

**PERÚ****Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional
de Registros Públicos****TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°3152-2023-SUNARP-TR**

Arequipa, 21 de julio del 2023

APELANTE : **YOLANDA SALAZAR MENDIETA**
TÍTULO : **N.° 970168 DEL 04.04.2023**
RECURSO : **N.° A0730295 DEL 23.06.2023**
REGISTRO : **PREDIOS – LIMA**
ACTO : **COMPRAVENTA**
SUMILLA :

TRANSFERENCIA DE PARTE DE PREDIO DE ÁREA MAYOR

Para inscribir actos que implican variación de titularidad dominial respecto de fracciones físicas de predios inscritos, debe procederse a su previa independización cumpliendo con los requisitos establecidos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, según la clase de predio de que se trate.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa otorgada a favor de Yolanda Salazar Mendieta, respecto de la mitad del inmueble inscrito en la partida registral N° P03097174 del Registro de Predios de Lima, con los linderos y medidas perimétricas, establecidos por las partes.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Parte notarial de la escritura pública N° 177 del 03.02.2023 extendida ante el notario público de Lima, Sergio Arnaldo del Castillo Sánchez – Moreno.
- Escrito de subsanación del 03.04.2023.
- Escrito de subsanación del 16.06. 2023.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.



RESOLUCIÓN N° 3152-2023-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación de fecha 12/06/2023, formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, Gustavo Rafael Zevallos Ruete, en los siguientes términos:

“(…)

Otorgamiento de escritura pública

Se solicita registrar la compraventa de la **mitad** del predio inscrito en la partida P03097174 en virtud del otorgamiento de escritura pública de fecha 03/02/2023.

Revisada la citada partida se observa que no se encuentra inscrita la subdivisión y/o independización del predio submateria, por lo que previamente deberá extenderse su individualización conforme lo exige el artículo IV del título preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, es decir, por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

Se deja constancia que la individualización del bien vía sub-división e independización del predio a inscribirse, es un procedimiento exigido por la normativa registral vigente y corresponde efectuarlo a YOLANDA SALAZAR MENDIETA propietaria de la mitad del predio que se indica en el instrumento público de fecha 03/feb/2023 que se adjunta.

Base legal: artículo 2011 del Código Civil y artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Con la sentencia expedida por el órgano judicial que fundamenta la escritura pública de fecha 03.02.2023, Yolanda Salazar Mendieta adquiere legal y legítimamente la copropiedad del 50% (cincuenta por ciento) del inmueble en forma pura y simple, por no contener el contrato ni medidas perimétricas, ni linderos.



RESOLUCIÓN N° 3152-2023-SUNARP-TR

- Sin embargo, el registrador ha omitido que el contenido esencial del contrato es una transferencia de propiedad de derechos y acciones taxativamente determinado en 50%, según consta en la escritura pública, sin definición de medidas perimétricas ni linderos, ni ubicación.
- La copropiedad de bienes inmuebles se encuentra reconocida y garantizada en los artículos 969° y 970° del Código Civil, la cual goza de vigencia, validez, eficacia e independiza; de tal suerte que el reconocimiento de la copropiedad por compraventa de derechos y acciones, no admite condición de partición y/o individualización para proceder a la inscripción registral.
- Asimismo, cabe precisar que no existe norma jurídica ni jurisprudencia registral que obligue a la individualización de la propiedad adquirida por contrato de compraventa de derechos y acciones.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N.° P03097174** del Registro de Predios de Lima, obra inscrito el predio ubicado en el Pueblo Joven José Carlos Mariátegui Mz. I6 Lote 6 Etapa Segunda – Sector Santa Rosa y Belén, del distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que comprende una extensión de 265.00 m² con las siguientes medidas perimétricas:
 - Frente 28.00 ml
 - Derecha 20.00 ml
 - Izquierda 4.30 ml
 - Fondo 22.00 ml
- En el asiento 00001, rectificado en el asiento 0002 corre inscrito el dominio del predio otorgado a favor de Ignacio Cecilio Zavala Escobar.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal (s) Noelia Katherine Carbajal Valdez. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:



RESOLUCIÓN N° 3152-2023-SUNARP-TR

- Si para inscribir actos que implican variación de titularidad dominial respecto de fracciones físicas que forman parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización.

VI. ANÁLISIS

1. En toda transferencia de bienes es fundamental identificar indubitadamente 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 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



RESOLUCIÓN N° 3152-2023-SUNARP-TR

un predio transfiera una cuota ideal del mismo – o mortis causa. Conforme al artículo 977 del Código Civil, cada copropietario puede disponer de su cuota ideal.

3. Por otra parte, el artículo IV del Título Preliminar del RGRP establece que: “por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (...)”.

Este es el principio de especialidad, elevado a rango de ley en virtud a la Segunda Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 24.07.2021, que incorpora dicho principio en el artículo 2017-A del Código Civil¹, al que también se le conoce como principio de determinación. Este principio registral tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión.

En concordancia con ello, el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP)² regula el folio real y dispone que: “(...)”. Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles. (...)”.

Asimismo, el artículo 58 del mencionado reglamento dispone al regular la independización, que se abrirá una partida registral “para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o

¹ **“Principio de especialidad**

Artículo 2017-A.- Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral”.

² Aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.



RESOLUCIÓN N° 3152-2023-SUNARP-TR

sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad. (...)". Esta es la expresión normativa del denominado principio de especialidad o determinación que se materializa en el sistema de folio real, como criterio ordenador de la información que sobre los bienes inscritos accede al Registro.

4. Por el citado principio que rige nuestro sistema registral, el registro o la inscripción de bienes y sus modificaciones se realiza mediante asientos sucesivos, que conforman en un solo formato el historial jurídico del bien. De acuerdo a este principio, cada bien tiene su partida y en ella deberán inscribirse en forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados para su inscripción.

En el caso de predios, inicialmente se trataba de un tomo con folios donde se inscribía a manuscrito la inmatriculación de los inmuebles y se iban colocando las subsiguientes inscripciones. Luego se pasó a la ficha y posteriormente el documento ha venido actualizándose con los avances tecnológicos, y hoy en día tenemos la partida electrónica en sustitución del folio o ficha registral. De allí la denominación de "Folio Real".

5. En concordancia con lo expuesto, el RIRP señala la documentación requerida para la independización de predios; así, el artículo 59 del citado reglamento señala los requisitos generales que toda independización debe cumplir, a los que se le debe adicionar las exigencias establecidas a cada predio según su naturaleza, aspecto que se determinará de acuerdo a la información de los antecedentes registrales y de la documentación que se presente.

Así, tratándose de un predio urbano deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 60³ del RIRP. Si se trata de la independización de un predio

³ **Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano**

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;



RESOLUCIÓN N° 3152-2023-SUNARP-TR

rústico sin cambio de uso, tendría que cumplirse con lo dispuesto en el artículo 62⁴. Finalmente, si el predio a independizarse es un predio rural corresponde remitirse a lo dispuesto en el artículo 64⁵ del mismo Reglamento, debiendo en todos los casos cumplirse con las disposiciones generales previstas en el artículo 59 del citado Reglamento (requisitos de la independización).

Los requisitos generales de toda independización, conforme al artículo 59 del RIRP, consisten en la indicación en el título respectivo del área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;

c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

No se requerirá la resolución municipal de subdivisión cuando la independización se origina en la desacumulación de predios, siempre que éstos retornen a su descripción primigenia. En este caso bastará la solicitud con firma certificada del propietario.

Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

⁴ **Artículo 62.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso.**

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, y su anexo E, **donde se señale de forma expresa que el predio a independizar se ubica en zona de expansión urbana, así como se indique el número de Resolución de autorización y adjuntando el plano** municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente”.

⁵ **Artículo 64.- Independización de predio rural**

La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes: a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente; b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente.



RESOLUCIÓN N° 3152-2023-SUNARP-TR

6. Adicionalmente, con relación a la independización y a los actos que implican variación de titularidad, el RIRP señala en el artículo 115 lo siguiente:

“Para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos **debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento**”. (Resaltado nuestro).

Ello implica que, cuando se solicite la inscripción de la transferencia de parte material de un predio de mayor extensión, previamente, deberá efectuarse la independización respectiva (cumpliendo con los requisitos aplicables según la naturaleza del inmueble).

7. Ahora bien, en el caso materia de análisis se presenta el parte notarial de la escritura pública N° 177 del 03.02.2023 extendida ante el notario público de Lima Sergio Arnaldo del Castillo Sánchez – Moreno, de cuyas cláusulas se desprende:

“(…)

PRIMERA.- CON FECHA 07 DE DICIEMBRE DEL 2012, LA COMPRADORA ACCIONA LA TUTELA DEL ESTADO EN EL EXPEDIENTE JUDICIAL 004012012-0-3001-JR-CI-01 POR ANTE EL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO, INTERPONIENDO DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA CONTRA IGNASIO CECILIO ZAVALA ESCOBAR, A FIN DE FORMALIZAR EL ACTO JURIDICO DE COMPRA VENTA DEL INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE 06 MANZANA I-6 SECTOR SEGUNDA ETAPA (XII) EN EL ASENTAMIENTO HUMANO "JOSE CARLOS MARIATEGUI" DEL DISTRITO DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO, ACTUALMENTE PUEBLO JOVEN "JOSE CARLOS MARIATEGUI" MANZANA I-6 LOTE 06 ETAPA SEGUNDA SECTOR SANTA ROSA Y BELEN DEL DISTRITO DE VILLA MARTA DEL TRIUNFO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, PREDIO REGISTRADO EN LA PARTIDA P03097174 CON ANTECEDENTE REGISTRAL P03096710 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LIMA, LOTE CONSTITUIDO POR LA MITAD DEL INMUEBLE ADQUIRIDO POR EL DEMANDADO A LA MUNICIPALIDAD DE LIMA METROPOLITANA CON EL TITULO DE PROPIEDAD N° 023-802-I-6-6-35 DEL 21 DE SETIEMBRE DEL 1991, COMO ASÍ HA DETERMINADO LA MINUTA DE



RESOLUCIÓN N° 3152-2023-SUNARP-TR

COMPRA VENTA CELEBRADA ENTRE LA COMPRADORA E IGNASIO CECILIO ZAVALA ESCOBAR DE FECHA 29 DE NOVIEMBRE DE 1994.

SEGUNDA.- TRAMITADA LA CAUSA CONFORME A LA NORMA ADJETIVA Y AL AMPARO DE LA GARANTIA DEL DEBIDO PROCESO, SE EMITIÓ SENTENCIA POR RESOLUCIÓN N° 15 DE FECHA 30 DE JUNIO DEL 2015, DE FOJAS 14 A 17, QUE EN SU PARTE RESOLUTIVA FALLA: **DECLARANDO FUNDADA LA DEMANDA DE FOJAS 14 17, INTERPUESTA POR YOLANDA SALAZAR MENDIETA CONTRA LA SUCESIÓN DE IGNASIO CECILIO ZAVALA ESCOBAR, SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA; EN CONSECUENCIA SE ORDENA QUE LA EMPLAZADA OTORGUE A FAVOR DE LA DEMANDANTE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE FECHA 29 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 1994, RESPECTO A LA MITAD DEL INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE 6 DE LA MANZANA I-6 SECTOR 2DA ETAPA (XII) EN EL ASENTAMIENTO HUMANO JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI DEL DISTRITO DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO, ACTUALMENTE PUEBLO JOVEN CARLOS MARIÁTEGUI MZ. I 6, LOTE 6 ETAPA SEGUNDA-SECTOR SANTA ROSA Y BELÉN, DISTRITO DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° P03097174 (..) (...)**

Como se aprecia, el parte notarial presentado, deriva de un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública; sin embargo, no le son aplicables las reglas de calificación atenuada contenidas en el artículo 2011 del Código Civil.

Al respecto, esta instancia ha establecido en reiterada y uniforme jurisprudencia⁶ que la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad que el emplazado cumpla con la obligación de hacer, referida a la formalización del documento privado, a fin de que el acto jurídico conste en instrumento público en mérito del cual se admita su inscripción en el Registro, el que puede ser otorgado por el Juez en caso de rebeldía del emplazado, siendo que en estos casos, la escritura pública que se otorga no constituye un parte judicial, pues la actuación

⁶ Emitido con ocasión de la Casación N° 4442-2015-Moquegua, que fuera publicado en el diario oficial El Peruano el 18/1/2017.



RESOLUCIÓN N° 3152-2023-SUNARP-TR

del Juez se restringe a otorgar el instrumento respectivo de conformidad con lo dispuesto en la sentencia.

En ese orden de ideas, en el Décimo Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁷:

CALIFICACIÓN DE PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20 de junio de 2003, N° 189-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001 y N° 100-1999-ORLC/TR del 12 de abril de 1999.

De ese modo, tratándose del proceso de otorgamiento de escritura pública no nos encontramos frente a un título donde exista un mandato de inscripción proveniente de sede judicial, pues en este caso el fallo emitido por el Juez sólo ordena el cumplimiento de una formalidad.

En tal sentido, el acceso al Registro de estos títulos está condicionado al cumplimiento de los principios registrales que sustentan la calificación registral.

8. Considerando los alcances referidos, puede apreciarse que, en la indicada escritura pública presentada a calificación obra inserto el documento privado de compraventa del 29.11.1994, en cuya parte pertinente se señala:

“(...)

PRIMERA.- EL VENDEDOR es propietario del lote de terreno ubicado en el Lote 6 de la Manzana I-6 Sector 2da Etapa (Zona XII) en el Asentamiento Humano “José Carlos Mariátegui” del distrito Villa María del Triunfo, como se verifica del Título de Propiedad

⁷ Así tenemos: Resolución N° 100-99-ORLCT/TR del 12 de abril de 1999, Resolución N° 189-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001, Resolución N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20 de junio de 2003, entre otras.



RESOLUCIÓN N° 3152-2023-SUNARP-TR

otorgado por la Municipalidad de Lima Metropolitana N° 023-802-I-6-6-35 del 21 de Setiembre de 1991 suscrito por el Alcalde Lima Ricardo Belmont

Cassinelli.=====

SEGUNDA.- El lote materia de esta venta **comprende la mitad** de mi propiedad y los siguientes **linderos:**=====

Por el frente con mi propiedad.=====

Por la izquierda entrando con 9.5 ml.===== Lote 7 =====

Por la derecha entrando con 28.00 ml.===== Calle Cahuide==

TERCERA.- Ambas partes dejan constancia que **el precio de venta del lote** es de \$2,000 (Dos mil 00/100 dólares americanos) que LA COMPRADORA ha cancelado a EL VENDEDOR, íntegramente al contado y en efectivo sin más recibo o constancia de cancelación que sus firmas puestas al final de este instrumento, RENUNCIANDO EL VENDEDOR a cualquier reclamo sobre el particular.===== (...)" (Resaltado nuestro).

Si bien es cierto se hace alusión a la mitad del inmueble, en estricto se está haciendo referencia a la parte física del mismo, en vista a que se circunscribe al área comprendida entre los linderos y medidas perimétricas del mismo, además de referirse sistemáticamente al inmueble objeto de transferencia como "el lote" y no a los derechos o cuotas ideales, como se quiere sustentar en los diversos escritos de subsanación y en el propio escrito de apelación.

Además de ello, puede advertirse que, en todos los insertos contenidos en la escritura citada, relativos a los actuados judiciales, así como la demanda presentada, se hace claramente referencia a que la pretensión de otorgamiento de escritura versa sobre la mitad física del lote de mayor extensión inscrito en la partida P03097174, citando incluso que se trata de un terreno de forma "triangular" con las medidas de 9.5 ml y 28 ml⁸ y no consta de forma alguna lo manifestado por la recurrente en el sentido que, se trate de una compraventa del 50 % de acciones y derechos. Por lo que, no es posible interpretar que la

⁸ Dicha referencia puede apreciarse de los fundamentos de hecho de la demanda inserta en el instrumento público presentado.



RESOLUCIÓN N° 3152-2023-SUNARP-TR

transferencia corresponde a un cierto porcentaje de cuotas ideales cuando claramente se ha establecido que la transferencia es respecto de una parte material.

Por tanto, conforme al principio de especialidad o determinación citado inicialmente, y considerando que la compraventa que se solicita inscribir implica una variación de la titularidad inscrita, **deberá procederse como acto previo, a la independización del área materia de venta, con los requisitos que para dicho acto señala el RIRP.**

En tal sentido, corresponde **confirmar la denegatoria** de inscripción decretada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal (s) Noelia Katherine Carbajal Valdez, autorizada mediante Resolución N° 127-2023-SUNARP/PT del 2/6/2023 modificada por Resolución N° 147-2023-SUNARP/PT del 26/6/2023 y del vocal (s) Janio Elmel Zevallos Untama, autorizado mediante Resolución N° 129-2023-SUNARP/PT del 2/6/2023.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada al título apelado, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ

Presidenta (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

JANIO ELMEL ZEVALLOS UNTAMA

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral

