

# XCI PLENO REGISTRAL

## SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 9:30 de la mañana del día lunes 09 de julio de 2012, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de 14 vocales: Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, quien actúa como Presidente, Pedro Álamo Hidalgo, quien actúa como Secretario Técnico, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Fredy Luis Silva Villajuán, Sonia Florinda Campos Fernández, Martha del Carmen Silva Díaz, Elena Rosa Vásquez Torres, Mirtha Rivera Bedregal, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Walter Eduardo Morgan Plaza, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Jorge Luis Tapia Palacios y Raúl Jimmy Delgado Nieto.

### LUGAR:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en Av. Arenales N° 1080, Tercer Piso, Jesús María.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral N° V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral N° XII - Sede Arequipa.

### AGENDA:

El tema a tratar es:

*"Si en una transferencia de alícuotas de copropiedad es objeto de calificación la adecuación de la descripción del predio matriz que consta en el título presentado con la descripción que consta en los antecedentes registrales".*

La programación es la siguiente:

09:30 – 11:00 a.m.	Instalación del Pleno.
11:00 – 11:15 a.m.	Debate de los temas.
11:15 – 11:30 a.m.	Planteamiento de posiciones finales.
11:30 – 12:00 p.m.	Votación.
12:00 – 12:30 p.m.	Fin del Pleno.

## INSTALACIÓN:

Con la presencia de 14 Vocales, la **Presidenta del Tribunal Registral** declaró instalado el Pleno convocado para el día de hoy, siendo la agenda la siguiente:

*"Si en una transferencia de alícuotas de copropiedad es objeto de calificación la adecuación de la descripción del predio matriz que consta en el título presentado con la descripción que consta en los antecedentes registrales".*

Al respecto, la Presidenta del Tribunal Registral señala que se ha emitido las siguientes resoluciones contradictorias:

-Resolución N° 406-2011-SUNARP-TR-L del 25/3/2011.

*"El porcentaje o cuota ideal materia de transferencia debe ser relacionado con el área del predio que aparece en la partida registral y no con el área que las partes indican en el contrato, pues lo que interesa es que el transferente tenga aún el derecho de propiedad que está transfiriendo".*

-Resoluciones N° 2387-2011-SUNARP-TR-L del 29/12/2011 y N° 566-2012-SUNARP-TR-L del 13/04/2012.

*"La venta de acciones y derechos respecto de un predio matriz, no se encuentra exenta del requisito de determinabilidad del predio. Por ello, si bien la cuota ideal es descrita en porcentajes, el predio matriz debe estar debidamente determinado adecuándose a los antecedentes registrales".*

La convocatoria se sustenta en la solicitud efectuada por la Segunda Sala, en la cual se encuentran pendientes de resolver dos títulos sobre el tema materia del Pleno (291268-2012 y 297394-2012).

Siendo las 9:40 a.m., se incorpora al Pleno el Vocal Samuel Gálvez Troncos.

Iniciado el **debate** en el Pleno se tienen las siguientes intervenciones:

El Vocal **Pedro Álamo** señala:

En este tema de transferencia de derechos y acciones se presentan diversas situaciones, que nos llevan a tomar asimismo distintas posiciones; sin embargo, creo que como se indicó en la Resolución N° 1437-2010-SUNARP-TR-L "no debe exigirse adecuación entre el antecedente registral y lo que se señala en el título de transferencia de acciones y derechos como área del predio, pues queda en el ámbito privado no solo la equivalencia de dicho porcentaje con un área física del predio, sino también el área total del terreno que las partes consideran como referente".

Es decir que en aquellos casos en los cuales veamos o comprobemos de alguna manera (con informe de catastro, con el análisis de la partida registral, etc.), que aún existe área remanente en el predio que permita la inscripción de la transferencia de derechos y acciones, pues deberíamos acceder a la inscripción de dicho acto. No debemos tener en cuenta cuando calificamos estos actos la equivalencia en área que señalen los contratantes, porque lo que es objeto de

calificación es la transferencia de la cuota ideal (porcentaje correspondiente), no la transferencia de una parte determinada de un predio.

Fijense que el tema de la venta de alícuotas se encuentra permitida legalmente, de tal manera que incluso un propietario de una cuota ideal puede disponer de parte de esa cuota a favor de tercero (Ejem: Soy propietario de un 25% de acciones y derechos de un predio y transfiero el 50% de dicho 25%, es decir, 17.5% de derechos y acciones), siendo las partes contratantes quienes van a establecer si la referida cuota responderá efectivamente a un área mínima requerida para construir una edificación o ejercer el derecho de propiedad en el momento en que se produzca la partición.

El ejemplo anterior es de un caso sencillo, sin embargo, cuando nos encontramos con predios de extensiones grandes, el porcentaje de transferencia de derechos y acciones puede ser insignificante (0.6%, 0.8%, 1.2%), representando no obstante dichos porcentajes áreas sobre las cuales puede desplegarse sin dificultad el derecho de propiedad.

Las partes en un contrato de este tipo pueden equivocarse cuando se trata de predios de gran extensión, donde se han producido varias independizaciones, sobre el área remanente del predio e incluso pedir que se aplique la norma de carácter excepcional del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para no anexar documentación gráfica relativa al área remanente, y nosotros reitero lo que tenemos que hacer es verificar si conforme al informe del área de catastro aún existe área remanente en el predio después de todas las independizaciones efectuadas, para evaluar la inscripción de la transferencia, sin atenernos repito a que exista concordancia entre el área que se indica como perteneciente al transferente con el área que figura en los antecedentes registrales (partida registral).

El Vocal **Fredy Silva** señala:

Que si bien el tema es bastante discutible, lo que se demuestra al haberse emitido resoluciones contradictorias, debemos adoptar un acuerdo que defina la posición del Tribunal.

En mi opinión, en el caso de la transferencia de cuotas ideales, la calificación de la adecuación del título presentado con el antecedente registral reviste dos aspectos: a) el primero está referido a la adecuación de la descripción del bien matriz que consta en la partida registral con el que es descrito en el título presentado. Creo que la evaluación de la adecuación deberá efectuarse con los mismos parámetros aplicables al caso que se transfiera el integro de las alícuotas de copropiedad. Es decir, debemos tener certeza que se trata del mismo bien o si hay discrepancias, evaluar los demás elementos que nos permitan concluir que se trata del mismo bien. b) La adecuación de las cuotas ideales que se transfieren con las que constan en el Registro. Sobre este aspecto, al tratarse de la inscripción de la transferencia de cuotas ideales, no será objeto de calificación la concordancia entre la cuota ideal y su equivalencia material que usualmente se consigna en los títulos.

En tal sentido, si en el título presentado se describe un bien que es distinto al inscrito porque en la partida registral consta que el mismo ha sufrido variaciones

como consecuencia de habilitación urbana o independizaciones, creo que deberá solicitarse que se aclare el título por no existir adecuación con el antecedente registral.

La Vocal (s) **Sonia Campos** señala:

La transferencia de alícuotas tienen una gran problemática en primera instancia, sobre todo en partidas que se han tornado inmanejables por la cantidad de transferencias, inclusive con situaciones donde no es posible concluir si el transferentes aún ostentan derecho de propiedad (específicamente cuando se realizaron inscripciones sin que el porcentaje se haya determinado sobre la totalidad del predio sino sobre la alícuota del transferente). Sin embargo, sin ánimo de llevar a debate casos particulares considero que en los supuestos en los que del título presentado a calificación se advierta una discrepancia con el contenido de la partida sí debe ser objeto de calificación la adecuación con la partida registral, siendo el límite el fijado por la Directiva que aprueba las tolerancias catastrales y registrales, que precisó que éstas también resultaban aplicables a los supuestos de transferencias de dominio (este supuesto es aplicable tanto para c-v de la totalidad del predio como de alícuotas).

El precedente sobre la identificación del predio no puede conllevar a que la calificación del título con la adecuación del predio solo se circunscriba a la manzana, lote, U.C., etc., sino también a las características físicas del predio. Es importante en este punto precisar que esto se aplicaría en el supuesto en el que el título traslativo consigne estos datos.

La Vocal **Martha Silva** señala:

Respecto al tema, acabo de ubicar una resolución de 2010 de mi Sala, que en un caso bastante enredado, optamos por señalar que debía aclararse la base física sobre la cual recaía la venta de derechos y acciones. Si bien por lo general, en otros casos hemos privilegiado la sola indicación de alícuotas, considero que no hay que perder de vista el tema de la adecuación del predio. Asimismo, la mencionada Vocal remitió a los demás miembros del Tribunal la Resolución N° 1162-2010-SUNARP-TR-L del 13 de agosto de 2010, con la finalidad de revisar el punto 9 del análisis, la cual señala lo siguiente:

*"9. El presente caso contiene un supuesto diferente, por cuanto no hay precisión del predio sobre el cual recaen las acciones y derechos a transferir, debido a que si bien es cierto que el vendedor manifiesta su voluntad de transferir la totalidad de sus acciones y derechos inscritos en la partida electrónica N° 11014153 del Registro de Predios de Huánuco, la consignación de un área determinada como es la de 44.00m<sup>2</sup> hace que no exista certeza con relación a cuál es la finca donde recae el 0.41% de acciones y derechos, ya que se puede asumir que se trataría del 0.41% de los 44,000.00 m<sup>2</sup> de la zona eriazza del predio Marabamba, o el 0.41% de los 143 lotes producto de la habilitación urbana inscrita en el asiento B00001, o que se trate del 0.41% de acciones y derechos del remanente producto de la independización de los 143 lotes aludidos anteriormente.*

*En ese sentido, esta instancia considera que el recurrente debe cumplir con aclarar este punto de la observación y señalar a qué predio corresponden las acciones y derechos materia de compraventa.*

En razón de lo expuesto, procede revocar el segundo extremo de la observación y declarar que debe aclararse la circunstancia indicada en este punto”.

Luego del debate, la **Presidenta del Tribunal Registral** somete a votación las siguientes propuestas:

**POSICIÓN 1:** Tratándose de la transferencia de cuotas ideales de un inmueble, es objeto de calificación la adecuación de la descripción del predio matriz que consta en el título presentado con la descripción que consta registrada en la partida registral.

**POSICIÓN 2:** Tratándose de la transferencia de cuotas ideales de un inmueble, no es objeto de calificación la adecuación de la descripción del predio matriz que consta en el título presentado con la descripción que consta registrada en la partida registral.

El Vocal **Pedro Álamo** señala:

¿Qué entendemos por adecuación con la partida registral? - Para algunos es que la equivalencia en área de las cuotas ideales transferidas y demás datos equivalentes que se hayan incorporado en el título, como medidas y linderos y otros, sean objeto de revisión y calificación registral de tal suerte que exista correspondencia entre dichos datos y aquellos que se desprenden de los antecedentes registrales.

Para otros, adecuación con la partida registral quiere decir simplemente que luego de un análisis técnico-catastral se determine que es factible inscribir la transferencia de derechos y acciones, porque existe área remanente que así lo permite. Yo me suscribo a esta posición, ya que lo único que hace el Registro es acoger una transferencia de propiedad que ya se ha producido extrarregistralmente, no correspondiéndole poner trabas a la inscripción de dicho acto jurídico. ¿A qué adecuación nos referimos?

El caso planteado por la Vocal Martha Silva es uno excepcional, donde era necesario que se precisara previamente en cuál de las distintas partidas registrales se iba a realizar la inscripción. Aquí no estamos impidiendo la inscripción del acto jurídico de transferencia, solo le pedimos al interesado que indique en cuál de las partidas debe efectuarse dicha inscripción.

Luego del debate, la **Presidenta del Tribunal** sometió a votación las siguientes posiciones:

Posición 1:

Rosario Guerra, Martha Silva, Fredy Silva, Jorge Tapia, Sonia Campos, Andrea Gotuzzo, Samuel Gálvez, Mirtha Rivera y Gloria Salvatierra. **Total: 9 votos.**

Posición 2:

Rolando Acosta, Walter Morgan, Raúl Delgado, Hugo Echevarría, y Pedro Álamo. **Total: 5 votos.**

La Vocal Elena Vásquez no votó.

En consecuencia, existiendo a la fecha resoluciones contradictorias, queda aprobada como ACUERDO la siguiente sumilla:

**CALIFICACIÓN REGISTRAL DE TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES**

*"Tratándose de la transferencia de cuotas ideales de un inmueble, es objeto de calificación la adecuación de la descripción del predio matriz que consta en el título presentado con la descripción que consta en la partida registral".*

No habiendo otro tema que tratar, se dio por concluida la sesión del Pleno, siendo las 12:38 p.m., del día lunes 09 de julio de 2012, procediéndose a la suscripción de la presente acta.



.....  
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIMIA  
Presidenta del Tribunal Registral  
SUNARP



.....  
PEDRO ALAMO HIDALGO  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP