

CCLII PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En sesión extraordinaria no presencial (virtual), siendo las 9:00 horas del día 30 de diciembre del 2021 se reunieron los miembros del Tribunal Registral en Pleno con la participación de los vocales: Walter Eduardo Morgan Plaza, quien preside la sesión, Daniel Tarrillo Monteza como secretario, Pedro Álamo Hidalgo, Gloria Salvatierra Valdivia, Rosario Guerra Macedo, Beatriz Cruz Peñaherrera, Rocío Peña Fuentes, Luis Aliaga Huaripata, Mariella Aldana Duran, Mirtha Rivera Bedregal, Karina Figueroa Almengor, Jorge Almenara Sandoval, Roberto Luna Chambi, Aldo Samillán Rivera, Luis Esquivel León y Rafael Pérez Silva.

Quórum e instalación:

Contando con la participación virtual de los 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral, Walter E. Morgan Plaza, declaró válidamente instalado el Pleno y se inició el debate.

AGENDA:

TRANSFERENCIA PARCIAL DE CUOTAS IDEALES DE DOS O MÁS COPROPIETARIOS

La Cuarta Sala solicita la convocatoria a Pleno extraordinario puesto que existen resoluciones contradictorias.

La citada Sala tiene a su cargo la apelación de la observación del título 2403322-2021, correspondiente a la Oficina Registral de Madre de Dios. Al respecto, se ha advertido que existe un título anterior (2373864-2021), con las mismas características y referido a la misma partida registral, cuya apelación ha sido resuelta por la Tercera Sala del Tribunal Registral mediante la Resolución n.º 2729-2021-SUNARP-TR del 26.11.2021, en la cual se ha adoptado el siguiente criterio:

Quando dos o más copropietarios transfieren parte de sus cuotas ideales en una misma escritura pública sin haber precisado el porcentaje transferido por cada uno, se requiere escritura pública aclaratoria para precisar el porcentaje transferido conforme lo dispuesto en el artículo 96 del RIRP.

Cabe precisar que el mismo criterio ha sido adoptado en la Resolución n.º 1996-2015-SUNARP-TR-L del 2.10.2015, la Resolución n.º 799-2015-SUNARP-TR-A del 4.12.2015, entre otras.

Sin embargo, existe un criterio discrepante contenido en la Resolución n.º 3360-2019-SUNARP-TR-L del 27.12.2019 y la Resolución n.º 1093-2020-SUNARP-TR-L del 3.7.2020, según las cuales:

Cuando dos o más copropietarios transfieren parte de sus alícuota en una misma escritura pública sin haber precisado el porcentaje transferido por cada uno, no se requiere escritura pública para precisar el porcentaje transferido, debiendo reputarse que transfirieron en partes iguales, en aplicación del artículo 970 del Código Civil.

Al respecto, esta Sala considera que en este tipo de casos es posible aplicar la presunción de igualdad de alícuotas prevista en el artículo 1173 del Código Civil, bajo el siguiente tenor: «En las obligaciones divisibles, el crédito o la deuda se presumen divididos en tantas partes iguales como acreedores o deudores existan, reputándose créditos o deudas distintos e independientes unos de otros, salvo que lo contrario resulte de la ley, del título de la obligación o de las circunstancias del caso salvo que de la aplicación de dicha presunción resulte una cuota superior a la que tiene inscrita alguno de los copropietarios transferentes».

Por supuesto, dicha presunción no resultará aplicable cuando: i) en aplicación de dicha presunción legal resulte una cuota superior a la que tiene inscrita alguno de los copropietarios transferentes, o ii) se consignen cuotas diferenciadas en el título.

En tal sentido, con la finalidad de unificar los criterios discrepantes, proponemos la aprobación del siguiente criterio:

Transferencia parcial de cuotas ideales de dos o más copropietarios

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios deberá especificarse en el título la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere, siempre y cuando no opere la presunción legal de igualdad de cuotas prevista en el artículo 1173 del Código Civil, salvo que resulte una cuota superior a la que tiene inscrita alguno de los copropietarios transferentes.

Se adjunta la Resolución n.º 2729- 2021-SUNARP-TR del 26.11.2021, la Resolución n.º 1996-2015-SUNARP-TR-L del 2.10.2015, la Resolución n.º 799-2015-SUNARP-TR-A del 4.12.2015, la Resolución n.º 3360-2019-SUNARP-TR-L del 27.12.2019 y la Resolución n.º 1093-2020-SUNARP-TR-L del 3.7.2020, así como el proyecto de resolución respectivo.

A continuación, el presidente del Tribunal Registral remite la ponencia del vocal suplente Luis Esquivel, siendo la siguiente:

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - -2021-SUNARP-TR

Trujillo,

APELANTE : LOURDES MADELEINE GARCÍA MEDINA
TÍTULO : 2403322-2021 del 6.9.2021 [SID]
RECURSO : 630-2021
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º X – SEDE CUSCO

REGISTRO : **DE PREDIOS DE MADRE DE DIOS**
ACTO : **COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS**

SUMILLA :

Transferencia parcial de cuotas ideales por dos o más copropietarios

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios deberá especificarse en el título la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere, siempre y cuando no opere la presunción legal de igualdad de cuotas prevista en el artículo 1173 del Código Civil, salvo que resulte una cuota superior a la que tiene inscrita alguno de los copropietarios transferentes.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita inscribir la compraventa del 10.838151028901734% de acciones y derechos, otorgada por los copropietarios Marcelino Ramos Apaza y Tomasa Cachi Ccopa a favor del señor Adolfo Hernán Ramos Cachi, respecto del predio inscrito en la partida 03000049 del Registro de Predios de Madre de Dios.

Para este efecto, se ha presentado —a través del Sistema de Intermediación Digital de la Sunarp (SID-Sunarp)— el parte notarial de la escritura pública de compraventa n.º 2890, de fecha 1.9.2021, otorgada por la notaria Lourdes Madeleine García Medina de la provincia de Tambopata.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el registrador público Jhoseph Jhonatan Chalco Deza mediante la esquila de fecha 5.10.2021, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen a continuación:

III.-PRONUNCIAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN:

Las escrituras públicas que han generado los asientos C00003 y C00004, y que fueron otorgadas ante la misma notaría pública que peticiona la presente rogatoria, han sido elaboradas en forma correcta, ya que de la cláusula segunda de cada escritura pública se advierte que se ha señalado el porcentaje que cada transferente enajena respecto al área matriz.

Mediante el escrito de reingreso manifiesta que «(...) porque se entiende que la transferencia se produjo en partes o alícuotas iguales a favor del comprador (...)» Sin embargo, el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha establecido que la alícuota con respecto a la totalidad del inmueble debe constar expresamente en él.

Por lo que se reitera el siguiente defecto:

3.1.- Del contenido de la escritura pública de fecha 1/9/2021 se advierte que no se ha consignado la cantidad de los derechos y acciones que enajena cada transferente (copropietario), lo cual deberá subsanar en mérito de lo previsto en el artículo 96 del RIRP.

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 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.

3.2.- Asimismo en la conclusión del instrumento público se consigna lo siguiente: “CONCUERDA: CON EL INSTRUMENTO PÚBLICO MATRIZ NÚMERO DEL DOS MIL VEINTIUNO», omitiéndose consignar el número del instrumento público. Situación que debe ser materia de aclaración.

IV.- RECOMENDACIONES:

Sírvase subsanar según las recomendaciones del título III.

V.- BASE LEGAL:

Arts. 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Art. 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de predios.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La notaria Lourdes Madeleine García Medina interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- El artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios advierte «en el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere».
- Sin embargo, cuando la transferencia no versa sobre la totalidad de las alícuotas que le corresponden a los copropietarios sobre un predio y cada uno de ellos no ha ido transfiriendo acciones y derechos en forma independiente, no resulta necesario que se indique el porcentaje que está disponiendo cada uno de los vendedores sobre el predio

matriz porque se entiende que la transferencia se produjo en partes o alícuotas iguales a favor del comprador.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 03000049 del Registro de Predios de Madre de Dios. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre de los copropietarios Marcelino Ramos Apaza, Tomasa Cachi Ccopa, Jorge Santiago Ramos Ramos y Giuliana Flores Ramos.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Luis Dandy Esquivel León**.

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

- ¿En el caso de la transferencia parcial de alícuotas de dos o más copropietarios debe especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere?

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título venido en apelación se procura inscribir la compraventa del 10.838151028901734% de acciones y derechos, otorgada por los copropietarios Marcelino Ramos Apaza y Tomasa Cachi Ccopa a favor del señor Adolfo Hernán Ramos Cachi, respecto del predio correspondiente a la partida 03000049 del Registro de Predios de Madre de Dios. No obstante, la primera instancia dispuso la observación del título alzado, por cuanto en el título no se ha señalado las cuotas ideales que son materia de transferencia por cada uno de los transferentes. La recurrente, por su parte, manifiesta que no es necesario indicar las alícuotas que cada copropietario transfiere, pues se entiende que los vendedores transfirieron en partes iguales sus cuotas ideales sobre el bien a favor del comprador.
2. Al respecto, acerca de la transferencia de cuotas ideales de un predio, el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios prescribe 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 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

Esta norma tiene por finalidad publicar con precisión los alcances del derecho inscrito, para de esta forma brindar una información completa y detallada sobre la transferencia de cuotas ideales de un predio que pueda interesar a terceros contratantes.

3. Sin embargo, el artículo 1173 del Código Civil establece una presunción de igualdad de cuotas en los siguientes términos:

En las obligaciones divisibles, el crédito o la deuda se presumen divididos en tantas partes iguales como acreedores o deudores existan, reputándose créditos o deudas distintos e independientes unos de otros, salvo que lo contrario resulte de la ley, del título de la obligación o de las circunstancias del caso.

En efecto, tratándose de obligaciones divisibles se presume que estas se dividen en tantas partes iguales como acreedores o deudores existan.

4. Siendo así, cabe precisar que las cuotas ideales constituyen un bien divisible, de ahí que pueda existir copropiedad. No olvidemos que hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, según el artículo 969 del Código Civil. En tal sentido, la prestación a cargo de dos o más copropietarios de transferir un porcentaje determinado de sus cuotas ideales constituye una prestación divisible. Por lo que, conforme al artículo 1173 del Código Civil, se presume que se obligan a cumplirla en partes iguales.
5. De esta manera, el segundo párrafo del artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es aplicable cuando no opera la presunción legal prevista en el artículo 1173 del Código Civil, esto es: i) cuando en aplicación de dicha presunción legal resulte una cuota superior a la que tiene inscrita alguno de los copropietarios transferentes, o ii) cuando se consignent cuotas diferenciadas en el título.
6. En el presente caso, se advierte que, en la cláusula segunda del instrumento público de compraventa de cuotas ideales otorgada por Marcelino Ramos Apaza y Tomasa Cachi Ccopa a favor de Adolfo Hernán Ramos Cachi, las partes estipularon lo siguiente:

DE LA TRANSFERENCIA DEL BIEN

SEGUNDO:

MEDIANTE EL PRESENTE INSTRUMENTO, LOS VENEDORES TRANSFIEREN EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA EL 10.838151028901734% (DIEZ PUNTO OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO BILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y

CUATRO POR CIENTO) DE LAS ACCIONES Y DERECHOS DEL PREDIO DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA A FAVOR DEL COMPRADOR.

Como vemos, en el referido instrumento público de compraventa solo se consignan las cuotas ideales que son materia de transferencia por los dos vendedores (copropietarios) a favor del comprador. Entonces, en aplicación de lo previsto en el artículo 1173 del Código Civil, entiéndase que opera la presunción de igualdad de cuotas, de tal manera que cada uno de los copropietarios vendió el 5.419075514450867% de sus cuotas ideales respecto de la totalidad del bien inscrito en la partida 03000049 del Registro de Predios de Madre de Dios, resultando innecesaria la aclaración exigida por la primera instancia. En consecuencia, **se revoca el acápite 3.1 de la esquila de observación.**

7. Por otro lado, en relación al segundo punto de la observación, esto es, la omisión del número del instrumento en la parte conclusiva del documento presentado, resulta necesario precisar que —en reiterados pronunciamientos¹— esta instancia ha señalado lo siguiente:

[...] no todo defecto o infracción de las formas legalmente preestablecidas configura un supuesto de denegatoria de inscripción, ello por cuanto su observancia no tiene por qué exaltarse a tal grado que el menor error u omisión acarree la ineficacia del título como documento inscribible. Por lo tanto, siempre se debe examinar bajo los criterios de razonabilidad y proporcionalidad si la falta cometida enerva la eficacia del título.

De allí que se haya afirmado en dichos pronunciamientos que «no es exigible la presentación de un nuevo instrumento subsanatorio si del mismo documento se puede determinar indubitadamente el sentido correcto de los datos equivocados».

Cabe recalcar que la evaluación de la formalidad documental y de la observancia del ordenamiento legal en la confección del documento no constituye un fin en sí mismo, sino que busca generar certeza en el registrador en el sentido de que el documento (y el acto o derecho en él contenido) existe, es válido y auténtico, de tal manera que únicamente deben ser materia de cuestionamiento por parte de las instancias registrales aquellos defectos formales que inciden en la validez² o la eficacia del acto que se solicita inscribir, por lo demás, si el defecto advertido no perjudica la validez o eficacia del acto (como por ejemplo, un error ortográfico o de redacción), resultará intrascendente para efectos de la calificación e inscripción registral.

¹ Ver, entre otras, las resoluciones n.ºs 039-2015-SUNARP-TR-T del 27.1.2015, 283-2018-SUNARP-TR-T del 3.5.2018 y 584-2020-SUNARP-TR-T del 12.12.2020.

² De allí que una de las causales de tacha sustantiva previstas reglamentariamente es cuando el título presentado adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.

8. En el presente caso, el número de instrumento se ha señalado en el encabezamiento del parte notarial presentado, por lo que la omisión de dicho dato en la parte conclusiva del instrumento presentado se trata de un error que no afecta la validez del contenido del título, y —por ende— resulta innecesario solicitar una aclaración al respecto. En consecuencia, **se revoca este extremo de la observación formulada por la primera instancia.**

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

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación formulada por la primera instancia en todos sus extremos; y **DISPONER** la inscripción del título, previo pago de los derechos registrales que correspondan, de ser el caso.

A continuación, el **presidente del Tribunal Registral** señaló:

Estimados compañeros:

Buenos días. Les agradeceré expresar sus comentarios u opiniones sobre el tema materia del Pleno.

Gracias.

El **vocal suplente Rafael Pérez** señaló:

Buenas tardes, alcanzo algunos argumentos de los integrantes de la Cuarta Sala:

- El estatuto contractual está conformado por las cláusulas «pactadas» y por las normas dispositivas sobre los aspectos que las partes no pactaron. Dichas normas completan el contenido y alcance del negocio jurídico de que se trate, por lo tanto, son parte de su contenido explícito.

(Explícito, según la Real Academia de la Lengua Española es aquello que «expresa clara y determinadamente una cosa»; literal, por otro lado, es aquello «conforme a la letra del texto».)

Tal como hemos dicho en la Resolución n° 043-2021-SUNARP-TR del 23.04.21:

Si en un negocio jurídico las partes no pactan contra lo dispuesto en las normas dispositivas, dichas normas se integran al contenido contractual y resultan obligatorias para las partes

- La venta representa una obligación para la parte vendedora. Si existen pluralidad de vendedores la deuda o el crédito se debe dividir en otras tantas porciones. Si las partes no pactaron cuanto de la porción que se transfiere le corresponde asumir a cada vendedor, el artículo 1173 del Código Civil[1] «completa» dicha omisión y establece la igualdad por cabezas, esto es, por partes iguales [salvo el supuesto de obligaciones solidarias que no se presumen[2] o en casos de indivisibilidad («La obligación es indivisible cuando -a su vez-

la prestación tenga por objeto una cosa o un hecho que sea indivisible por su naturaleza»[3] Resolución n° 1708-2021-SUNARP-TR del 13.09.21],[4].

- De lo dicho sigue que, si no se pacta en contrario, la presunción de igualdad del artículo 1173 del Código Civil es parte del contenido explícito del estatuto contractual y debe ser aplicado sin remilgos.

[1] Artículo 1173.- Presunción de división en alícuotas

En las obligaciones divisibles, el crédito o la deuda se presumen divididos en tantas partes iguales como acreedores o deudores existan, reputándose créditos o deudas distintos e independientes unos de otros, salvo que lo contrario resulte de la ley, del título de la obligación o de las circunstancias del caso. (El resaltado es nuestro).

[2] Artículo 1183 del Código Civil:

La solidaridad no se presume. Sólo la ley o el título de la obligación la establecen en forma expresa.

[3] Messineo, Francesco. Manual de derecho civil y comercial. Tomo IV. Derecho de las obligaciones. Parte general. Ediciones jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1979. Página 418

[4] Planiol, Marcel y Ripert, Georges. Tratado práctico de derecho civil francés. Tomo 7°. Las obligaciones. Segunda parte. Cultural S.A. La Habana. 1946. Página 370.

A las 16.00 horas los vocales se reunieron por la plataforma zoom para continuar con el Pleno.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

Para contextualizar lo que es el tema materia del Pleno Registral se refiere a la transferencia parcial de cuotas ideales de dos o más copropietarios en un mismo título, en un mismo instrumento en el cual no se señala de manera distinta el porcentaje que están transfiriendo, esto con ocasión de que hemos podido advertir de que existen criterios discrepantes, por un lado hay un criterio según el cual aplicando el segundo párrafo del artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se debe solicitar un instrumento público aclaratorio a efectos de que estos copropietarios indiquen el porcentaje de cuotas ideales que está transfiriendo porque literalmente el segundo párrafo del artículo 96 así lo establece. Por otro lado, tenemos algunas resoluciones que hemos encontrado en Lima también que señalan que no sería necesario solicitar un instrumento público aclaratorio aplicando la presunción de igualdad de cuotas ideales, estas resoluciones básicamente se están sustentando en el artículo 970 del Código Civil que habla acerca de la igualdad de cuotas entre copropietarios, a ello la Cuarta Sala le ha agregado la presunción de igualdad de cuotas ideales que está regulado en el artículo 1173 cuyo tenor es el siguiente:

En las obligaciones divisibles el crédito o la deuda se presumen divididos en tantas partes iguales como acreedores o deudores existan reputándose créditos o deudas distintos o independientes unos de otros salvo que lo contrario resulte de la ley, del título de la

obligación o de las circunstancias del caso. En ese sentido, aplicando esta norma que perfectamente podría darse para el caso de transferencia de cuotas ideales de manera parcial por dos o más copropietarios creemos que no es necesario que se presente ningún instrumento público aclaratorio adicional, a ello habría que agregar algunos fundamentos de carácter operativo y funcional como es el criterio pro inscripción con lo cual deberíamos nosotros procurar avalar el criterio que resulte más razonable para el tráfico patrimonial y quisiera puntualizar que nosotros también en la práctica del estudio que hacemos de los títulos que ya constan archivados ya legitimados aplicamos también esta presunción para determinar cuál es la cuota ideal que tiene determinado titular registral, o sea, esta presunción de igualdad de cuotas no es ajena tampoco a nuestra actividad registral entonces lo que sugerimos al Pleno es que se unifique el criterio porque no podemos tener dos criterios distintos para efectos de que los administrados puedan saber si se encuentran en estos casos, si es que deben o no extender una escritura pública aclaratoria. El criterio, como lo ha señalado la Cuarta Sala, es que no debería pedirse una escritura pública aclaratoria y deberíamos aplicar la presunción de igualdad de cuotas ideales.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Como ya lo conversé con Luis Esquivel, estoy en desacuerdo con la propuesta porque creo que no hay que complicarnos. Para empezar, ese supuesto ya lo reguló expresamente el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, si el reglamento no lo hubiera regulado creo que podría considerarse esa igualdad de alícuotas y que además no siempre se puede hacer como los ejemplos que justo conversé con Luis Dandy, por ejemplo, uno tiene el 15% y el otro tiene 40% y deciden transferir el 30%, cómo se calcula si cada uno otorga la mitad a veces no se puede calcular, nos ponemos en una complicación cuando ya tenemos una norma reglamentaria que lo ha regulado. La norma reglamentaria a mí me parece que es práctica y los usuarios tienen que aplicar los reglamentos y también para aplicar los reglamentos tiene que empezar por nosotros mismos, o sea, para empezar nosotros ya no tenemos la facultad para evaluar la legalidad o la constitucionalidad de una norma reglamentaria, entonces aquí si nosotros tenemos una norma que nos hace una exigencia cuál sería el fundamento para decir no rige, no se aplica; el principio de pro inscripción no creo que se pueda contra una norma expresa, porque la igualdad de alícuotas rige para los que adquieren pero no para los que transfieren, entonces no estoy de acuerdo con la propuesta, me parece que simplemente se debe cumplir con el reglamento que no me parece irrazonable, el reglamento es razonable, no podemos presumir igualdad de alícuotas entre los transferentes, muchas veces es imposible de cumplir, en realidad en algunos casos sí, pero en otros no, y esto es que está claro en el reglamento y que los usuarios pueden leerlo, deben aplicarlo y nosotros también.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Coincido con Mariella, no estoy de acuerdo con la propuesta, el artículo 96 lo regula expresamente. Por otro lado, no me parece que el principio pro inscripción deba utilizarse como un fundamento para dejar de lado una norma expresa que en realidad de acuerdo con el reglamento constituye un requisito para la inscripción de ese acto. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece los requisitos de los títulos para que accedan al registro y en este caso la venta de parte de cuotas ideales de copropietarios en mi opinión en esta venta aparece como un requisito que debe especificarse la parte de la cuota ideal que se transfiere. También coincido con Mariella en que el artículo 970 si bien

lo aplicamos para evaluar o interpretar las partidas registrales y calificar los títulos, me parece que por el tenor está pensado para los adquirentes y no para los transferentes e incluso me parece que se refiere a la venta de una sola persona a varias, porque acá el hecho de que los vendedores sean varios y los compradores sean varios se complica, más aun cuando la propuesta incluso tiene una excepción de que esa división nos lleve al absurdo que se quiera vender más de lo realmente se tiene, entonces opino que debe mantenerse el criterio de la aplicación del artículo 96 segundo párrafo y debe solicitarse el instrumento aclaratorio.

El vocal suplente Luis Esquivel señala:

En efecto el artículo 970 del Código Civil está referido a adquirentes, a los que ya son copropietarios, no es para transferentes por eso es que la Cuarta Sala está sustentando básicamente la propuesta en el artículo 1173, que es la presunción de alícuotas cuando se trata de bienes divisibles, esto no está destinado a deudores sino a acreedores, o sea para ambas partes, cuando estamos en un contrato de compraventa estamos con una prestación recíproca, hay prestación y contraprestación; en este sentido, las alícuotas se consideran como un bien divisible, en este sentido, es aplicable una presunción legal. Ahora, en relación a la excepción, efectivamente nosotros estamos considerando esa excepción y justo le explicaba a la Dra. Mariella porque nos poníamos en el siguiente escenario: ¿qué pasa si aplicando esta igualdad de cuotas se da que uno de los copropietarios es titular de menos acciones de las que resultaría aplicando esta igualdad de cuotas?, pues precisamente ahí no se puede aplicar la igualdad de cuotas por la imposibilidad jurídica de transmitir algo que no tiene, por lo que en la propuesta sí se ha considerado ese escenario de excepción. En relación a que estaríamos inaplicando el reglamento, me parece que debemos verlo desde el punto de vista de armonizarlo con lo que está establecido en el Código Civil, que es la presunción de igualdad de cuotas, en ningún momento pretendemos nosotros inaplicar, de ahí de que las partes puedan distinguir las cuotas ideales que puedan transferir y como que algunos lo hacen, pero hay muchos casos donde no colocan esto y particularmente en el caso concreto que ha tocado resolver a la Cuarta Sala la apelante está señalando eso, se entiende que lo que está transfiriendo son partes iguales, ¿para qué le tiene que exigir un instrumento público aclaratorio? Eso es lo que quería precisar.

La vocal Gloria Salvatierra señala:

Puede ser que el apelante alegue eso porque no tiene forma de subsanar con un instrumento aclaratorio, si nosotros aprobáramos eso lo aplicaríamos a aquellos casos donde ningún apelante lo ha solicitado, me parece un criterio peligroso porque pueda ser que el adquirente esté pensando que las cuotas que adquieren son otras y con ese cálculo que le vamos hacer nosotros tal vez lo que adquiera no le va a convenir, creo que nuestra interpretación tiene límites, no puede ir más allá y más aún si tenemos una norma expresa. Ahora el artículo 1173 es un tema de obligaciones, es cierto cuando interpretamos normas, cuando resolvemos casos, tenemos que armonizar; en este caso me parece que acá no se inserta perfectamente con el tema registral, más aun cuando hay una norma reglamentaria expresa, por eso yo me inclino por mantener la aplicación del artículo 96 y no ser tan flexibles que podemos llegar a un punto donde puede poner en riesgo qué se va incorporar al registro, algo con los datos que realmente no son lo que las partes han querido.

La vocal Mirtha Rivera señala:

Walter, yo comparto la posición de Mariella y de Gloria en el sentido de que podemos interpretar cuando haya alguna duda, algún vacío, etc. Pero cuando hay una norma reglamentaria expresa que nos obliga a las instancias registrales a aplicarlas yo creo que ahí no podemos aprobar un acuerdo o un precedente contra un texto expreso, me parece que nunca lo hemos hecho, en todo caso, si consideramos podemos solicitar la modificación del reglamento etc., pero creo no podemos ir contra un texto expreso.

El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

En esta oportunidad sí estoy de acuerdo con la propuesta de la Cuarta Sala, considero que el reglamento puede decirnos que se debe establecer la cuota ideal, pero si solamente en los casos que fluya claramente, que no haya ningún elemento de que se rompa esa presunción, porque yo tuve un caso recuerdo que tuve que negarle, había un precio distinto, entre lo que le vendo a uno y lo que le vendo a otro, no obstante si no hay ningún elemento que pueda quebrar esa presunción considero que si fluye claramente si este señor tiene porcentaje y le está vendiendo a dos personas me parece que se puede presumir que lo venda por partes iguales. Ahora evidentemente lo que sí tengo mis dudas de que si podemos crear una regla para un tema que pueda presentar tanta casuística, los contratos pueden ser bastante variados; sin embargo, para el caso en específico de la propuesta sí estaría de acuerdo con la ponencia del Dr. Esquivel.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Daniel, el ejemplo que has puesto no es el que estamos discutiendo, no estamos discutiendo el caso en que A le vende a B y C, estamos discutiendo el caso en el que A y B venden a C o a más; son los transferentes los que son dos o más, no los adquirentes. Cuando los adquirentes son dos o más ahí no hay problema se aplica la presunción de igualdad, pero acá estamos hablando de transferentes.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Lo que ha dicho Daniel es un vendedor con dos compradores, pero eso no es, es varios vendedores con varios compradores, ese es el tema.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Puede ser un solo comprador.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Cuando se dividen.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Puede ser uno o más compradores pero lo importante es que son dos o más transferentes y ese es el problema porque si yo le vendo a 5 y no le digo cuanto le vendo a cada uno pues se presume que ellos están adquiriendo en igualdad, no hay problema ahí, se aplica la presunción, pero si somos mi hermana y yo que vendemos a mi primo un porcentaje en conjunto de 40, cuánto transfirió mi hermana y cuánto transferí. Ahí no se sabe por eso el reglamento dice que debe precisarse cuánto transfiere cada uno, no cuanto adquiere el adquirente, sino cuánto transferimos entre nosotros cada uno, yo le trasfiero 10, tú le transfieres 30, asumir que transferimos 20 y 20, bueno es una presunción, distinto es cuando ya está inscrito un título, esta regla es una regla introducida en el reglamento del

2013, no estaba en el reglamento de predios anteriores entonces ha habido muchos casos en los que se analiza una partida y ves transferencias y no se sabe cuánto transfirió cada uno, al no saber cuánto transfirió cada uno no sabes cuánto le queda, es por eso que en muchos casos los registradores cuando califican transferencias posteriores de cuotas ideales les dicen que no saben cuánto tú tienes y por lo tanto establece o haz un acuerdo con la participación de todos en la que determinen cuánto tiene cada uno, porque yo leo la partida y no deduzco cuánto tiene cada uno. En esos casos el Tribunal ha revocado las observaciones, ahí es otra cosa, el título está inscrito, si ya está inscrito qué puedes hacer, ahí aplicamos la igualdad porque ya está inscrito, porque no te queda otra, porque la otra opción es decir no se sabe cuánto tiene cada uno, esa partida está dentro del tráfico jurídico, no podemos darle esa respuesta vacía si ya se inscribió, lo aplicaremos pero es distinto cuando viene para inscribirse debemos evitar que se genere esta falta de claridad en la partida, debemos tener certeza de cuánto tiene cada copropietario en una partida registral y no dejarlo a la aplicación de presunciones que en este caso en específico no rige porque estamos hablando de las transferencias no de la adquisición.

El vocal suplente Luis Esquivel señala:

Para complementar lo que dice la Dra. Mariella, esto se utiliza bastante cuando nosotros calificamos los antecedentes registrales, entonces la pregunta sería por qué ahí sí aplico la presunción de igualdad y por qué no en los títulos nuevos. Me parece que la misma lógica debería ser, en la realidad la presunción no está prevista solamente para adquirentes, la del artículo 1173 también está prevista para quienes están transfiriendo, si es un tema obligacional y a partir de ello precisamente nosotros estamos señalando una excepción cuando hay esta imposibilidad jurídica de cumplir con la prestación cuando aplicada la presunción legal resulta un porcentaje mayor al que tiene el titular. Ahora también comparto la posición del Dr. Tarrillo, es que en muchos casos los instrumentos públicos hablan por sí solos y nosotros básicamente nos detenemos a lo que las partes están pactando y es precisamente ello cuando tenemos la posibilidad de aplicar una presunción legal que es parte del ordenamiento jurídico, yo creo que no estamos inaplicando el artículo 96, el 96 está básicamente dirigido cuando la transferencia se da en cuotas distintas, cuando los copropietarios que transfieren no tienen la intención de transferir en partes iguales sino que ellos quieren diferenciar las cuotas ideales que están transfiriendo, de ahí que sea importante en ese escenario que el título sí precise cuánto es que cada propietario está inscribiendo, de lo contrario se entiende que están transfiriendo en partes iguales y esta es una presunción legal que evidentemente no se puede indicar lo contrario, si nosotros hemos validado inscripciones de ese tipo no podríamos decir o suponer que hay cuotas ideales distintas de transferencia, ahí opera la presunción legal de igualdad de cuotas y yo también creo en los títulos que podría presentarse donde fluya claramente la intención de las partes de transferir en partes iguales.

La vocal Gloria Salvatierra señala:

Para contestar algo que dice Luis Esquivel el artículo 96 no hace distinciones, el 96 dice en caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada uno transfiere. Tiene que especificarse tanto que los transferentes transfieren la misma cuota como si transfieren cuotas distintas, porque la norma no ha hecho diferencia y nosotros no podemos diferenciar.

La vocal Mariella Aldana señala:

Lo que yo quiero añadir respecto a lo que dice Luis Dandy que por qué si el título está inscrito no le pedimos estos requisitos, porque a un título ya inscrito no le puedo pedir ningún requisito, ya está inscrito, los requisitos para la inscripción se piden a los títulos en trámite, a los títulos que están siendo calificados, ya inscrito no se puede hacer nada ya se inscribió, ahora una vez inscrito el título si es que se inscribió sin pedir este requisito ahí sí podemos ser imaginativos y podemos establecer presunciones porque no nos queda otra, ahí tendríamos dos opciones, ya el título se inscribió le confirmo la observación al registrador diciéndole sabes que no sé cuánto tiene cada uno pero eso me parece una posición que perjudica a todos los transferentes que no van a poder transferir más cuotas porque van a tener que hacer un acuerdo entre todos para fijar cuánto tiene cada uno, yo creo que es una posición extrema, el Tribunal en todos esos casos en los que ha habido dos o más y nos ha dicho cada quien cuánto transfiere, sí hemos aplicado en lo posible la presunción de igualdad porque no nos queda otra, por un criterio pro inscripción y para no exigirle un acto que en realidad es difícil que los copropietarios de una partida que todos se pongan de acuerdo, en decir cuánto tiene cada uno, ahí debemos aplicar la regla de orden sucesorio, cuanto le toca a cada uno, aplicar presunción de igualdad de alícuotas etc. Pero eso es cuando el título ya está inscrito, no lo puedo cuestionar, ya está legitimado, lo interpreto sí y no me queda otra que la igualdad.

El vocal suplente Luis Esquivel señala:

Estamos de acuerdo, Dra. Yo tampoco le pediría nada más porque la presunción de igualdad de cuotas es aplicable ahí, solamente la diferencia que tenemos es que tampoco le pediría a un título nuevo, respeto mucho su posición.

El vocal Daniel Tarrillo señala:

Solo para agregar, sí es cierto que el supuesto que yo había mencionado era distinto a lo planteado por el Dr. Esquivel, pero considero yo que es aplicable la misma lógica, si del instrumento fluye de que las partes no han querido precisar porcentajes debemos aplicar esa presunción de igualdad de las cuotas, considero que si bien el supuesto es distinto a la lógica es la misma, la presunción es la que debe aplicarse en este tipo de transferencias.

El vocal suplente Jorge Almenara señala:

Comparto particularmente el criterio de la Dra. Nora Aldana y de la Dra. Gloria, por cuanto esto ya está establecido claramente en el Reglamento y es más si acordamos algo acá creo que va llevar a retroceder todo lo que se ha avanzado y a desordenar las partidas registrales, porque si no vamos a tener un buen orden de lo que se pretendía porque prácticamente esa era la razón de ser del artículo 96 del reglamento ordenar las partidas registrales en cuanto los porcentajes, en ese sentido si retrocedemos en eso va hacer complicado volver a ordenar, como bien lo dijo Mariella, tenemos muchas partidas que están desordenadas en ese sentido, muchas donde hay porcentajes donde probablemente una persona que tiene 1% y otra que tiene un 40% van a transferir la propiedad en un porcentaje pongamos el 25%, no sabemos de qué porcentaje estamos hablando de cada uno, esta persona que tiene el 1% va poder transferir innumerables veces a diferentes personas porque ese 1% va poderse convertir indudablemente en el 25% de ese 1% y posteriormente de lo que le queda es el 25% etc, etc, va ser un desorden y, por otro lado, si es que de la misma escritura fluyera o se podría interpretar que se está transfiriendo en partes iguales yo creo que no necesitamos un acuerdo más bien la interpretación de esa escritura con la cual se infiere que se está transfiriendo en partes iguales.

Al no haber más intervenciones se sometió a votación la posición contenida en la sumilla siguiente, propuesta por el vocal suplente Luis Esquivel:

TRANSFERENCIA PARCIAL DE CUOTAS IDEALES DE DOS O MÁS COPROPIETARIOS

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios deberá especificarse en el título la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere, siempre y cuando no opere la presunción legal de igualdad de cuotas prevista en el artículo 1173 del Código Civil, salvo que resulte una cuota superior a la que tiene inscrita alguno de los copropietarios transferentes.

Realizada la votación se obtuvo el siguiente resultado:

A FAVOR: Daniel Tarrillo, Aldo Samillán, Rafael Pérez, Luis Esquivel. **TOTAL: 4 votos**

EN CONTRA: Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Rosario Guerra, Rocío Peña, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Jorge Almenara, Roberto Luna, Karina Figueroa, Walter Morgan. **TOTAL: 12 votos.**

En consecuencia, no se aprobó la sumilla propuesta por el vocal suplente Luis Esquivel.

A continuación, al no ser aprobada la sumilla propuesta por el vocal suplente Luis Esquivel, se somete a votación si la sumilla contraria será acuerdo o precedente, siendo la siguiente:

TRANSFERENCIA PARCIAL DE CUOTAS IDEALES DE DOS O MÁS COPROPIETARIOS

“Cuando dos o más copropietarios transfieren parte de sus cuotas ideales en una misma escritura pública sin haber precisado el porcentaje transferido por cada uno, se requiere escritura pública aclaratoria para precisar el porcentaje transferido conforme a lo dispuesto en el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no pudiendo presumirse la igualdad de cuotas transferidas”.

Realizada la votación se obtuvo el siguiente resultado:

ACUERDO: Rosario Guerra, Rocío Peña, Daniel Tarrillo, Aldo Samillán, Luis Esquivel, Rafael Pérez, Karina Figueroa, Luis Aliaga, Walter Morgan. **TOTAL: 9 votos**

PRECEDENTE: Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Mariella Aldana, Roberto Luna, Jorge Almenara, Mirtha Rivera. **TOTAL: 7 votos.**

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** la sumilla siguiente:

TRANSFERENCIA PARCIAL DE CUOTAS IDEALES DE DOS O MÁS COPROPIETARIOS

“Cuando dos o más copropietarios transfieren parte de sus cuotas ideales en una misma escritura pública sin haber precisado el porcentaje transferido por cada uno, se requiere escritura pública aclaratoria para precisar el porcentaje transferido conforme a lo dispuesto

en el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no pudiendo presumirse la igualdad de cuotas transferidas”.

No habiendo más que tratar se da por concluida la sesión, siendo las 18 horas del día 30 de diciembre de 2021.