



RESOLUCIÓN No. - 1674 -2023-SUNARP-TR

cónyuge supérstite Rosalía Damasia Céspedes de Mariño, y de sus hijos Claudia Mariño Céspedes y Mario Mariño Céspedes.

En el asiento D00003 se anotó que por resolución N° 1 de fecha 30/6/2021 aclarada mediante resolución N° 2 de fecha 15/9/2021 ambas expedidas por el juez del Juzgado Civil de Ambo, se resuelve admitir a trámite la medida cautelar de anotación de demanda sobre el inmueble en los seguidos por Yenny Mariño Vidal contra Mario Mariño Céspedes, Claudia Mariño Céspedes y Rosalía Damasia Céspedes de Mariño sobre declaratoria de herederos como pretensión principal y accesoriamente petición de herencia.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) **Rocío Zulema Peña Fuentes**.

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

- Si en el presente caso se cumple con el principio de tracto sucesivo.

VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso, se solicita la inscripción de la cesión de derechos hereditarios a título oneroso otorgada por Yenny Mariño Vidal – en calidad de cedente – a favor de César Luque Gonzales y su cónyuge Shirley Huayta Loarte – en calidad de cesionarios – respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 11019536 del Registro de Predios de Huánuco, en mérito a escritura pública del 23/1/2023 otorgada ante notario de Huánuco Corina López de Israel.

El registrador (e) formula observación señalando que para efectos de la inscripción de lo solicitado previamente deberá inscribirse el dominio de la cedente en la partida registral del predio.

Por su parte, el apelante sostiene que la cesión constituye un acto jurídico modal sujeto a la condición suspensiva de que el dominio del cedente se llegue a inscribir, por lo que procede su inscripción de conformidad con el acuerdo adoptado por este Tribunal en el LXXII Pleno realizado los días 22 y 23 de marzo de 2011.

Por lo que corresponde analizar si procede la inscripción del acto rogado.

2. El artículo 1206 del Código Civil define a la cesión de derechos como el acto de disposición en virtud del cual el cedente transmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado

RESOLUCIÓN No. - 1674 -2023-SUNARP-TR

a transferir por un título distinto. Agrega la mencionada norma, que la cesión puede hacerse aún sin el asentimiento del deudor.

La disposición del derecho a exigir la prestación a cargo del deudor implica que las prestaciones todavía no hayan sido ejecutadas, razón por la cual, el artículo 1216 del Código Civil establece que la cesión produce efectos contra el deudor cedido desde que éste la acepta o le es comunicada fehacientemente. Evidentemente, se requiere que el deudor cedido tenga conocimiento de la cesión efectuada para que cumpla la prestación pendiente en beneficio del nuevo acreedor titular del derecho en virtud de la cesión.

De igual modo, **nuestra normativa civil, en el artículo 1209 ha contemplado la posibilidad que también pueda cederse el derecho de participar en un patrimonio hereditario ya causado**, quedando el cedente obligado a garantizar su calidad de heredero.

3. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, concordado con el artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos² (RGRP), los registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, 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.

En este mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título, la capacidad de los otorgantes, la validez del acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción, los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho.

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

4. De esta manera, el artículo 32 del RGRP³ regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros

¹ Artículo 2011.- 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 [...].

² Aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19/5/2012 en el diario oficial "El Peruano".

³ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP/SA, publicada el 26 marzo 2021 en el diario oficial "El Peruano".

RESOLUCIÓN No. - 1674 -2023-SUNARP-TR

aspectos, deberán: “(...) 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. (...)”.

Esto significa que cuando se presenta un título para su inscripción, el registrador debe verificar que este se adecúe a la información contenida en la partida registral en la que se extenderá la inscripción y complementariamente que se adecúe a los antecedentes registrales de esta misma partida. Así, por ejemplo, se deberá verificar si quien otorga la escritura pública de transferencia es efectivamente el titular registral.

5. El artículo 2015 del Código Civil establece lo siguiente: “Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”.

La aplicación del principio de tracto sucesivo en los sistemas registrales basados en el folio real es universalmente aceptada. Así, el RGRP en el artículo VI del Título Preliminar señala: “ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

6. Roca Sastre señala que el principio de tracto sucesivo o de continuidad registral consiste “en procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derechos reales sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana”⁴.

Para Díez-Picazo, el tracto sucesivo consiste en que “los actos de transmisión y adquisición de derechos inscritos formen en el Registro una cadena perfecta en el orden legal, sin solución de continuidad, de forma que el Registro refleje el historial completo de la finca inmatriculada”⁵.

En ese sentido, ambos autores coinciden en que el principio de tracto sucesivo tiene carácter formal, toda vez que afecta exclusivamente al funcionamiento del Registro, ya que pertenece al proceso, forma o procedimiento de inscripción y se dirige al registrador.

⁴ Ramón M. Roca Sastre. Derecho Hipotecario, Barcelona. Bosch Casa Editorial S.A., 1995, pág. 87.

⁵ Luis Díez-Picazo. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Madrid. Editorial Civitas, 1995, págs. 399-400.

RESOLUCIÓN No. - 1674 -2023-SUNARP-TR

7. Tal carácter formal del principio de tracto sucesivo obliga al registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho aparece como titular registral del derecho, correspondiendo rechazar todo acto dispositivo que no provenga del titular inscrito. Esta cadena de transmisiones se exige con independencia de la realidad jurídica extrarregistral.

Resulta entonces que, de acuerdo con la doctrina registral, el principio de tracto sucesivo es aplicable -en estricto- en el Registro de Propiedad, regido por el sistema de folio real, para procurar un historial jurídico de continuidad ininterrumpida de sucesivas adquisiciones cronológicamente unidas.

Ahora bien, siendo que el presente título tiene como objeto la transmisión de acciones y derechos sobre el predio *submateria*, es de aplicación el principio de tracto sucesivo.

8. Tal como ya se ha expresado precedentemente, el carácter formal del principio de tracto sucesivo obliga al registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición aparece como titular registral del derecho, correspondiendo rechazar todo acto dispositivo que no derive del titular inscrito.

Téngase en cuenta que el principio de tracto sucesivo está referido a que quien otorga el derecho sea titular registral, no siendo parte del análisis si además del titular registral, intervienen en el acto traslativo otras personas, que no sean titular registral. Así, por ejemplo, podrían intervenir terceros, dando su conformidad al acto, sin tener la calidad de titulares del derecho y sin ser beneficiarios de este. Debe tenerse presente que dicha intervención no podría perjudicar la voluntad del titular del derecho, quien ejerce su voluntad de transferirlo, voluntad que no se ve menoscabada por la intervención de terceros que solo actúan de modo pasivo.

9. En esa línea, revisada la partida electrónica N° 11019536 del Registro de Predios de Huánuco, se aprecia la siguiente información:

- En el asiento C00001 consta que el predio fue adquirido por la sociedad conyugal conformada por Rosalía Damasia Céspedes de Mariño y Mario Pardavé Mariño mediante escritura de compraventa del 19/11/1982 otorgada ante notario Tomás Parra Ormeño.
- En el asiento C00002 obra inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada a favor de Rosalía Damasia Céspedes de Mariño, en calidad de cónyuge supérstite, y Claudia Mariño Céspedes y Mario Mariño Céspedes, en calidad de hijos, al haber adquirido la totalidad de cuotas ideales pertenecientes al causante Mario Mariño Pardavé,



RESOLUCIÓN No. - 1674 -2023-SUNARP-TR

al haber sido declarados sus herederos según consta de la partida N° 11166395 del Registro de Sucesiones Intestadas de Huánuco.

Conforme lo expuesto, podemos advertir que quienes ostentan la titularidad dominial del predio son Rosalía Damasia Céspedes de Mariño, Claudia Mariño Céspedes y Mario Mariño Céspedes. En ese contexto, la cedente Yenny Mariño Vidal, es decir, la persona que otorgó el acto de disposición a favor de los cesionarios no tiene dominio inscrito sobre el predio inscrito en la partida N° 11019536 del Registro de Predios de Huánuco.

10. Si bien en el asiento D00003 de la partida del predio *submateria* se ha anotado la demanda de declaratoria de herederos (pretensión principal) y petición de herencia (pretensión accesorio) incoada por la cedente Yenny Mariño Vidal contra los titulares registrales del predio (Rosalía Damasia Céspedes de Mariño, Claudia Mariño Céspedes y Mario Mariño Céspedes), la misma es insuficiente para dar por satisfecho el principio de tracto sucesivo, pues no implica adquisición de dominio por la demandante.

Téngase presente que, como se ha comentado en los considerandos anteriores, este principio impone verificar que quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho – en este caso: la cedente Yenny Mariño Vidal – figure como titular registral de las acciones y derechos del predio inscrito en la partida N° 11019536 del Registro de Predios de Huánuco que son objeto de disposición, circunstancia que no fluye de la partida registral.

11. El apelante sostiene que el contrato de cesión de derechos hereditarios es un acto jurídico sujeto a condición suspensiva consistente en que la cedente resulte titular de aquellas acciones y derechos de las que dispone en el predio inscrito en la partida N° 11019536, una vez sea declarada heredera del causante Mario Pardavé Mariño en los procesos judiciales que viene promoviendo.

Al respecto, en el LXXII Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 22 y 23 de marzo de 2011, se aprobó el siguiente acuerdo vinculante para esta instancia:

ACTO JURÍDICO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Es inscribible el acto modal sujeto a condición, siempre que el cumplimiento de ésta implique una modificación en la situación jurídico real del inmueble.

Este acuerdo tiene como sustento que: “Carecería de toda significación para un contratante ser adquirente de un derecho real sujeto a condición si es que ésta no se inscribe en el registro, pues de cumplirse aquella no

RESOLUCIÓN No. - 1674 -2023-SUNARP-TR

podría oponerla válidamente a un tercer adquirente que adquirió el derecho del titular”; asimismo, el artículo 173 del Código Civil faculta al adquirente a realizar actos conservatorios, pudiendo ser uno de ellos la inscripción en el Registro. En tal sentido, no es necesario acreditar que la condición suspensiva se ha cumplido para inscribir un contrato modal.

Sin embargo, que los efectos del acto modal estén sometidos a condición suspensiva (o también resolutoria), no significa que el mismo pueda lograr su inscripción obviándose el principio de tracto sucesivo. En tal sentido, el acto modal objeto de rogatoria debe provenir del titular registral. Así se deduce de lo expresado por este Tribunal en las Resoluciones N° 1172-2014-SUNARP-TR-L del 24/6/2014, N° 091-2017-SUNARP-TR-T del 24/2/2017 y N° 211-2021-SUNARP-TR del 10/5/2021, conforme a las cuales: “Es inscribible el acto modal sujeto a condición suspensiva, cuando el cumplimiento de ésta implique una transferencia de dominio otorgada por el titular del dominio”.

En el presente caso, el cumplimiento de la condición suspensiva no implica la transferencia derivada **del titular de dominio**, pues en este caso, el dominio de la cedente Yenny Mariño Vidal no derivaría de quien a la fecha es titular de dominio, sino de quien ya no lo es: Mario Mariño Pardave. No debe confundirse la circunstancia de que sea posible la inscripción de los actos modales, con el incumplimiento del principio de tracto sucesivo, lo cual el Registro no puede admitir. Y precisamente debido a dicha circunstancia mencionada, de que el dominio de la cedente no derivaría de actual titular registral, es que su posible dominio será consecuencia de la resolución de un conflicto de intereses que se va a solucionar en la vía judicial.

A diferencia de ello, en el caso de la Resolución N° 211-2021-SUNARP-TR del 10/5/2021 citada por el apelante, el dominio de los vendedores si iba a derivar de quien a la fecha de presentación del título de la compraventa, **era titular registral**: la causante de los vendedores.

En consecuencia, de conformidad con los artículos 2015 del Código Civil y VI del Título Preliminar del RGRP, corresponde rechazar todo acto dispositivo, sujeto o no a condición, **que no provenga de los titulares inscritos**.

Por tal motivo, **se confirma el numeral 1 de la observación** apelada.

12. Respecto de lo observado en el numeral 2 de la esquila, este Tribunal en la Resolución N° 126-2007-SUNARP-TR-L del 27/2/2007 citó a Luciano Barchi Velaochaga⁶ quien señala “**la cesión de crédito a título oneroso**

⁶ Barchi Velaochaga, Luciano. Código Civil Comentado. Tomo VI, Derecho de Obligaciones. Primera Edición. Gaceta Jurídica, Lima Perú, 2004, p.359.

RESOLUCIÓN No. - 1674 -2023-SUNARP-TR

no es otra cosa que una hipótesis calificada de compraventa, es decir, de aquel contrato que vale como tipo de negocio traslativo oneroso. En consecuencia, **el régimen de la cesión onerosa debe regirse**, salvo excepciones expresamente señaladas, **por las reglas de la compraventa**" (Lo resaltado es nuestro).

Asimismo, señala Albaladejo, citado por Luciano Barchi Velaochaga⁷ que "(...) casi podría decir que la compraventa lo es siempre de derechos, ya que cuando se vende una cosa, se trata -al menos tendencialmente- de transmitir la propiedad de la misma, es decir, un derecho sobre ella, razón por la que la compraventa tendería en todo caso -como ya ha puesto de relieve incluso algún código moderno- al cambio de un derecho (de propiedad o de otra clase) por un precio".

13. Ahora bien, remitiéndonos a las normas de la compraventa tenemos que de conformidad con el artículo 1529 del Código Civil, por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. Por lo tanto, **son fundamentales, el bien y el precio para que el contrato se forme.**

Asimismo, el artículo 1532 de dicho cuerpo normativo establece que pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o determinables o susceptibles de determinación y cuya enajenación, no esté prohibida por la ley.

14. De la revisión de la escritura pública del 23/1/2023 consta lo siguiente:

"(...)

Tercera: pago

3.1 Las partes dejan que la presente cesión tiene carácter oneroso, por lo que la cesión del cincuenta por ciento (50%) de los derechos y acciones respecto al derecho hereditario que le corresponde a la cedente, constituye una contraprestación por los servicios profesionales prestados por César Luque Gonzales.-

(...)" (Lo resaltado es nuestro).

De lo expuesto se aprecia que las partes han convenido voluntariamente que la cesión de derechos hereditarios se celebra a título oneroso, por lo que resultan de aplicación las reglas de la compraventa, debiendo indicarse, como consecuencia, además del bien (derecho y acciones objeto de cesión), el precio de conformidad con el artículo 1529 y siguientes del Código Civil.

Toda vez que el precio no es otra cosa que la expresión en términos monetarios del valor del bien transferido por la cedente, podemos concluir

⁷ Barchi Velaochaga, Luciano. Ob. cit. p.357.

RESOLUCIÓN No. - 1674 -2023-SUNARP-TR

que el mismo no consta en la escritura venida en grado, pues no se ha expresado el valor asignado a los servicios profesionales que motivan la atribución patrimonial otorgada a favor de los cesionarios.

En ese sentido, se procede a **confirmar el numeral 2 de la observación.**

15. De otro lado, al tratarse de un acto de disposición de cuotas ideales es de aplicación el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: **“En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará,** además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, **la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título”** (Resaltado y subrayado nuestros).

En este caso, según lo convenido por las partes en la escritura de cesión de derechos del 23/1/2023 “la cedente en su condición de heredera legítima de la sucesión de don Mario Mariño Pardavé tiene derechos hereditarios (...) en: (...) 1.2.2.- Propiedad Inmueble inscrito en la partida nro. 11019536 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huánuco. Inmueble ubicado en el Jr. Huánuco Nro. 540-542 del distrito, provincia y departamento de Huánuco” (cláusula primera) y la cesión versa sobre el “(...) cincuenta por ciento (50%) respecto al derecho hereditario que le corresponde a la cedente (...)” (cláusula tercera).

Consiguientemente, la cesión de derechos tiene como objeto la transmisión de cuotas ideales cuyo porcentaje (50%) se expresa en función de otras cuotas ideales (las que le corresponderían a la cedente una vez sea declarada heredera del causante Mario Mariño Pardavé) y no en función de la totalidad del predio inscrito en la partida N° 11019536, como corresponde.

Siendo que no se ha cumplido un requisito exigido expresa y taxativamente para el acto cuya inscripción se solicita, corresponde **ampliar la observación del título** de conformidad con el inciso c.2) del literal c) del artículo 33⁸ del RGRP **por adolecer de defecto subsanable.**

⁸ Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

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

(...)

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

(...)

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

(...)



RESOLUCIÓN No. - 1674 -2023-SUNARP-TR

16. Finalmente, del antecedente registral vinculado no se advierte que el registrador (e) haya anotado el recurso de apelación contra el título materia dealzada, por este motivo, corresponde disponer que en ejecución de la presente resolución se efectúe la anotación del recurso de conformidad con lo establecido en el artículo 152 del RGRP.

Con la intervención de los vocales (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada por Resolución N° 056-2023-SUNARP/PT del 13/3/2023 y Jesús David Vasquez Vidal autorizado mediante Resolución N° 082-2023-SUNARP/PT del 11/4/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** los numerales 1 y 2 de la observación formulada por el registrador público (e) del Registro de Predios de Huánuco al título referido en el encabezamiento **y ampliarla por adolecer de defecto subsanable** conforme a lo señalado en el penúltimo considerando del análisis de la presente.
2. **DISPONER** que la primera instancia anote el recurso de apelación conforme a lo señalado en el último considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral

