



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1538-2026-SUNARP-TR

AREQUIPA, 10 de abril de 2026

APELANTE : [REDACTED]
Notaria de Lima.
[REDACTED]

TÍTULO : 3572778 del 27/11/2025 (SID).
RECURSO : Escrito del 7/01/2026.
(Ingresó el 14/01/2026 al Tribunal Registral).
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Anticipo de legítima y usufructo.
SUMILLA :

SUMATORIA DE CUOTAS IDEALES

Las cuotas ideales de un predio pueden estar distribuidos por números con decimales periódicos puros, ya que para su sumatoria se aplicará la regla del redondeo.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital (SID-Sunarp), la inscripción del anticipo de legítima otorgado por [REDACTED] a favor de [REDACTED], respecto de los predios inscritos en las partidas registrales N°s [REDACTED] y [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó parte notarial de la escritura pública del 21/11/2025 otorgado ante notaria de Lima [REDACTED].

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, [REDACTED], observó el título en los términos que se reproducen a continuación:

“En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable:



I. ACTO SOLICITADO / ROGATORIA:

ANTICIPO DE LEGÍTIMA (PROPIEDAD).
USUFRUCTO (PROPIEDAD).

II. ANTECEDENTE REGISTRAL:

PARTIDAS REGISTRALES: [REDACTED], [REDACTED].

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

*** Visto el escrito presentado mediante reingreso, se advierte que el mismo no subsana lo observado en la Esquela de Observación de fecha 10/12/2025, en tal sentido se reitera por sus mismos fundamentos:**

“Revisada la Cláusula Primera y Segunda de la Escritura Pública de fecha 21/11/2025 – Kardex K112489, se advierte que la anticipante transfiere el 66.68% de acciones y derechos de los inmuebles inscritos en las partidas N° [REDACTED] y [REDACTED] del Registro de Predios. Sin embargo, de la revisión de las partidas N° [REDACTED] y N° [REDACTED] se observa que la anticipante es propietaria de un porcentaje menor (66.66666...%). En tal sentido, sírvase aclarar lo observado de conformidad con lo establecido en el artículo 48° de la Ley del Notariado D. Leg. 1049.

Se deja constancia, que en caso de transferir la totalidad de acciones y derechos que a los donantes le corresponde sobre los inmuebles inscritos en las partidas N° [REDACTED] y N° [REDACTED] del Registro de Predios, no será necesario indicar el porcentaje del cual es propietario la anticipante, sino deberá precisar que se transfiere la totalidad de acciones y derechos que le corresponde sobre la totalidad de los inmuebles”.

IV. SUGERENCIAS:

Sírvase tener en cuenta lo reiterado, y subsane lo observado de conformidad con lo establecido en el artículo 48° de la Ley del Notariado D. Leg. 1049.

V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:

Base Legal: Artículos 31, 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el artículo 2011 del Código Civil”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- A fin de evidenciar el error en el cálculo de porcentajes cometido por la registradora [REDACTED], es pertinente señalar que, en principio, los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N° [REDACTED] y N° [REDACTED] del Registro de Predios, fueron adquiridos por la anticipante señora [REDACTED] y su cónyuge [REDACTED], en razón del 50% de acciones y derechos cada uno; sin embargo,



al fallecer este último, el 50% que le correspondía fue objeto de sucesión hereditaria, siendo distribuido entre su cónyuge superviviente (la anticipante) y sus dos hijos, los señores [REDACTED] y [REDACTED].

- De este modo, la división del 50% heredado entre los tres beneficiarios genera necesariamente una expresión decimal periódica: 16.666...% correspondiente al señor [REDACTED], 16.666...% correspondiente al señor [REDACTED] y 66.666...% correspondiente a la anticipante señora [REDACTED] (producto de sumar su 50% propio más 16.66% de porción hereditaria). Este cálculo, realizado por la registradora, al ser expresado únicamente con dos decimales produce la siguiente inconsistencia:

[REDACTED]:	66.66% (50%+16.66%)
[REDACTED]:	16.66%
[REDACTED]:	16.66%

TOTAL: 99.98% (MONTA INFERIOR AL 100%)

Así pues, la operación realizada evidencia un error sustancial, pues bajo dicha premisa la suma de los porcentajes asignados no alcanza el 100%.

- Por tanto, ante esta inconsistencia aritmética y a fin de solucionar el desbalance producido en la distribución porcentual, resulta necesaria la adecuación de los porcentajes de los tres copropietarios, siendo necesario emplear el "método del redondeo", procurando no alterar la proporción de los derechos adquiridos; es decir, manteniendo la igualdad de porcentajes entre los señores [REDACTED] y [REDACTED], esto al haber heredado en igual rango de prelación por ser hermanos, obteniendo el siguiente resultado:

[REDACTED]	66.68%
[REDACTED]	16.66%
[REDACTED]	16.66%

TOTAL: 100.00%

- De esta forma, la consignación del 66.68% a través del método de redondeo, corresponde a un redondeo matemático razonable, pues no altera la proporción hereditaria, sino que garantiza que la suma de porcentajes de acciones y derechos alcancen efectivamente el 100%, evitando inconsistencias aritméticas y distorsiones o interpretaciones erróneas en la distribución registral.
- En tal sentido, pretender consignar el porcentaje con una cantidad infinita de decimales (66.6666666...%) resulta materialmente imposible en el sistema registral y contraviene la propia lógica del Registro, el cual exige cifras finitas y comprensibles, siendo el redondeo matemático el único mecanismo técnicamente válido para su representación.



- Más aún, para efectos administrativos y tributarios, la Municipalidad de [REDACTED], aplica dicho cálculo, redondeando automáticamente dichas cifras al limitar su registro a dos decimales; por ello, en las cuponerías municipales (PU) de los copropietarios se registra el porcentaje de acciones y derechos de la anticipante con 66.68%, mientras que a sus hijos con 16.66% cada uno.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida se encuentra inscrito el departamento N° 901 – Noveno piso, Sector 1 – Torre V-3 ubicado con frente a la Calle [REDACTED] N° 331, distrito de [REDACTED], provincia y departamento de Lima.

En el asiento C0003 se encuentra inscrita la compraventa otorgada por [REDACTED] a favor de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y [REDACTED] de Sabra, en mérito a la escritura pública del 19/11/2007 otorgada ante notaría de Lima [REDACTED].

En el asiento C0004 consta inscrita la sucesión intestada de [REDACTED] declarándose como sus herederos su cónyuge supérstite [REDACTED] y sus hijos [REDACTED] y [REDACTED].

En el asiento C0005 se encuentra inscrita la donación de acciones y derechos otorgada por [REDACTED] a favor de [REDACTED], en mérito a la escritura pública del 27/11/2025 otorgada ante notaría de Lima [REDACTED].

Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida se encuentra inscrito el estacionamiento N° 24 – Sótano 1 – Sector 3 ubicado con frente a la Calle [REDACTED] N° 339 y Calle [REDACTED] N° 332, distrito de [REDACTED], provincia y departamento de Lima.

En el asiento C0003 se encuentra inscrita la compraventa otorgada por [REDACTED] a favor de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y [REDACTED] de Sabra, en mérito a la escritura pública del 19/11/2007 otorgada ante notaría de Lima [REDACTED].



En el asiento C0004 consta inscrita la sucesión intestada de [REDACTED] declarándose como sus herederos su cónyuge supérstite [REDACTED] y sus hijos [REDACTED] y [REDACTED].

En el asiento C0005 se encuentra inscrita la donación de acciones y derechos otorgada por [REDACTED] a favor de [REDACTED], en mérito a la escritura pública del 27/11/2025 otorgada ante notaria de Lima [REDACTED].

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Alamo Hidalgo. Con el informe oral de la abogada Patricia Guevara recibido vía Zoom.

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

- ¿Es procedente que las cuotas ideales en que se distribuye la totalidad del predio estén representadas por números con decimales periódicos puros?

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo regulado por el artículo 831 del Código Civil, sobre anticipo de herencia, se establece que “las donaciones u otras liberalidades que por cualquier título, hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de herencia para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquél”.

Según afirma Augusto Ferrero Costa¹, el anticipo de herencia no es otra cosa que una calificación al contrato de donación, por tanto, se trata de un acto jurídico en el cual intervienen el donante y donatario.

Sobre el tema, la presente instancia ha expresado en diversas resoluciones², que las donaciones y liberalidades hechas en vida se atribuyen como anticipo de legítima, dado que mientras no ocurra el hecho de la muerte no existe legítima y el beneficiario no puede ser considerado legitimario; sin embargo, la donación sigue siendo válida, consecuentemente se puede inferir que lo que se presenta en vida es un acto de donación, que nuestro Código legisla en los artículos 1621 y

¹ FERRERO COSTA, Augusto. Tratado de Derecho Civil. Tomo V. Volumen II. Universidad de Lima. Cultural Cuzco S.A. Lima, 1994, Pág. 820.

² Ver Resoluciones 515 -2021-SUNARP-TR-L del 19.03.2021, Resolución N° 1286 -2022- SUNARP-TR, del 07.04.2022 y otras.



siguientes, contrato que eventualmente podría surtir efectos de anticipo de legítima al tiempo de la muerte del donante y siempre que no se presenten los supuestos de desheredación, indignidad e incluso renuncia que importen que el donatario no tuviese la calidad de legitimario.

2. Con relación a la identificación de los inmuebles materia del anticipo de legítima, la ley civil ha establecido la forma *ad solemnitatem* para la donación de inmuebles. Así, el numeral 1625 del Código Civil, dispone:

“La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con **indicación individual del inmueble o inmuebles donados**, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, **bajo sanción de nulidad.**” (Lo resaltado es nuestro).

Resulta, por tanto, que el artículo 1625 del Código Civil sanciona con nulidad el incumplimiento de los siguientes requisitos del contrato de donación de inmuebles:

- En cuanto a la forma o continente:
Escritura pública.
- En cuanto al contenido:
 - a) **Indicación individual del inmueble o inmuebles donados.**
 - b) Indicación del valor real del inmueble o inmuebles donados.
 - c) Indicación de las cargas que ha de satisfacer el donatario³.

De acuerdo a lo reseñado, resulta claro que los requisitos de contenido del contrato de donación, bajo sanción de nulidad, deben necesariamente obrar en la forma o continente, bajo sanción de nulidad, que la norma ha establecido, esto es, escritura pública.

3. Con respecto a la transferencia de bienes, este Tribunal ha señalado que es fundamental identificar indubitablemente cuál es el bien 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. 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

³ Respecto a este requisito, no debe entenderse que necesariamente el donatario ha de satisfacer cargas en todos los casos, sino que en caso de que el donatario deba satisfacerlas, deberán indicarse en la escritura pública. Por lo tanto, si no se señalan cargas, ello no implicará que no se han cumplido los requisitos del contrato de donación, sino que el donatario no debe satisfacer ninguna carga.



registrador podrá evaluar si se cumple con el principio de tracto sucesivo y si existen obstáculos en la partida que impidan la inscripción.

En cuanto 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. Cuando un bien pertenece a dos o más personas, estamos ante la figura jurídica de copropiedad, conforme a la cual, 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 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.

En este sentido, el artículo 969 del Código Civil, al definir la copropiedad, señala: “Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”. Es así que, los caracteres más relevantes de la copropiedad son:

- a) Existencia de un bien determinado;
- b) Pluralidad de sujetos con derecho de propiedad sobre dicho bien;
- c) Tales derechos consisten en cuotas ideales o porcentajes y no en partes materiales del bien.

Como se puede advertir, en una transferencia, el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se transfiere (no el que el enajenante manifieste 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.

4. Sobre la transferencia de cuotas ideales, el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), establece lo siguiente:

“Artículo 96.- Transferencia de cuotas ideales de un predio

En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13⁴, la cuota

⁴ **Artículo 13°.- Contenido del asiento de inscripción**

El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este reglamento, contendrá:

(...)



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 co-propietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido". (subrayado es nuestro).

Esta norma tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, para brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad⁵.

5. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el numeral IV del Título Preliminar del RGRP, así como en el artículo 4 y en el precitado artículo 96 del RIRP.

Acerca de dicho principio, Manzano Solano⁶ señala que "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 transfiere al copropietario sobre el bien, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicitado por el Registro.

d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquélla de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales, deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

(...).

⁵ **IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD (RGRP)**

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.

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.

⁶ MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario para Iniciación y Uso de Universitarios. Volumen II. Procedimiento Registral Ordinario. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, 1991, pp. 405-406.



En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien.

6. Con el título venido en apelación, se solicita -entre otros- la inscripción del anticipo de legítima otorgado por [REDACTED] a favor de [REDACTED], respecto de las cuotas ideales de los predios inscritos en las partidas registrales N°s [REDACTED] y [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

La registradora observa el presente título señalando que revisada la cláusula primera y segunda de la escritura pública del 21/11/2025 se advierte que la anticipante transfiere el 66.68% de acciones y derechos de los inmuebles inscritos en las partidas N° [REDACTED] y [REDACTED] del Registro de Predios; sin embargo, de la revisión de dichas partidas se observa que la anticipante es propietaria de un porcentaje menor (66.66666...%).

Por su parte, la recurrente cuestiona lo decretado por la primera instancia en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución; en consecuencia, corresponde a esta Instancia dilucidar la procedencia de lo solicitado.

7. Revisada la escritura pública de anticipo de legítima del 21/11/2025 otorgada por [REDACTED] a favor de [REDACTED] extendida ante notaria de Lima [REDACTED] se puede apreciar:

“(...)

PRIMERO: LA ANTICIPANTE es propietaria del 66.68% de los derechos y acciones de los siguientes inmuebles:

Dirección Registral

- **Departamento N° 901: NOVENO PISO**, Sector 1, Torre V-3, ubicado en Calle [REDACTED] N° 331, distrito de [REDACTED], provincia y departamento de Lima, **inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.**

- **Estacionamiento N° 24 – Sótano 1, Sector 3**, ubicado en Calle [REDACTED] N° 332 y Calle [REDACTED] N° 339, distrito de [REDACTED], provincia y departamento de Lima, **inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.**

(...)



LA ANTICIPANTE adquirió la propiedad de las acciones y derechos sobre los inmuebles antes descritos en virtud a la sucesión intestada producida por efecto del fallecimiento de su cónyuge, el causante señor [REDACTED], cuya sucesión intestada se encuentra debidamente inscrita en la partida N° 12299099 del Registro de Sucesión Intestada de Lima, **habiéndose efectuado el traslado del registro de propiedad inmueble, obrante en el asiento C0004 de las partidas electrónicas N° [REDACTED] y N° [REDACTED], respectivamente.**

SEGUNDO: Para efectos registrales y tributarios, el porcentaje de acciones y derechos que se transfiere (66.68%), equivale a:

- Departamento N° 901: NOVENO PISO, Sector 1, Torre V-3, ubicado en Calle [REDACTED] N° 331, distrito de [REDACTED], provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima, se valoriza en 182,000.00 (ciento ochenta y dos mil con 00/100 nuevos soles).

- Estacionamiento N° 24 – Sótano 1, Sector 3, ubicado en Calle [REDACTED] N° 332 y Calle [REDACTED] N° 339, distrito de [REDACTED], provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima, se valoriza en 16,000.00 (dieciséis mil con 0/100 nuevos soles).

TERCERO: El presente anticipo de legítima comprende todo aquello cuanto de hecho y de derecho le corresponde a los inmuebles cuyos porcentajes se transfieren.
(...)" (Lo subrayado es nuestro)

De lo expuesto, se puede apreciar que la anticipante [REDACTED] declara ser propietaria del 66.68% de cuotas ideales.

Al respecto debe precisarse que esta instancia ha señalado en reiterados pronunciamientos⁷ que al calificar un título sobre transferencia de cuotas ideales, el porcentaje del cual señale ser propietario el transferente no modifica el porcentaje inscrito del que es titular: puede señalar en la escritura que es propietario de una cuota mayor o menor a la que en realidad tiene conforme a la partida. Incluso, puede no señalar en la escritura, cuál es el porcentaje del que es titular.

Por lo tanto, no resultará relevante la declaración efectuada por el transferente sobre lo que manifiesta tener, sino lo que en realidad tenga y sea objeto de transferencia.

⁷ Tal como la Resolución N° 238-2014-SUNARP-TR-L del 6/2/2014.



8. Es así que verificado los antecedentes registrales (partidas [REDACTED] y [REDACTED]) tenemos lo siguiente:
- En ambas partidas se inscribió primero el dominio de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y [REDACTED] de Sabra.
 - Posteriormente se inscribió la transferencia por sucesión intestada de [REDACTED] y en aplicación de las reglas de sucesiones previstas en el artículo 323 del Código Civil tenemos que a [REDACTED] de Sabra en su condición de cónyuge supérstite le correspondería el 50% por gananciales.
 - El otro 50% se divide entre los 3 herederos que incluye a la mencionada cónyuge, de acuerdo a lo previsto en el artículo 822 del Código Civil. Es el caso que de la división de 50/3 se obtiene por resultado 16.6666⁸...%.
 - Así, [REDACTED] y [REDACTED] tendrían el 16.66 % cada uno. [REDACTED] de Sabra tendría el 66.666 %.
 - Al inscribirse el anticipo de legítima otorgado por [REDACTED] a favor de [REDACTED], este último sería titular del 66.666 %.

9. Conforme ha señalado esta instancia en reiterada jurisprudencia, *"Es válido que en cumplimiento del artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se indique en el asiento el porcentaje de cuotas ideales transferidas respecto a la totalidad del predio empleando las reglas del redondeo siempre que conlleve a una cifra discrepante de escasa significación"*⁹

En efecto, las reglas del redondeo se aplican al decimal situado en la siguiente posición al número de decimales que se quiere transformar. Si el dígito es menor que cinco el anterior no se modifica. Si el siguiente decimal es mayor o igual que 5, el anterior se incrementa en una unidad.

10. En el presente caso, si bien la sumatoria obtenida de los porcentajes de cuotas ideales de los copropietarios registrales de los predios (66.66%+16.66%+16.66%) resultaría el 99.98% que respecto del 100% representa una diferencia de 0.02%.

Sobre este tema, este colegiado se ha pronunciado en el Pleno Registral N° CCXCIII¹⁰ (293-2024), realizado el 12 y 13 de diciembre del 2024 aprobando el siguiente precedente de observancia obligatoria:

⁸ Número con decimal periódico puro.

⁹ Ver Resolución 423-2017-SUNARP-TR-L del 24 de febrero del 2017

¹⁰ Publicado en el Diario El Peruano el 04/01/2025.



APLICACIÓN DE REGLAS DE REDONDEO EN CIFRAS DE ALÍCUOTAS

Es válido que en la sumatoria de cuotas ideales transferidas representadas por números con decimales, proceda el redondeo de las cifras.

La misma regla se aplica a la sumatoria de porcentajes de participación en los bienes o gastos comunes en el reglamento interno.

Criterio contenido en las Resoluciones Nros.423-2017-SUNARP-TR-L del 24.02.2017, 2846-2017-SUNARP-TR-L del 15.12.2017, 510-2018-SUNARPTR-T del 22.08.2018, 2343- 2019- SUNARP-TR-L del 12.09.2019, 1076-2020- SUNARP-TR-L del 03.07.2020, 441-2021-SUNARP-TR del 31.05.2021, 525- 2024-SUNARP-TR del 06.02.2024.

(Lo resaltado es nuestro)

Es decir, la doctrina registral ha reconocido como válido el uso de reglas de redondeo en las alícuotas que se expresan con decimales, a fin de lograr una correcta sumatoria de los porcentajes de participación sin alterar la proporcionalidad real entre las secciones de propiedad exclusiva; entonces que la sumatoria de los porcentajes no ascienda exactamente a 100%, no afecta la eficacia del acto.

En este caso, si al 99.98% se le aplican las reglas del redondeo, esto es, como el último dígito es 8 es mayor a 5, se le incrementa en una unidad, por consiguiente, es equivalente a 100%, en consecuencia, corresponde **revocar la observación** formulada por la registradora.

De la lectura de la escritura pública, se verifica la transferencia del íntegro de las cuotas ideales de la anticipante, con lo que se cumple con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 96 del RIRP, no requiriéndose instrumento aclaratorio respecto de ello.

Bajo similares argumentos se pronunciaron las resoluciones N° 3141-2021-SUNARP-TR del 23/12/2021, N° 203-2020-SUNARP-TR del RESOLUCIÓN No. -1611 -2023-SUNARP-TR 20/1/2020 y N° 2343-2019-SUNARP-TR-L del 12/9/2021, N° 2422-2017- SUNARP-TR-I del 23/10/2017, entre otras.

11. Finalmente, se advierte que el presente recurso de apelación no se encuentra anotado en las partidas materia de rogatoria, por lo que al amparo del artículo 152 del RGRP se debe disponer su anotación correspondiente.

Estando a lo acordado por unanimidad;



VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública (e) del Registro de Lima al título referido en el encabezamiento y **disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. **DISPONER** la anotación del presente recurso de apelación en las partidas materia de rogatoria, al amparo del artículo 152 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

LUIS ALBERTO CAYCHO FIGUEROA

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

PEDRO ALAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

Resoluciones2026\3572778-2025.
P.JFlores.