



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 2449-2022-SUNARP-TR

Lima, 23 de junio de 2022

APELANTE : **ALEX JAVIER SANTOS GALLO**
en representación de Inversiones Nuevo Norte S.A.C.
TÍTULO : **N° 426076 del 11/02/2022.**
RECURSO : **H.T. N° 015878 del 22/04/2022.**
REGISTRO : **Predios de Sullana.**
ACTO : **Compraventa de cuotas ideales.**

SUMILLA :

TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES

En la compraventa de cuotas ideales el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se transfiere con relación a lo que se publicita en la partida registral; debiendo comprobarse en esta partida registral que efectivamente el copropietario transferente sea titular registral de dicho porcentaje. En tal sentido, no procede la inscripción de una compraventa de cuotas ideales cuando no se pueda determinar el porcentaje que ostenta el transferente, debido a la ambigüedad de la partida registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de una compraventa de acciones y derechos que celebra Eduardo Américo Garcés Fiol a favor de Inversiones Nuevo Norte S.A.C, acto que recae sobre el predio inscrito en la partida N°11101916¹ del Registro de Predios de Sullana.

Para tal efecto, se adjunta el parte notarial de la escritura pública de compraventa del 25/11/2020, extendida ante notario de Sullana, Juan Manuel Quiroga León.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

¹ Antes partida electrónica N° 04107805 del Registro de Predios de Piura.



RESOLUCIÓN N° 2449 -2022-SUNARP-TR

La registradora pública del Registro de Predios de Sullana, Gaudhy Elizabeth Suguey Saavedra Chira, decretó la observación del título conforme a los siguientes fundamentos:

Se reenumera para mejor resolver:

“(…)

ACTO SOLICITADO:

Compraventa de acciones y derechos. P.E. N°11101916

Vendedor: EDUARDO AMERICO GARCES FIOL

Comprador: Inversiones Nuevo Norte SAC

Objeto de transferencia: 0.1812%

Escritura Pública: N° 1538 de fecha 25/11/2020 otorgada ante notario JUAN MANUEL QUIROGA LEÓN

RAZONES DENEGATORIAS

En la presente partida objeto de estudio fueron presentados títulos con rogatoria de compraventa los cuales fueron apelados, habiendo resuelto el tribunal Registral lo siguiente:

- En la Resolución N°090-2021-SUNARP-TR-T (emitida con motivo de la apelación del Título N°2016-428436 PIURA, hoy 2021-1433112 SULLANA) en su fundamento 8 señala que “En ese sentido, esta instancia ha señalado en reiterados pronunciamientos que, al calificar un título sobre transferencia de cuotas ideales, el porcentaje del cual señale ser propietario el transferente no indica ser propietario de una cuota mayor o menor a la que en realidad tiene conforme a la partida. Incluso, puede no señalar en la escritura, cual es el porcentaje del que es titular. Por lo tanto, no resulta relevante la declaración efectuada por el transferente sobre lo que manifiesta tener, sino lo que pretenda transferir”. Y agrega en el fundamento 9: “ciertamente, en estos casos de compraventa de cuotas ideales, el dato relevante para efectos registral es el porcentaje que transfieren el vendedor, por lo que el registrador debe verificar que efectivamente el titular registral tenga legitimidad para transferir el porcentaje que haya dispuesto, acudiendo para ello estrictamente al contenido de la partida registral y no a la declaratoria de transferente en ese sentido”.

- En la Resolución N°898-2021-SUNARP-TR (emitida con ocasión del recurso de apelación interpuesto contra el título 2021-1433114 SULLANA, antes 2016-440386 PIURA), en su fundamento 16 manifiesta que “En ese sentido, el hecho que sobre la partida se han realizado inscripciones sobre transferencias de parte materiales sin independización, así como transferencias de alcúotas sin precisar el porcentaje adquirido y transferido, ha generado que dichos antecedentes publicite un contenido ambiguo y poco claro, haciendo sumamente difícil determinar de manera indubitable el porcentaje de alcúotas que le corresponde a cada uno de los copropietarios registrales. Entonces, en vista que el análisis integral de la partida



RESOLUCIÓN N° 2449 -2022-SUNARP-TR

vinculada no se ha podido determinar el porcentaje de acciones y derechos que le corresponde al copropietario vendedor -Ernesto Augusto Garcés Fiol- debido a la antigüedad de las inscripciones, **resulta procedente solicitar la previa determinación de alícuotas**, para lo cual deberá presentarse la correspondiente suscrita por todos los copropietarios registrales.(...)"; si bien en el título objeto de calificación el vendedor es otro copropietario, las razones que motivan la observación son las mismas.

- En consecuencia, tal como lo ha determinado el tribunal registral, no es posible determinar la cuota ideal del vendedor en cuyo caso es necesario que previamente mediante instrumento público todos los copropietarios con derechos inscritos determinen el porcentaje de acciones y derechos que le corresponde a cada uno.

[1] 2.2.- Con el título presentado el Sr. EDUARDO AMERICO GARCES FIOLE transfiere el 0.1812 % del predio inscrito en la Partida N° 11101916, no obstante, no se puede determinar que efectivamente el titular registral tenga legitimidad para transferir el porcentaje que haya dispuesto, al haber ingresado con anterioridad títulos donde interviene como vendedor el Sr. Eduardo Américo Garcés Fiol, a saber: 2021-1433142 (antes 2016-1197812 Piura), 2021- 1433211 (antes 2017-2041770 Piura), 2021-1433235 (antes 2018-1908662 Piura), 2021-1433236 (antes 2018-1967954 Piura), 2021-1433305 (antes 2019-2840099 Piura), 2021- 1433312 (antes 2020-78834 Piura), 2021-1433330 (antes 2020-375865 Piura), 2021-1433341 (antes 2020-2168293 Piura), 2021-1433345 (antes 2020-2168294 Piura), 2021-1433466 (antes 2020-2309463 Piura), 2021-1433467 (antes 2020-2309466 Piura), 2021-1433508 (antes 2021- 441897 Piura), 2021-1831286, 2021-1831288, 2021-2526860, 2021-3534149, 2022-272965 y no en todos ellos se ha establecido el porcentaje que transfiere, motivo por el cual **no se puede verificar si aún tiene acciones y derechos a su favor, motivo por el cual el presente título es objeto de observación.**

[2] 2.3.- Asimismo, se verifica que existe pendiente el título **2021-1433225** (antes 2017-2175014 Piura) sobre **división y partición**, título que conlleva a una modificación del predio, el cual resulta **incompatible** con el presente título; en ese sentido se verifica la causal de suspensión contemplada en el inciso del artículo 29 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que de acuerdo con el artículo 29-A del mismo cuerpo normativo (Artículos incorporados por el Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN, que entró en vigencia el 01/12/2020), una vez subsanadas la observación formulada en el numeral anterior se procederá a suspender el asiento de presentación del presente título.
(...)"



RESOLUCIÓN N° 2449 -2022-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- Al tratarse de un inmueble debidamente identificado, el 100% de las acciones y derechos están representados por el área total del inmueble. Su información radica en la primera de dominio y de ella, sus posteriores modificaciones. No existe forma de que un predio ingrese a Registros Públicos sin saber su área, por lo que la venta de porcentaje (alícuotas) está ligada a ese dato.
- Un copropietario puede vender su alícuota sin la intervención de otro copropietario por lo que se vende no es un área física sino una alícuota creada como ficción de derecho. La copropiedad del inmueble sólo es exigible su participación en casos de división y partición para todos los copropietarios, lo cual no es el caso.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 11101916 del Registro de Predios de Sullana (antes 04107805 de la Oficina Registral de Piura).

En la partida registral N°11101916 consta inscrito parte de los terrenos que formaban La Hacienda Los Olivares de Parales, ubicado en el distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura.

➤ En el asiento 1-c) (trasladado del asiento 1 del tomo 7 foja 84) se registró primigeniamente el dominio del inmueble a favor de Santiago Castro. En dicho asiento, se dejó constancia de lo siguiente:

- El fundo “Olivares” está inscrito como propiedad de Manuel Castro Zapata.
- Manuel Castro Zapata en su testamento dividió dicho fundo en “cuadras” para cada uno de sus herederos: Santiago Castro, Exequiel, Manuel Antonio, Roberto, Herederos de Victorino, Eduardo, Ramón, María Luisa, Gumercinda (fallecida) y Juana Mercedes Castro (Todos hijos legítimos y herederos forzosos).
- Por escritura pública del 25/06/1900, Santiago Castro adquirió la cuadra que le pertenecía a Don Ramón.
- Por escritura pública del 05/09/1901, Santiago Castro adquirió las



RESOLUCIÓN Nº 2449 -2022-SUNARP-TR

acciones de sus coherederas María Luisa y Carmen, declarando que la compra la realizaba a favor sus hijas legítimas Zenobia, Angélica y Concepción Castro de Flores.

- Por escritura pública del 28/04/1901, Santiago Castro adquirió la acción de don Ezequiel.

- Por escritura pública del 10/12/1901, Santiago Castro declaró que la compra hecha a Don Ramón también pertenecía a sus hijas legítimas antes mencionadas

Finalmente, a modo de conclusión, se publicitó que Santiago Castro es propietario de una cuadra adquirida según testamento y de cuatro cuadras que compró a favor de sus hijas legítimas, formando con estas porciones un fundo. Además, consta que las hijas no aceptaron las compras, ni se comprobó que se hicieran con dinero de la legítima materna.

➤ En el asiento 2-b) (trasladado del asiento 3 del tomo 7 foja 85) se registró la ampliación de dominio, en el sentido de indicar que al predio submateria se han agregado tres (3) cuadras más, a favor de Zenobia, Angélica y Concepción Castro.

➤ En el asiento 3-c) (trasladado del asiento 9 del tomo 9 foja 117) se registró la compraventa a favor de Francisco E. Helguero y Roberto Carrión, respecto del Fundo denominado Olivares, inscrito en el folio 84 del tomo 7, al que se le agregó tres (3) cuadras más según aparece en el asiento 3, resultando un total de ocho (8) cuadras. En el asiento se dejó constancia que el fundo que se transfiere se encuentra ubicado en la ribera derecha del Río Piura, comprensión del distrito de Tambogrande, agregando que, los vendedores se reservaron únicamente los campos o despoblados. Al margen del acotado asiento se dejó constancia que el fundo en esta partida ha sido acumulado al nuevo fundo Curumuy inscrito a favor de Francisco E. Helguero y Pablo Ignacio Seminario.

➤ En el asiento 4-c) se amplió el asiento que antecede en el sentido de consignar que el fundo transferido se encuentra ubicado en la ribera derecha del Río Piura, distrito de Tambogrande. En virtud de dicho contrato los compradores adquieren la posesión y el dominio absoluto de los terrenos de Olivares, comprendidos dentro de las líneas que los separan de los fundos perales y las lágrimas. **Se dejó constancia que los vendedores solamente se reservaron los campos o despoblados.**



RESOLUCIÓN Nº 2449 -2022-SUNARP-TR

- En el asiento 6-c) se aclaró el asiento 4-c) en el sentido de precisar que la parte que se reservó Santiago Castro Niño en la venta de parte del Fundo Olivares, comienzan en los hitos de cal y ladrillo, construidos en la Vega Cieneguillo, extendiéndose hasta la Capilla y Sullana, según escritura pública del 10/5/1916, haciendo presente que las medidas del terreno reservado se encuentran en la escritura pública de división y partición de bienes extrajudicial del 8/5/1923.
- En el asiento 7-c) se rectificó el asiento 3-c) (antes asiento 9 del tomo 9 foja 117) en el sentido de aclarar que la compraventa fue otorgada por Santiago Castro Niño, Concepción Castro y Zenobia Castro, en nombre propio y en representación de su hermana Angélica Castro de Merino, a favor de Francisco Helguero y Roberto Carrión.
- En el asiento C00008 rectificado en el asiento C00013 se registró la transferencia de dominio de la parte del predio inscrito que le correspondía a Santiago Castro Niño a favor de Santiago Castro Prieto, Sofía Harmencinda Castro Prieto, Graciela Castro Prieto, María Luisa Castro Prieto, Blanca Castro Prieto, Julio César Castro Prieto, Concepción Castro Flores, Mercedes Hermelinda Merino Castro de Garcés (en representación de su madre premuerta, Angélica Castro Flores); Jorge Castro Núñez, Mercedes María Castro Núñez, Teobaldo Castro León, Félix Castro León, Rosa Castro León, Cesáreo Castro Pozo, Mercedes Clodomira Castro Pozo; y, Carmen Castro de Castro Pozo, Carmen Flora Castro Pozo Castro, Hildebrando Álvaro Castro Pozo, Xemia María Castro Pozo Castro y José Santiago Castro Pozo Castro (en representación de Hildebrando Castro Pozo), al haber sido declarados herederos, vía sucesión intestada.
- En el asiento B00003 se aclaró la anotación marginal extendida en folio 84 del tomo 7, en el sentido de precisar que lo que se acumuló al nuevo fundo Curumuy fue la parte del predio adquirida mediante compraventa por Francisco E. Helguero y Pablo Ignacio Seminario y que la parte del predio que no fue transferida en compraventa y cuya propiedad se reservaron los vendedores (“Los campos o despoblados que se extienden desde esta línea hacia el lado de la capilla y Sullana, según los títulos de composición) permanece inscrita en la presente partida.
- En el asiento C00012 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Mercedes Hermelinda Merino Castro de Garcés a favor de Eduardo Américo Garcés Fiol, Ernesto Augusto Garcés Fiol, María Soledad De Los Milagros Garcés



RESOLUCIÓN Nº 2449 -2022-SUNARP-TR

Fiol y Mario Augusto Garcés Fiol, al haber sido declarados herederos, vía sucesión intestada.

➤ En el asiento B00006 consta inscrito el cambio de jurisdicción del predio submateria, siendo esta la siguiente: El inmueble se encuentra ubicado en cuatro jurisdicciones de la provincia de Sullana: Marcavelica, La Huaca, Miguel Checa y Sullana, provincia de Sullana y departamento de Piura.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo. De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si del análisis integral de la partida vinculada se puede determinar el porcentaje de alícuotas que ostenta el transferente.
- Si el acto de división y partición es incompatible con el acto de transferencia de cuotas ideales.

VI. ANÁLISIS

1. En toda transferencia de bienes es fundamental identificar indubitablemente cuál es el objeto de transferencia. Por ello, en todo título en virtud del cual se solicita la inscripción de la transferencia de un bien debe constar con claridad cuál es el bien transferido. Si no fuera así, esto es, si no se indicara cuál es el bien objeto de transferencia o la indicación fuera vaga, ambigua, imprecisa o contradictoria, debe formularse observación. Ello es fundamental en atención a los efectos de la inscripción, principalmente la legitimación y la fe pública registral.

Así, la identificación precisa del bien objeto de transferencia permite en primer lugar determinar la partida registral en la que corre registrado el bien, conforme al principio de folio real, según el cual por cada predio se abrirá una partida registral. Una vez determinada la partida registral que corresponde al bien materia de transferencia, el registrador podrá evaluar si se cumple con el principio de tracto sucesivo y si existen obstáculos en la partida que impidan la inscripción.

2. En lo que respecta al bien objeto de transferencia, debe constar con claridad en el título si se transfiere la propiedad exclusiva del bien o una cuota ideal del mismo. Al respecto, un bien puede pertenecer a una



RESOLUCIÓN N° 2449 -2022-SUNARP-TR

sola o a dos o más personas. Cuando un bien pertenece a dos o más personas, se configura una copropiedad, la cual implica que el bien pertenece por cuotas ideales a sus copropietarios.

En la copropiedad, regulada en los artículos 969 y siguientes del Código Civil, cada copropietario tiene derecho a usar y disfrutar íntegramente el bien común. Ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte material alguna del bien. Así, la copropiedad es el derecho real que recae sobre un bien por cuotas ideales o partes indivisas, de manera que cada condómino puede disponer libremente de su parte indivisa.

La copropiedad puede surgir por acto *inter vivos* – por ejemplo, cuando el único propietario de un predio transfiere una cuota ideal del mismo – o *mortis causa*. Conforme al artículo 977 del Código Civil: “cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.”

3. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) ha contemplado expresamente la inscripción de la transferencia de cuotas ideales, estableciendo en el literal d) de su artículo 13 que, en el asiento de inscripción, en los casos en los que se transfiera cuotas ideales, debe precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

Asimismo, el artículo 96 del citado reglamento, con relación a la transferencia de cuotas ideales, establece lo siguiente:

“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. En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere. Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido”.

Estas normas tienen por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, para brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad.

4. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el artículo 2017-A del Código Civil



RESOLUCIÓN N° 2449 -2022-SUNARP-TR

y el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el precitado artículo 96 del RIRP.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano señala: “Para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de la misma. Por esta razón, la doctrina hipotecarista habla del principio de especialidad o de determinación, que vale tanto como hablar del principio o regla de necesaria claridad o transparencia”.

De conformidad con el principio de especialidad, en los casos de transferencia de cuotas ideales sobre predios debe precisarse el porcentaje o proporción que corresponde al copropietario sobre el bien, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicitado por el Registro. En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin de que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien y no la cuota ideal con relación a la cuota de su transferente, lo cual haría confuso el estudio de la partida registral.

En consecuencia, la cuota ideal debe ser un porcentaje que permita conocer los alcances del derecho de propiedad del titular registral (copropietario), la misma que va a ser oponible conforme a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil.

5. Así, cuando el artículo 96 del RIRP establece que en el asiento de inscripción de una transferencia de cuota ideal debe indicarse la cuota con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, lo que se está sosteniendo es que en el asiento conste la cuota ideal que pertenecerá al copropietario como resultado de la transferencia. Esta asunción queda ratificada por el hecho de que se exige que la circunstancia de la cuota ideal con relación a la totalidad del predio aparezca en el título que se presente al Registro o lo que es igual a decir que en el título debe figurar el porcentaje que con relación al íntegro del bien (y no con relación a una parte de este) se está transfiriendo.

Debe tenerse en cuenta que el requisito contenido en el segundo párrafo del artículo 96 antes citado, tiene como presupuesto que se transfiera una parte de las alícuotas de copropiedad que le correspondan al transferente, pues en este caso su cuota ideal sobre la integridad del predio se verá modificada, razón por la que dicha



RESOLUCIÓN N° 2449 -2022-SUNARP-TR

circunstancia deberá constar expresamente en el título y en el asiento de inscripción a efectos de su publicidad.

No ocurre ello, cuando se transfiera la integridad de la cuota ideal que le corresponde en el predio al transferente pues en este caso no existe desmembración o partición de las alícuotas sino que es la misma cantidad de alícuotas registradas las que se transmiten al adquirente, razón por la que bastará hacer referencia a que se transfiere el íntegro o la totalidad de alícuotas que le corresponden en un determinado predio; conforme se ha señalado en reiterada jurisprudencia y ha sido recogido en el citado artículo 96 del RIRP.

6. Por otro lado, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos [en adelante RGRP] en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que, en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro. De igual modo, el artículo 32 del referido reglamento establece que forma parte de la calificación registral -entre otros- los siguientes aspectos:

[...]

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

El literal del último artículo antes mencionado se basa en el Principio de Prioridad Excluyente o de Impenetrabilidad, que se encuentra establecido en el numeral X del TP del RGRP concordante con el artículo 2017 del Código Civil, en virtud del cual, no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha².

7. En el presente caso, la primera instancia ha observado el título referente a la compraventa de cuotas ideales, por la existencia de títulos pendientes de igual naturaleza y en algunos de ellos no se ha precisado las cuotas ideales que se transfiere por lo que no es posible determinar la cuota ideal del vendedor.

² TUO del Reglamento General de los Registros Públicos: Numeral X del Título Preliminar.



RESOLUCIÓN N° 2449 -2022-SUNARP-TR

Efectivamente, efectuada la consulta al Sistema de Información Registral (SIR) de la SUNARP, a la fecha, se aprecia la existencia de títulos pendientes:

2021-1433142 (antes 2016-1197812 Piura), 2021- 1433211 (antes 2017-2041770 Piura), 2021-1433235 (antes 2018-1908662 Piura), 2021-1433236 (antes 2018-1967954 Piura), 2021-1433305 (antes 2019-2840099 Piura), 2021- 1433312 (antes 2020-78834 Piura), 2021-1433330 (antes 2020-375865 Piura), 2021-1433341 (antes 2020-2168293 Piura), 2021-1433345 (antes 2020-2168294 Piura), 2021-1433466 (antes 2020-2309463 Piura), 2021-1433467 (antes 2020-2309466 Piura), 2021-1433508 (antes 2021- 441897 Piura), 2021-1831286, 2021-1831288, 2021-2526860, de la Oficina Registral de Sullana.

8. Para efectos registrales, el dato relevante es el porcentaje que se transfiere (no lo que el enajenante manifiesta tener), por lo que el registrador debe verificar que efectivamente el titular registral sea propietario del porcentaje que transfiere, acudiendo para ello a la partida registral. En el presente título se solicita la inscripción de una compraventa del 0.1812% de alícuotas del inmueble inscrito en la partida N° 11101916 del Registro de Predios de Sullana, que otorga Eduardo Américo Garcés Fiol (vendedor) a favor de Inversiones Nuevo Norte S.A.C (comprador).

Al respecto, esta instancia ya ha emitido pronunciamiento respecto a la determinación de las alícuotas de los herederos: Mario Augusto Garcés Fiol, a través en la Resolución N° 2285-2021-SUNARP-TR del 29/10/2021 y respecto a los derechos y acciones del Sr. Ernesto Augusto Garcés Fiol, a través de la Resolución N° 898-2021-SUNARP-TR del 8/7/2021, del cual se desprende el siguiente análisis.

De los antecedentes registrales (Ver acápite IV de la resolución) no cabe duda que, el transferente -Eduardo Américo Garcés Fiol- cuenta con dominio inscrito vigente sobre la partida N° 11101916 del Registro de Predios de Sullana, según se evidencia del asiento C00012 de la acotada unidad de registro; sin embargo, con relación al porcentaje de alícuotas que le asiste sobre el predio submateria, debe indicarse lo siguiente:

Asiento 1-c) (traslado del asiento 1 del tomo 7 foja 84):

El predio *sub materia* que formó parte de los terrenos que conformaban



RESOLUCIÓN Nº 2449 -2022-SUNARP-TR

La Hacienda Los Olivares de Perales, estuvo constituido originariamente por cinco (5) cuadras, cuya titularidad se registró a favor de **Santiago Castro**.

En dicho asiento de dominio se dejó expresa constancia que Santiago Castro adquirió, al igual que sus hermanos Ezequiel, Manuel Antonio, Roberto, Herederos de Victorino, Eduardo, Ramón, María Luisa, Gumerinda (fallecida) y Juana Mercedes Castro, una cuadra por herencia de su padre Manuel Castro Zapata (testamento), quien era el propietario primigenio del fundo "Olivares".

Adicionalmente, se publicitó que Santiago Castro adquirió la cuadra que le correspondía a su hermano Ramón, para sus hijas Zenobia, Angélica y Concepción Castro de Flores, además de adquirir las alcuotas que les pertenecía a Ezequiel, María Luisa y Carmen.

Como puede verse, por un lado, se indica que Santiago Castro adquirió partes materiales del predio submateria (cuadras), mientras que, por el otro, se declaró que adquirió alcuotas de sus coherederos, entre ellos, "Carmen"; sin embargo, respecto de esta última no se desprende el origen de su derecho.

Finalmente, a modo de conclusión, se publicitó que Santiago Castro es propietario de una cuadra adquirida según testamento y de cuatro cuadras que compró a favor de sus hijas, formando con estas porciones un fundo. Cabe indicar, que las cuadras adquiridas de sus coherederos no fueron independizadas.

Asiento 2-b) (traslado del asiento 3 del tomo 7 foja 85):

El referido asiento registró una "ampliación de dominio", indicando que al predio *submateria* se le han agregado tres (3) cuadras más, a favor de Zenobia, Angélica y Concepción Castro.

Asiento 2-c) (traslado del asiento 4 del tomo 7 foja 85):

El acotado asiento publicitó que Santiago Castro adquirió el dominio del terreno inscrito en el asiento 3, es decir, de las tres (3) cuadras adicionales que pertenecían a Zenobia, Angélica y Concepción Castro.

Asiento 3-c) (traslado del asiento 9 del tomo 9 foja 117):

En dicho asiento se registró la compraventa a favor de Francisco E. Helguero y Roberto Carrión, respecto del Fundo denominado Olivares, inscrito en el folio 84 del tomo 7, al que se le agregó las tres (3) cuadras más según aparece en el asiento 3, **resultando un total de ocho (8) cuadras**.



RESOLUCIÓN N° 2449 -2022-SUNARP-TR

Respecto del fundo adquirido se indicó que este se encuentra ubicado en la ribera derecha del Río Piura, comprensión del distrito de Tambogrande.

Asimismo, se precisó que los vendedores se reservaron únicamente los campos o despoblados.

De lo expuesto se evidencia que Santiago Castro dejó de ser propietario de la totalidad del inmueble, **restándole a su favor -conjuntamente con sus hijas- únicamente los campos o despoblados (partes materiales).**

Del mismo modo, cabe indicar que no se procedió a la independización de las partes materiales transferidas.

Al margen del asiento se dejó constancia que el fundo fue acumulado al nuevo fundo Curumuy inscrito a favor de Francisco E. Helguero y Pablo Ignacio Seminario.

Asiento 4-c) de la ficha N° 116436:

El citado asiento amplió el asiento precedente, en el sentido de consignar lo siguiente:

- El fundo transferido se encuentra ubicado en la ribera derecha del Río Piura, distrito de Tambogrande.
- En virtud de dicho contrato los compradores adquieren la posesión y el dominio absoluto de los terrenos de Olivares, comprendidos dentro de las líneas que los separan de los Fondos Perales y Las Lágrimas.
- **Se dejó constancia que los vendedores solamente se reservaron los campos o despoblados.**

Asiento 6-c) de la ficha N° 116436:

Tuvo por objeto aclarar el asiento 4-c) en el sentido de precisar que la parte que se reservó Santiago Castro Niño en la venta de parte del Fundo Olivares, comienzan en los hitos de cal y ladrillo, construidos en la Vega Cieneguillo, extendiéndose hasta la Capilla y Sullana, según escritura pública del 10/5/1916, haciendo presente que las medidas del terreno reservado se encuentran en la escritura pública de división y partición de bienes extrajudicial del 8/5/1923.

En el asiento 7-c):

Se rectificó el asiento 3-c) (antes asiento 9 del tomo 9 foja 117) en el sentido de aclarar que la compraventa fue otorgada por Santiago Castro



RESOLUCIÓN Nº 2449 -2022-SUNARP-TR

Niño, Concepción Castro y Zenobia Castro, en nombre propio y en representación de su hermana Angélica Castro de Merino, a favor de Francisco Helguero y Roberto Carrión.

Asiento C00008 rectificado en el asiento C00013:

En el referido asiento se registró la transferencia de propiedad por sucesión respecto de **parte del predio inscrito en la presente partida de propiedad de Santiago Castro** a favor de siguientes herederos:

- Santiago Castro Prieto - Sofía Harmencinda* Castro Prieto
- Graciela Castro Prieto
- María Luisa Castro Prieto
- Blanca Castro Prieto
- Julio César Castro Prieto
- Concepción Castro Flores
- **Mercedes Hermelinda Merino Castro de Garcés** (en representación de su madre premuerta, Angélica Castro Flores)
- Jorge Castro Núñez, Mercedes María Castro Núñez
- Teobaldo Castro León
- Félix Castro León - Rosa Castro León
- Cesáreo Castro Pozo
- Mercedes Clodomira Castro Pozo
- Carmen Castro de Castro Pozo
- Carmen Flora Castro Pozo Castro
- Hildebrando Álvaro Castro Pozo
- Xemia María Castro Pozo Castro
- José Santiago Castro Pozo Castro (en representación de Hildebrando Castro Pozo).

(*) Nombre correcto por haberse rectificado en el asiento C00013.

Nótese que los herederos de Santiago Castro han adquirido -vía sucesión intestada- una parte material del predio submateria, sin precisar el porcentaje que le corresponde a cada coheredero respecto de la totalidad del inmueble.

Precisamos que en el asiento C00008 **no consta la sucesión a favor de Zenobia Castro Flores**. Por tanto, no se podría presumir hasta acá que las cuotas ideales de las hijas sean todas en partes iguales.

Asiento C00009:

Pese a que el asiento precedente hace referencia a partes materiales y no a alícuotas, se registró el traslado de dominio de las alícuotas que le correspondían a Blanca Castro Prieto a favor de Blanca Mercedes Manuela Desulovich Castro, Mateo Desulovich Castro, Lyda Desulovich



RESOLUCIÓN Nº 2449 -2022-SUNARP-TR

Castro, Teresa de Jesús Desulovich Castro, Antonieta Desulovich Castro y Félix Santiago Desulovich Castro, al haber sido declarados herederos, vía sucesión intestada.

Asiento B00003:

Dicho asiento tuvo por objeto aclarar la anotación marginal extendida en folio 84 del tomo 7, precisando lo siguiente:

- Lo que se acumuló al nuevo Fundo Curumuy, fue la parte del predio adquirida mediante compraventa por Francisco E. Helguero y Pablo Ignacio Seminario.
- La parte del predio que no fue transferida en compraventa y cuya propiedad se reservaron los vendedores ("Los campos o despoblados que se extienden desde esta línea hacia el lado de la capilla y Sullana, según los títulos de composición) permanece inscrita en la presente partida.

Como puede verse, si bien se precisa que la parte del predio reservado por los vendedores Santiago Castro e hijas (Zenobia, Angélica y Concepción Castro Flores) permanece inscrito en la presente partida (parte material) no es factible determinar el porcentaje de alícuotas que le restaron a dichos copropietarios luego de la transferencia realizada a favor de Francisco E. Helguero y Roberto Carrión (asiento 9, tomo 9, foja 117), defecto que imposibilita a su vez determinar el porcentaje de alícuotas que adquirieron los herederos de Santiago Castro en el asiento C00008, dentro de los cuales se encuentra Mercedes Hermelinda Merino Castro de Garcés, **cuyas alícuotas fueron adquiridas por el hoy transferente Eduardo Américo Garcés Fiol** conjuntamente con otros coherederos (Mario Augusto Garcés Fiol, Ernesto Augusto Garcés Fiol y María Soledad de Los Milagros Garcés Fiol), conforme consta del Asiento C00012.

Al no haberse independizado las cuotas transferidas por Santiago Castro e hijas, se hace inviable determinar el porcentaje de alícuota que le restaron a dichos copropietarios respecto de la totalidad del predio matriz *sub materia*.

9. De expuesto líneas arriba, tenemos entonces que en el asiento 1-c) de la partida hoy numerada 11101916 del Registro de Predios de Sullana consta la inscripción de un fundo, que fue segregado del fundo Los Olivares, conformado por 1 cuadra adquirida por sucesión testamentaria (Manuel Castro Zapata) y cuatro cuadras adquiridas por compraventa.



RESOLUCIÓN N° 2449 -2022-SUNARP-TR

El dominio del fundo, conforme al asiento 1-c) se inscribió a favor de Santiago Castro, casado. Si bien se indicó que Santiago Castro declaró que la compra de cuatro cuadras había sido hecha para sus hijas legítimas Zenobia, Angélica y Concepción Castro Flores, no se inscribió -en ese asiento 1-c)-, a favor de dichas hijas: respecto a ellas se señaló en el asiento que ellas no aceptaron la compra ni se comprobó que la compra se hubiera hecho con dinero de la legítima materna.

Posteriormente, se inscribió en el asiento 3-c) la venta de una parte material del predio (que se había incrementado con la adquisición hecha por Santiago Castro de 3 cuadras más).

Luego de la venta de la parte material obrante en el asiento 3-c) el predio quedó reducido a los campos o despoblados (propiedad que fue reservada a favor de los vendedores), que comienza en los hitos de cal y de ladrillo y se extienden hacia el lado de la Capilla y Sullana (aclarado por los asientos 4-c y 6-c).

En el asiento 7-c) consta que las hermanas Zenobia, Angélica y Concepción Castro Flores otorgaron la venta de la parte material inscrita en el asiento 3-c). De este modo, se entiende que las referidas hermanas aceptaron la compra que había sido hecha por su padre en su favor.

Hasta aquí podemos advertir que el predio submateria quedó reducido a los campos o despoblados antes señalados, bajo el dominio de:

- Santiago Castro.
- Zenobia Castro Flores.
- Angélica Castro Flores.
- Concepción Castro Flores.

10. Sin embargo, el hecho que sobre la partida se hayan realizado inscripciones sobre transferencias de partes materiales sin independización, así como transferencias de alícuotas sin precisar el porcentaje adquirido y transferido, ha generado que dicho antecedente publicite un contenido ambiguo y poco claro, haciendo sumamente difícil determinar de manera indubitable el porcentaje de alícuotas que le corresponde a cada uno de los copropietarios registrales.

Entonces, del análisis integral de la partida vinculada no se puede determinar el porcentaje de alícuotas que le corresponde al copropietario vendedor -Eduardo Américo Garcés Fiol- debido a la ambigüedad de las inscripciones. Además, dicha circunstancia de no poder determinar el porcentaje de acciones y derechos se acrecienta por lo publicitado en el



RESOLUCIÓN N° 2449 -2022-SUNARP-TR

asiento 6-c) en el sentido de que los copropietarios Santiago Castro, Zenobia Castro Flores, Angélica Castro Flores y Concepción Castro Flores celebraron una escritura pública de división y partición de bienes extrajudiciales el 8.5.1923.

11. Resulta pertinente precisar, que esta instancia no está -en lo absoluto desconociendo el derecho de propiedad del copropietario Eduardo Américo Garcés Fiol, ni cuestionando la validez y/o eficacia del acto materia de rogatoria, tal es así, que el análisis de la partida registral efectuado por esta instancia parte por reconocer el derecho inscrito y vigente del mencionado transferente (ver considerando 14); sin embargo, producto de una incorrecta técnica registral, como es el hecho de haber extendido inscripciones sobre transferencias de partes materiales sin previa independización y de cuotas ideales sobre la misma unidad de registro, trae como consecuencia la imposibilidad de determinar los verdaderos alcances del derecho de propiedad de Eduardo Américo Garcés Fiol y con ello la adecuación del título con el antecedente registral, en el sentido de precisar cuál es el porcentaje de alícuotas que le asiste respecto de la totalidad del predio submateria, alcance que no puede ni debe ser presumido y fijado por las instancias registrales, ya que dicha potestad le asiste única y exclusivamente a los titulares registrales, y en su defecto a la Ley (Código Civil).

Aunado a esta situación de la partida registral, se tiene que tampoco se puede determinar las cuotas ideales que detenta el transferente por la existencia de los títulos pendientes señalados en el considerando 7.

En consecuencia, corresponde **confirmar la observación decretada en el numeral 1**, pero por los fundamentos antes expuestos.

12. Respecto al punto 2 de la observación, se advierte que el título N°2017- 2175014, fue encauzado a la Oficina Registral de Sullana bajo el título 2021-1433225. Mediante este último título se solicita la independización por la división y partición del predio (terreno denominado "La Lura") realizada por Santiago Castro Niño y sus hijas legítimas: Zenobia, Concepción y Angélica Castro Flores de Merino.

Ahora, conforme a los antecedentes registrales señalados se determina que la inscripción de la independización por división y partición solicitada con el título 2017-2175014 (ahora título n.º 2021-1433225), resulta incompatible con la rogatoria de transferencia de cuotas ideales.

Al respecto en el CLII PLENO del Tribunal Registral se adoptó el siguiente acuerdo plenario



RESOLUCIÓN N° 2449 -2022-SUNARP-TR

DIVISIÓN Y PARTICIÓN INCOMPATIBLE

El título pendiente que contiene división y partición del predio es incompatible con el posterior por el que se transfieren cuotas ideales de dicho predio.

Por su parte, el artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos, señala que durante la vigencia del asiento de presentación de un título podrán inscribirse títulos posteriores referidos a la misma partida, salvo sean incompatibles con aquél, como en el presente caso.

Por tanto, corresponde confirmar el segundo extremo de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los dos extremos de observación formulado por el Registrador Público de Sullana al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral