



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°2099-2023-SUNARP-TR

Arequipa, 15 de mayo de 2023

APELANTE : **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN GREGORIO
LIMITADA S.A.C.**
TÍTULO : **N.° 03702404 DEL 12.12.2022**
RECURSO : **N.° 22656 DEL 06.03.2023**
REGISTRO : **PREDIOS – LIMA**
ACTO : **HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**
SUMILLA :

INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO SUJETO A COPROPIEDAD

Existe copropiedad cuando el derecho de propiedad recae en una pluralidad de personas sobre un mismo bien, quienes no ven materializado el derecho que les corresponde, sino que este se encuentra representado por una parte abstracta, a la que se le denomina cuota ideal, por tanto, al independizar un lote de una partida matriz sujeta a copropiedad se trasladará el dominio de todos los copropietarios vigentes a la partida independizada.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la habilitación urbana de oficio e independización del lote 20B que forma parte del inmueble matriz inscrito en la partida registral N° 44840200 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Solicitud de inscripción de resolución de habilitación urbana e independización de lote del 12.12.2022 suscrita por la Compañía Inmobiliaria San Gregorio Limitada S.A.C. representada por Marco Antonio Isaac Lastres Idáñez.



RESOLUCIÓN N°2099-2023-SUNARP-TR

- Copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 856 del 20.10.2022.
- Escrito de subsanación del 10.01.2023 suscrito por la Compañía Inmobiliaria San Gregorio Limitada S.A.C. representada por Marco Antonio Isaac Lastres Idáñez.
- Memoria descriptiva del plano de lotización (del lote 10 que formó parte del Fundo La Estrella) aprobada por Resolución de Alcaldía N° 856 y suscrita por el Subgerente de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, Arq. Cesar Armando Olivera Falconi.
- Plano de trazado y localización (lámina HUO-01) aprobado por Resolución de Alcaldía N° 856 y suscrito por el Subgerente de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, Arq. Cesar Armando Olivera Falconi.
- Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, José Enrique Huarniz Castillo, en los siguientes términos:

(Se reenumera para mejor resolver)

“(…)

HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

1. A fin de proceder con la independización del lote 20B recepcionado sírvase presentar documento privado con firmas certificada por notario del copropietario Compañía Inmobiliaria San Gregorio Limitada Sociedad Anónima Cerrada (con más del 50 % de derechos y acciones inscritas en la partida matriz 44840200) solicitando su independización.

2. Se deja constancia que en la partida matriz 44840200 la Compañía Inmobiliaria San Gregorio Limitada Sociedad Anónima Cerrada no es la única titular registral como indica en su escrito existiendo copropiedad con otras personas naturales, por tanto al independizar el Lote 20B se trasladará el dominio de todos los copropietarios vigentes en la partida matriz 44840200.

Base legal: Art.2011 C.C.; Numeral V del Título preliminar y Arts. 7, 8, 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos; Ley 29090 y su Reglamento. Arts. 153 y 201 de la Ley de Procedimientos Administrativos



RESOLUCIÓN N°2099-2023-SUNARP-TR

General, Ley 27444. La liquidación es sujeto de variación según reingreso. Derechos Pendientes de Pago S/ 18.00.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Consideramos pertinente aclarar que, la habilitación urbana de toda la calle correspondiente a la partida 44840200 fue efectivamente inscrita en el registro y sucesivamente producto de una permuta de acciones y derechos cada uno de los condóminos o copropietarios de la partida terminaron como adjudicatarios individuales de los lotes resultantes de la habilitación urbana, siendo que la suscrita terminó como única titular del remanente de la partida matriz, que a la fecha comprende el lote 20-B, lote que quedó pendiente de ser calificado como lote urbano, de manera que discrepamos con el registrador en el sentido de que la Compañía Inmobiliaria San Gregorio Limitada S.A.C., no sería la única propietaria del remanente del predio inscrito en la partida 44840200.
- La presente rogatoria no se trata de un caso de un predio en copropiedad o coposesión.
- Finalmente debemos precisar que no es el caso que en la presente rogatoria se pretenda la inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habitación urbana en cuestión.
- Por tanto, la observación resulta impertinente considerando que el resto de actores que anteriormente tuvieron la calidad de copropietarios de esta partida desde la fecha que se inscribió la adjudicación de los lotes individuales derivados de la habilitación urbana, ya no son más titulares registrales del remanente de la partida en cuestión.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N.° 44840200** del Registro de Predios de Lima, obra inscrito el predio signado como lote 10, que forma parte del



RESOLUCIÓN N°2099-2023-SUNARP-TR

Fundo La Estrella, del distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, que comprendía una extensión inicial de 10,080.40 m².

En el asiento B0001, corre inscrita la habilitación urbana de oficio aprobada por Resolución de Alcaldía N° 0474 del 11.09.2017 emitida por la Municipalidad de Ate, con posteriores independizaciones de los lotes que la conforman, quedando en el inmueble el lote 20B de un área de 185.136 m².

Asimismo, en dicho predio se han inscrito diversas transferencias de cuotas ideales a favor de terceros, siendo sus actuales copropietarios los siguientes:

Propietario	Porcentaje
Compañía Inmobiliaria San Gregorio Limitada Sociedad Anónima Cerrada 1-C y C0003.	57.5%
La sociedad conyugal conformada por Fredy Gerardo Gama Flores y Julia Rita Cabrera Flores (C0001).	2.50 %
Sociedad conyugal conformada por Manuel Andía Cárdenas y Milagros Verónica Andrade Fajardo (1.91%), Asteria Andía Cárdenas (1.69%), y la sociedad conyugal conformada por Rodolfo Andia Cárdenas y Vilma Falconí Jara de Andía (1.40%) (C0002).	5%
Paulina Soto Depaz viuda de Fernández (C0004 y C00016)	2.50%
Sociedad conyugal conformada por Carlos Aldo Irazabal Cuadros y Evelyng Martha Torres Cartagena (C0005).	2.50%
Cynthia Pamela Ayala Moreno (C0006).	5%
Rosa Albina Huasasquiche Hernandez (C0007).	2.50%
Sociedad conyugal conformada por Máximo Leoncio Ramírez Toledo y	5%



RESOLUCIÓN N°2099-2023-SUNARP-TR

Justina Huamancayo Ramos de Ramírez (C0008).	
Víctor Roberto Callañaupa Medina (C0008).	2.5%
Albina Anaya Paredes viuda de Corahua (C00010).	2.5%
Narciso Chávez Alfaro (C00011).	2.5%
Sociedad conyugal conformada por Juan Aroni Vizcarra y Dina Olarte Cerón de Aroni (C00012).	5%
Sociedad conyugal conformada por Rubén Eleazar García Munive e Isabel Aquilina Durán Castañeda (C00013).	2.5%
Sociedad conyugal conformada por Christian Franz García Capacyachi y Linda Violeta Rafael Durand (C00014).	1.25%
Sociedad conyugal conformada por James Donayre García Capacyachi y Liz Johanna Yauri Tumialan (C00015).	1.25%
TOTAL	100%

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Roberto Luna Chambi. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si en el predio objeto de habilitación e independización está sujeto a copropiedad.

VI. ANÁLISIS

1. Se solicita la inscripción de la habilitación urbana de oficio e independización del lote 20B que forma parte del inmueble matriz inscrito en la partida registral N° 44840200 del Registro de Predios de Lima.



RESOLUCIÓN N°2099-2023-SUNARP-TR

El registrador observó el título señalando lo siguiente:

“(…)

1. Sírvase presentar documento privado con firmas certificada por notario del copropietario Compañía Inmobiliaria San Gregorio Limitada Sociedad Anónima Cerrada (con más del 50 % de derechos y acciones inscritas en la partida matriz 44840200) solicitando su independización.

2. Se deja constancia que en la partida matriz 44840200 la Compañía Inmobiliaria San Gregorio Limitada Sociedad Anónima Cerrada no es la única titular registral como indica en su escrito existiendo copropiedad con otras personas naturales, por tanto al independizar el Lote 20B se trasladará el dominio de todos los copropietarios vigentes en la partida matriz 44840200.

(…)”

2. Ahora bien, de la revisión del recurso de apelación en el mismo se consigna que lo que pretende el usuario es que se deje sin efecto el numeral 2 de la observación, por lo que **el numeral 1 debe quedar subsistente.**

3. Respecto del numeral 2, es preciso señalar que la copropiedad corresponde a la situación jurídica en la que una pluralidad de personas concurre en la propiedad de un mismo bien, quienes no ven materializado el derecho que les corresponde, sino que éste se encuentra representado por una parte abstracta, esto es una fracción aritmética sobre la cosa común a la que se le denomina cuota ideal.

Cada copropietario tiene derecho a usar y disfrutar íntegramente el bien común. Ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien, ello por cuanto la copropiedad es incompatible con la exclusividad del derecho de propiedad y el copropietario tendrá que ejercer sus derechos con las limitaciones inherentes a la pluralidad de titulares.

Conforme a lo señalado, cuando una persona adquiere cuotas ideales sobre un bien, estas cuotas ideales no recaen sobre una parte física



RESOLUCIÓN N°2099-2023-SUNARP-TR

concreta, sino sobre el inmueble en su totalidad, en dicho porcentaje o fracción. El pacto interno que pudiera establecerse contractualmente entre transferente y adquirente en el sentido que la cuota ideal corresponde a una parte física determinada del bien, sólo vincula a las partes contractuales, en atención a la eficacia relativa de los contratos regulada por el artículo 1363 del Código Civil.

4. En ese sentido, de la revisión de los antecedentes registrales partida matriz N.° 44840200 del Registro de Predios de Lima tenemos:

En el asiento B0001, corre inscrita la habilitación urbana de oficio aprobada por Resolución de Alcaldía N° 0474 del 11.09.2017 emitida por la Municipalidad de Ate, con posteriores independizaciones de los lotes que la conforman, quedando en el inmueble matriz el lote 20B de un área de 185.136 m2.

Asimismo, en dicho predio se han inscrito diversas transferencias de cuotas ideales a favor de terceros, siendo sus actuales copropietarios los siguientes:

Propietario	Porcentaje
Compañía Inmobiliaria San Gregorio Limitada Sociedad Anónima Cerrada 1-C y C0003.	57.5%
La sociedad conyugal conformada por Fredy Gerardo Gama Flores y Julia Rita Cabrera Flores (C0001).	2.50 %
Sociedad conyugal conformada por Manuel Andía Cárdenas y Milagros Verónica Andrade Fajardo (1.91%), Asteria Andía Cárdenas (1.69%), y la sociedad conyugal conformada por Rodolfo Andia Cárdenas y Vilma Falconí Jara de Andía (1.40%) (C0002).	5%
Paulina Soto Depaz viuda de Fernandez (C0004 y C00016)	2.50%
Sociedad conyugal conformada por Carlos Aldo Irazabal Cuadros y	2.50%



RESOLUCIÓN N°2099-2023-SUNARP-TR

Evelyn Martha Torres Cartagena (C0005).	
Cynthia Pamela Ayala Moreno (C0006).	5%
Rosa Albina Huasasquiche Hernandez (C0007).	2.50%
Sociedad conyugal conformada por Máximo Leoncio Ramírez Toledo y Justina Huamancayo Ramos de Ramírez (C0008).	5%
Víctor Roberto Callañaupa Medina (C0008).	2.5%
Albina Anaya Paredes viuda de Corahua (C00010).	2.5%
Narciso Chávez Alfaro (C00011).	2.5%
Sociedad conyugal conformada por Juan Aroni Vizcarra y Dina Olarte Ceron de Aroni (C00012).	5%
Sociedad conyugal conformada por Rubén Eleazar García Munive e Isabel Aquilina Durán Castañeda (C00013).	2.5%
Sociedad conyugal conformada por Christian Franz García Capacyachi y Linda Violeta Rafael Durand (C00014).	1.25%
Sociedad conyugal conformada por James Donayre Garcia Capacyachi y Liz Johanna Yauri Tumialan (C00015).	1.25%

De lo anterior podemos observar que, no obstante, las independizaciones realizadas que constan en la partida, en la misma ha quedado un área remanente de 185.136 m² (lote 20B), la misma que pertenece a todos los copropietarios señalados, encontrándonos en el supuesto de un predio matriz en copropiedad, tal como lo señala el registrador, por tanto al independizar el Lote 20B se trasladará el dominio de todos los copropietarios vigentes en la partida matriz 44840200.

5. Respecto de lo señalado por el apelante en el sentido de que se produjo la permuta de acciones y derechos del predio matriz efectuada por todos los copropietarios por lo que cada uno terminó como adjudicatario individual de los lotes resultantes de la habilitación urbana,



RESOLUCIÓN N°2099-2023-SUNARP-TR

siendo que la Compañía Inmobiliaria San Gregorio Limitada S.A.C. terminó como única titular del remanente de la partida matriz submateria, debemos señalar que la revisión del título archivado N° 2019-1015786 del 30.04.2019, tenemos que efectivamente se produjo la permuta señalada a través de la escritura pública N° 2746 del 25.03.2019 otorgada ante Ricardo Fernandini Barreda, sin embargo, la misma no incluyó al lote 20B, materia de la presente rogatoria.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 2** de la observación formulada por el registrador.

Por lo tanto, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 170-2022-SUNARP/SN de fecha 21.12.2022.

El título cuenta con prórroga otorgada mediante Resolución N° 089-2023-SUNARP-PT del 24.04.2023.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 2; **DEJAR SUBSISTENTE** el numeral 1 de la observación formulada al título apelado, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral