



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 3319-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 4 de agosto de 2023

APELANTE : **BERNARDO ÑAÑEZ SALAZAR**
TÍTULO : **3451192-2022 DEL 17.11.2022**
RECURSO : **452-2023/ H.T. N° 50417 DEL 19.05.2023**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**
REGISTRO : **PREDIOS DE LIMA**
ACTO : **TRANSFERENCIA POR TRANSACCIÓN
EXTRAJUDICIAL**
SUMILLA :

Desistimiento parcial de rogatoria de actos inscribibles en una transacción extrajudicial

Es procedente el desistimiento parcial de rogatoria de actos inscribibles en una transacción extrajudicial siempre que no se haya establecido que las concesiones recíprocas que lo contienen se ejecuten en una misma oportunidad, sin perjuicio de verificar el cumplimiento de los presupuestos establecidos en el artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia de propiedad de los predios inscritos en las partidas electrónicas N.º 13382023, N.º 13382024 y N.º 13382025 del Registro de Predios de Lima, en virtud de una transacción extrajudicial.

Para tal efecto, se ha presentado, entre otros, la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 28.09.2022 de Transacción Extrajudicial que celebran de una parte de La Fiduciaria S.A. y de la otra parte Fadel Hamideh Hamideh, Rebbie Hamideh Arce, Sucesión Intestada de Omar Hamideh Dan (confirmada por Najat Hamideh Hamideh de Hamideh, Nader Dan Hamideh Hamideh, Nidal Dan Hamideh Hamideh), Tayssir Issat Hamideh Arce y Eissa Haj Abdelmajid Hamideh de Hamideh Laila con intervención de Punta Nueva S.A. expedido por el notario de Lima, Eduardo Laos de Lama expedido el 16.11.2022.
- Resolución Gerencial N.º 047-2022-GDU-MDPN del 05.09.2022 expedido por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Punta Negra que aprueba la visación de planos y memoria descriptiva.
- Memoria descriptiva del plano perimétrico de área a renunciar así como del área remanente, plano de ubicación-localización (lámina U-01), plano



RESOLUCIÓN N.º 3319-2023-SUNARP-TR

perimétrico – área remanente (lámina P-01), plano perimétrico de área a renunciar (lámina P-01) y ubicación-localización (lámina U-01) visados por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Punta Negra del 05.09.2022.

Con fecha 08.03.2023 se presentó un primer recurso de apelación el cual fue resuelto ante el desistimiento del recurso mediante Resolución N.º 1354-2023-SUNARP-TR del 30.03.2023.

Con el reingreso del 08.05.2023 se ha presentado la siguiente documentación:

- Escrito del desistimiento parcial de rogatoria del 28.04.2023 suscrita por el presentante del título con firmas certificadas por notario de Lima, Eduardo Laos de Lama del 08.05.2023.

Durante la calificación del título se han generado los siguientes Informes Técnicos expedidos por Mercedes Cecilia Calosi Barrantes, Arquitecta de Catastro de la oficina registral de Lima:

- Informe Técnico N.º 003078-2023-Z.R. N.º IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 03.02.2023.
- Informe Técnico N.º 004940-2023-Z.R. N.º IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24.02.2023.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Ada Violeta Perales Vega denegó la inscripción del título formulando la observación en los términos que se reproducen a continuación:

“(…)

Al reingreso se solicita el Desistimiento parcial respecto a la inscripción de Renuncia de Área (sic) en la Partida N° 14359380, solicitando se proceda a la inscripción de transferencia de los inmuebles inscritos en las partidas N° 13382023, 13382024 y 13382025 del Registro de Predios.

Al respecto, se advierte que la escritura pública del 28/09/2022 está referida a las transferencias derivadas de transacción extrajudicial, lo cual implica concesiones recíprocas de transferencia de dominio y renuncia parcial de área (sic), por lo que estando a la naturaleza del acto no constituyen actos separables. En ese sentido, no procede lo solicitado.

Estando a lo expuesto, se reitera la observación anterior en todos sus extremos:

Mediante Resolución 1354-2023 del 30/03/2023 el Tribunal Registral ha aceptado el desistimiento de la apelación interpuesta, por lo que subsiste la observación que se transcribe:



RESOLUCIÓN N.º 3319-2023-SUNARP-TR

La Ampliación del Informe Técnico N° 004940-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 24/02/2023, remitido por el Area (sic) de Catastro, señala que el proyecto de Reuso de las Aguas Servidas del Cono Sur, no se encuentra comprendido dentro del área que corresponde a la Partida 14359380. Sin embargo de la revisión de la Partida 14359380 en la que se solicita la inscripción de renuncia de un área de 650.00 m², se advierte que constan inscritos gravámenes en los asientos D0001, D0002 y D0003, de anotación de sentencia e hipoteca legal, respectivamente, cuyos titulares podrían (sic) verse perjudicados con la renuncia. Téngase en cuenta que en el 109º Pleno del Tribunal Registral realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013 se aprobó como precedente de observancia obligatoria: "Es inscribible la cancelación de la inscripción de derecho de propiedad sobre todo el predio o su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros", por lo que a fin de proceder con lo solicitado, deberá previamente levantarse los gravámenes inscritos. (...)."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Se interpone el recurso de apelación contra la citada observación, cuyos argumentos se resumen a continuación:

- El Tribunal Registral ha emitido reiterada jurisprudencia registral (Resolución N.º 2009-2011-SUNARP-TR-L, N.º 2404-2016-SUNARP-TR-L y N.º 1727-2019-SUNARP-TR-L) en el sentido de aceptar el desistimiento parcial de la rogatoria de alguno o algunos actos de transferencia de predios cuando se celebre una división y partición entre copropietarios respecto de diversos predios, revocando de este modo las observaciones por las cuales los registradores han señalado que la partición es un acto único y que, por tanto, todos los actos derivados de aquella deben ser inscritos mediante el título presentado. Esta exigencia no resulta procedente en la medida que la inscripción en Registros Públicos no es obligatoria ni constitutiva y que podría darse el caso de predios involucrados en el contrato celebrado que no se encuentren inscritos en Registros Públicos.
- Transcribe, entre otros, el artículo 1302 del Código Civil señala que por la transacción las partes, haciéndose concesiones recíprocas, deciden sobre algún asunto dudoso o litigioso, evitando el pleito que podría promoverse o finalizando el que está iniciado. Con las concesiones recíprocas, también se pueden crear, regular, modificar o extinguir relaciones diversas de aquellas que han constituido objeto de controversia entre las partes.
- Como se advierte en el caso de la transacción también existen diversos actos otorgados por las partes, los cuales pueden implicar actos inscribibles y actos no inscribibles, no siendo esto último un obstáculo para su plena validez.
- Con el presente título las partes han otorgado el documento de transacción comprendiendo en ella, la celebración de actos separables, que gozan de autonomía, dado que la inscripción de las transferencias no perjudica a la inscripción de las renunciaciones parciales de área ni viceversa. Asimismo, al igual que en el caso de la división y partición, la inscripción de los actos solicitados es meramente declarativa y su finalidad es la de generar oponibilidad.



RESOLUCIÓN N.º 3319-2023-SUNARP-TR

- Concluye que siguiendo la línea jurisprudencial determinada por la segunda instancia registral en casos similares considera factible la inscripción de los tres actos de transferencia de las parcelas solicitado contenido en el numeral 7.2 de la cláusula del instrumento presentado, atendiendo al desistimiento parcial formulado respecto al acto de renuncia de área contenido en el numeral 7.3 de la mencionada cláusula séptima.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N.º 14359380 del Registro de Predios de Lima. Corresponde al predio rústico sin cambio de uso denominado Parcela Nolberto Huapaya 1 ubicado en el Sector "Quebrada Cruz de Hueso", Punta Negra, Lima con un área de 114.33 has. En el asiento D00001 se publicita la anotación de sentencia judicial trasladado del asiento D00021 de la partida electrónica N.º 11069102 del mismo Registro. En el asiento D00002 consta la hipoteca legal constituida por Marino Nolberto Huapaya Blas y Vilma Borja Isúsquiza respecto al saldo de precio de la venta registrada en el asiento C00001 en virtud del cual ellos adquirieron el dominio del inmueble. En el asiento C00002 consta que Punta Nueva S.A. ha adquirido el inmueble por compraventa. En el asiento D0003 consta la hipoteca legal a favor de Marino Nolberto Huapaya Blas y Vilma Borja Isúsquiza por el saldo de precio de pago de la venta registrada en el asiento C0002 hasta por la suma de US\$ 370,600.00 dólares americanos. En el asiento E00001 consta inscrito el levantamiento de la sentencia inscrita en el asiento D00001.

Partida electrónica N.º 13382023, N.º 13382024 y N.º 13382025 del Registro de Predios de Lima. Corresponden a las Parcela P-1, Parcela P-2 y Parcela P-3, Sector del Grupo P, Punta Negra, Lima con un área de 19,971.18m², 7,988.47m² y 11,982.71m², respectivamente, cuyo dominio figura inscrito a favor de La Fiduciaria S.A.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Daniel Tarrillo Monteza. Con el informe oral de la abogada Martha Silva Díaz.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Puede formularse el desistimiento parcial de la rogatoria de actos inscribibles contenidos en una transacción extrajudicial?

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título subido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia de propiedad de los predios inscritos en las partidas electrónicas N.º 13382023, N.º 13382024 y N.º 13382025 del Registro de Predios de Lima, en virtud de una transacción extrajudicial. La registradora



RESOLUCIÓN N.º 3319-2023-SUNARP-TR

pública denegó la inscripción debido a que el desistimiento parcial de rogatoria respecto de la renuncia parcial de área contenida en la transacción extrajudicial no es un acto separable de la transferencia de propiedad que también se realiza a través de esta transacción como parte de las concesiones recíprocas. Al respecto, el apelante sostiene que sí son actos separables solicitando aplicar por extensión el criterio adoptado por la segunda instancia registral en el caso de los actos de transferencias de predios por división y partición entre copropietarios respecto de diversos predios.

2. La transferencia de propiedad puede obedecer a diversas causas: la compraventa, la donación, la permuta, la adjudicación, la dación en pago, la transacción, etc. La transacción es una forma o un medio de extinción de las obligaciones, y es definida por el artículo 1302 del Código Civil de la siguiente manera:

“Artículo 1302.- Por la transacción las partes, haciéndose concesiones recíprocas, deciden sobre algún asunto dudoso o litigioso, evitando el pleito que podría promoverse o finalizando el que está iniciado.

Con las concesiones recíprocas, también se pueden crear, regular, modificar o extinguir relaciones diversas de aquellas que han constituido objeto de controversia entre las partes.

La transacción tiene valor de cosa juzgada”. (El resaltado es nuestro).

La transacción, entonces, al ser una forma de extinción de las obligaciones, es también un medio de solución de conflictos, a través de la cual las partes haciéndose concesiones recíprocas resuelven sus diferencias, es así un acto bilateral que responde exclusivamente a la autonomía privada de las partes que tiene como presupuesto la preexistencia de algún asunto dudoso o litigioso.

3. Constituye una de las características esenciales de la transacción la presencia de concesiones recíprocas, esta situación significa que necesariamente las partes que la celebran deben ceder en algo respecto de sus posiciones de origen, para finalmente llegar a un acuerdo. La valoración de las concesiones es realizada por las propias partes.

Las partes podrían otorgarse recíprocamente diferentes y variadas concesiones, las que no tendrían por qué restringirse a la materia de controversia. Por ello, la transacción no implica únicamente la extinción de obligaciones, pues puede dar lugar al nacimiento de otras, incluso a la celebración de una serie de contratos, siempre y cuando utilizándolos, se dé solución al asunto dudoso o litigioso.

4. Retornando a nuestro caso vemos que se presenta una transacción extrajudicial contenida en una escritura pública celebrada por, entre otros, La Fiduciaria S.A. y Punta Nueva S.A., en cuya cláusula tercera se indica que se ha detectado superposición entre sus predios, de acuerdo con la información



RESOLUCIÓN N.º 3319-2023-SUNARP-TR

gráfica de la realidad física de estos cuyo detalle se establece en la cláusula cuarta. En las cláusulas quinta y sexta se desarrolla la imposibilidad de Punta Nueva S.A. para inscribir su dominio sobre una extensión de 4.6847 has. En tal sentido, en la cláusula séptima, las partes antes mencionadas con la finalidad de evitar todo tipo de conflicto respecto a la superposición identificada han decidido celebrar una transacción extrajudicial según los siguientes términos, dentro de los cuales se encuentran:

- a) La Fiduciaria transfiere su dominio respecto de las partidas electrónicas N.º 13382023, N.º 13382024 y N.º 13382025 del Registro de Predios de Lima a favor de Punta Nueva S.A. (cláusula 7.2).
- b) Punta Nueva S.A. formula la renuncia de área respecto a una extensión de 650.00m² de un predio de su propiedad (cláusula 7.3).

Inicialmente, la rogatoria inicial comprendía los actos antes descritos, sin embargo, con el reingreso del 8.5.2023 se formuló el desistimiento parcial de la rogatoria delimitando únicamente la solicitud de la inscripción en la transferencia de propiedad descrita en el ítem a) de este numeral. La primera instancia registral objetó el desistimiento señalando que los actos antes mencionados no son actos separables debido a la naturaleza de la transacción extrajudicial.

5. En primer término, de acuerdo con el artículo 13 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, "RGRP") el desistimiento de la rogatoria puede ser total o parcial, para este último caso, es necesario que efectivamente los actos sean separables y no se afecte los elementos esenciales de otros actos inscribibles. Entonces, al decir de la registradora pública, para que proceda el acto de transferencia de dominio a favor de Punta Nueva S.A., en virtud de la transacción extrajudicial, necesariamente se debe inscribir con el presente título el otro acto de renuncia parcial de área formulada por dicha empresa, caso contrario se estaría afectando la naturaleza de la transacción.
6. Según la explicación realizada líneas arriba, la transacción responde exclusivamente a la autonomía privada de las partes que tiene como presupuesto la preexistencia de algún asunto dudoso o litigioso, respecto del cual, y con la finalidad de evitar o poner fin a este se pueden crear, regular, modificar o extinguir obligaciones mediante concesiones recíprocas. Esta segunda instancia registral ha emitido diversas resoluciones respecto a esta figura de la transacción extrajudicial.

Así pues, para que una transacción extrajudicial acceda al Registro debe contener actos o contratos que constituyan, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten derechos reales sobre inmuebles¹; del mismo modo, se ha determinado que las instancias registrales no pueden cuestionar el carácter recíproco de las concesiones efectuadas por las partes en la

¹ Ver Resolución N.º 2205-2020-SUNARP-TR del 27.11.2020, entre otras.

RESOLUCIÓN N.º 3319-2023-SUNARP-TR

transacción extrajudicial², con lo cual, este Colegiado considera que si se presenta una escritura pública conteniendo una transacción en donde se advierte de las concesiones recíprocas, cuando menos, un pacto que modifique la situación jurídico real de un inmueble inscrito, cuyo titular interviene, no debería existir razones para denegar su acceso al Registro. Afirmar lo contrario conllevaría a denegar el acceso al Registro de aquellas transacciones extrajudiciales en donde no todas las concesiones recíprocas estén referidas a actos inscribibles. Nótese que inclusive esta instancia registral ha permitido la posibilidad de inscribir permutas cuando uno de los bienes permutados no se encuentra inscrito a favor de una de las partes permutantes³.

7. Ahora bien, en el caso de aquellas transacciones extrajudiciales cuyas concesiones recíprocas estén referidas a actos inscribibles, ¿puede darse el caso que se formule reserva o desistimiento parcial de la rogatoria de una de ellas como sucede en nuestro caso? A propósito de ello, esta Sala considera que la única razón que justificaría su denegatoria es que no se cumplan los presupuestos establecidos en el artículo 13 del RGRP: actos inseparables y que no se afecte los elementos esenciales de otros actos inscribibles. A decir verdad, en nuestro título vemos que las concesiones recíprocas pactadas por las partes, por un lado, están referidas a una “transferencia de propiedad”, mientras que por el otro lado a una “renuncia parcial de área”. La primera instancia registral ha determinado que ambos actos no pueden inscribirse en momentos distintos sino es a través de este título, de ahí que justifica su posición de no aceptar el desistimiento parcial formulado.

Dicho esto, según los términos utilizados en la cláusula séptima de la escritura pública adjunta, no se advierte que las partes hayan condicionado expresamente que las concesiones recíprocas de transferencia de propiedad y renuncia parcial de área se efectivicen en una misma oportunidad. En el mismo orden, ambos actos jurídicos por su naturaleza no requieren del uno del otro, sin que esto implique desnaturalizar la transacción extrajudicial.

Por ello, podríamos decir que son autónomos, y la oportunidad de hacer efectivo cada pacto quedará también a libre voluntad/decisión de la parte correspondiente.

8. Sin perjuicio de lo antes mencionado, esta instancia registral también ha señalado que cuando se celebre una división y partición entre copropietarios, considerando que la inscripción de transferencia de inmuebles es declarativa de derechos, procede la inscripción solamente respecto de alguno o algunos de ellos, no pudiendo denegarse la inscripción por haberse formulado una reserva no comprendiendo a la totalidad de inmuebles⁴, con mayor razón en nuestro caso tampoco debería negarse el desistimiento parcial de la rogatoria

² Ver Resolución N.º 1208-2022-SUNARP-TR del 31.03.2022.

³ Ver Resolución N.º 1511-2023-SUNARP-TR del 05.04.2023.

⁴ Ver Resolución N.º 1727-2019-SUNARP-TR-L del 08.07.2019, entre otras.



RESOLUCIÓN N.º 3319-2023-SUNARP-TR

sobre todo cuando los actos jurídicos descritos líneas arriba sí cumplen con los presupuestos previsto en el citado artículo 13.

Por estos motivos este Colegiado decide **revocar** la denegatoria de inscripción.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la esquila denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima y **DISPONER** su inscripción previa verificación del pago de los derechos registrales que correspondan conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral