



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

0

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 6 de mayo de 2022.

APELANTE : **EDGAR JAVIER BUSTAMANTE ORTIZ**
TÍTULO : **1433294-2021 del 2.6.2021**
RECURSO : **143-2022 – H.T. 000207**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º I – SEDE PIURA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE SULLANA**
ACTO : **COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS**
SUMILLA :

Transferencia de cuotas ideales

En la compraventa de cuotas ideales el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se transfiere con relación a lo que se publicita en la partida registral; debiendo comprobarse en la partida registral que efectivamente el copropietario transferente sea titular registral de dicho porcentaje. En tal sentido, procederá denegar la inscripción de una compraventa de cuotas ideales cuando no se pueda determinar el porcentaje que ostenta el transferente, debido a la ambigüedad de la partida registral, debiendo, en dicho supuesto, presentar la correspondiente escritura pública de determinación de alícuotas otorgada por todos los copropietarios registrales.

Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación

Para la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación, establecido en el literal a) del artículo 29 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador deberá verificar que los títulos anteriores y pendientes sean efectivamente incompatibles con el acto o derecho que se pretende inscribir con el título posterior.

Sin embargo, si el título presentado es incompatible, pero adolece de defecto subsanable, no se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación, esto conforme lo señala el segundo párrafo del artículo 29-A del TUO del Reglamento General de Registros Públicos.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de una compraventa de acciones y derechos que celebra Mario Augusto Garcés Fiol a favor de Edgar Javier Bustamante Ortiz, acto que recae sobre el predio inscrito en la partida N°11101916¹ del Registro de Predios de Sullana.

Para tal efecto se presentó el siguiente documento en el título N° 2054959-2019 (el cual fue ingresado originariamente en la Oficina Registral de Piura y que, luego, por motivos de cambio de jurisdicción se generó un nuevo asiento de presentación mediante el título N° 1433294-2021 del 2.6.2021):

- Escritura pública n.º 429 de fecha 21.8.2018, extendida ante notario de Piura, Carlos Faustino Rivera Rodríguez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue calificado por la registradora pública Gaudhy Elizabeth Sugay Saavedra Chira, quien denegó la inscripción mediante la esquila de observación con suspensión de fecha 4.6.2021 bajo los términos que se transcriben a continuación:

[...]

(Se reenumera para mejor resolver)

Habiendo asumido competencia la presente oficina en la calificación del presente título COMO CONSECUENCIA DEL CAMBIO DE JURISDICCIÓN DEL PREDIO, y dando cumplimiento a lo resuelto por la Cuarta Sala del Tribunal Registral mediante Resolución N° 169-2021-SUNARP-TR-T de fecha 29/03/2021 y en aplicación de la DIRECTIVA N° 016-2002-SUNARP/SN, se procede a trasladar la esquila de observación de fecha 04/09/2019, formulada por el Registrador Público de Piura Josimar Atoche Arismendiz, cuyo contenido es el siguiente:

Señor(es): Edgar Javier Bustamante Ortiz.

I.- ACTO SOLICITADO:

Mediante el presente título, se solicita la inscripción de la venta de 0.0468916135% de acciones y derechos del inmueble inscrito en la partida N' 04107805, otorgada por Mario Augusto Garcés Fiol a favor de Edgar Javier Bustamante Ortiz. Se adjunta escritura pública N° 429 de fecha 21 de agosto de 2018, autorizada por notario público de Castilla, Carlos Faustino Rivera Rodríguez.

II. CONSIDERACIONES DENEGATORIAS:

2.1.- Revisada la partida N° 04107805, se advierte la existencia de los siguientes Títulos Pendientes: 2015-84193, 2016-4727, 2016-9602, 2016-428436, 2016-596300, 2016-596301, 2016-1261516, 2016-2356512, 2018-1908662, 2018-1967954, 2019-1 136152 y 2019-1642427, los cuales versan sobre venta de acciones y derechos

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

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

otorgadas por la misma persona que, en el presente título, interviene en calidad de vendedor.

2.2.- Asimismo, se advierte la existencia de los Títulos Pendientes N° 2017-2175014 y 2018-141933, referidos a la división y partición (e independización) del predio objeto de estudio, y al cambio de jurisdicción, respectivamente.

Tal como se advierte, la presente solicitud resulta ser incompatible con los títulos pendientes antes mencionados, lo cual no nos permite determinar con certeza el porcentaje de acciones y derechos que actualmente ostentan los vendedores.

Asimismo, y respecto a los dos títulos pendientes señalados en la parte final, resultan ser incompatibles con la presente solicitud de inscripción, pues el primero de ellos está referido a una independización, por división y partición convencional; mientras que el segundo está referido a un Cambio de Jurisdicción, en mérito al cual se señala que el predio se encontraría en el ámbito de Sullana. Por lo tanto, de inscribirse este último título, el Registrador de Piura dejaría de ser competente para conocer de la inscripción presentada.

2.3.- Se informa además que mediante el título pendiente N° 2019-459748 se ha presentado la misma escritura pública que se ha adjuntado al presente título.

Por lo expuesto, y conformidad con lo dispuesto en los artículos 29 y 47 antes citado del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en virtud de los cuales los asientos de inscripción referentes a una partida se extenderán en estricto orden de presentación de los respectivos títulos, procedemos a SUSPENDER el plazo de vigencia del asiento de presentación, suspensión que concluirá con la inscripción o caducidad del asiento de presentación de los títulos pendientes.

III.. BASE LEGAL:

Artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

IV. DECISIÓN:

Por lo expuesto, se procede a SUSPENDER el plazo de vigencia del asiento de presentación de este título,

TÍTULO SUJETO A POSTERIOR CALIFICACIÓN DEPENDIENDO DEL CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTE EN VÍAS DE SUBSANACIÓN.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Bustamante Ortiz, interpuso recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación (parte pertinente):

[...]

- Es fundamental advertir la naturaleza del acto contenido en los títulos pendientes para determinar si estos resultan incompatibles con el título apelado. En tal sentido, y como se indicó anteriormente, los

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

títulos pendientes están referidos a diversas compraventas de acciones y derechos otorgadas por el vendedor en favor de terceros respecto del inmueble inscrito en la partida 04107805 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (*actualmente cerrada y trasladada a la partida **11101916** de la Oficina Registral de Sullana*), además de advertirse la existencia de un título sobre división, partición e independización; no obstante, y luego de efectuada la sumatoria de porcentaje de acciones y derechos, el vendedor aún ostenta porcentaje para transferir, por lo que los títulos pendientes no deviene en incompatibles toda vez que su inscripción no impiden el acceso del presente título al Registro. Por su parte, el título pendiente referido a división y partición e independización, corresponde a un área física distinta a la contenida en el porcentaje materia de transferencia con el presente título, por lo que no se advierte afectación.

En consecuencia, siendo que los títulos pendientes no resultan incompatibles con el título materia de impugnación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

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

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

- En el asiento 1-c) (trasladado del asiento 1 del tomo 7 foja 84) se registró primigeniamente el dominio del inmueble a favor de Santiago Castro. En dicho asiento, se dejó constancia de lo siguiente:
 - El fundo “Olivares” está inscrito como propiedad de Manuel Castro Zapata.
 - Manuel Castro Zapata en su testamento dividió dicho fundo en “cuadras” para cada uno de sus herederos: El inscribiente Santiago Castro, Exequiel, Manuel Antonio, Roberto, Herederos de Victorino, Eduardo, Ramón, María Luisa, Gumercinda (fallecida) y Juana Mercedes Castro (Todos hijos legítimos y herederos forzosos).
 - Por escritura pública del 25/06/1900, Santiago Castro adquirió la cuadra que le pertenecía a Don Ramón.
 - Por escritura pública del 05/09/1901, Santiago Castro adquirió las acciones de sus coherederas María Luisa y Carmen, declarando que la compra la realizaba a favor sus hijas legítimas Zenobia, Angélica y Concepción Castro de Flores.
 - Por escritura pública del 28/04/1901, Santiago Castro adquirió la acción de don Ezequiel.

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

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

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

- En el asiento 2-b) (trasladado del asiento 3 del tomo 7 foja 85) se registró la ampliación de dominio, en el sentido de indicar que al predio submateria se han agregado tres (3) cuadras más, a favor de Zenobia, Angélica y Concepción Castro.
- En el asiento 3-c) (trasladado del asiento 9 del tomo 9 foja 117) se registró la compraventa a favor de Francisco E. Helguero y Roberto Carrión, respecto del Fundo denominado Olivares, inscrito en el folio 84 del tomo 7, al que se le agregó tres (3) cuadras más según aparece en el asiento 3, resultando un total de ocho (8) cuadras. En el asiento se dejó constancia que el fundo que se transfiere se encuentra ubicado en la ribera derecha del Río Piura, comprensión del distrito de Tambogrande, agregando que, los vendedores se reservaron únicamente los campos o despoblados. Al margen del acotado asiento se dejó constancia que el fundo en esta partida ha sido acumulado al nuevo Fundo Curumuy inscrito a favor de Francisco E. Helguero y Pablo Ignacio Seminario.
- En el asiento 4-c) se amplió el asiento que antecede en el sentido de consignar que el fundo transferido se encuentra ubicado en la ribera derecha del Río Piura, distrito de Tambogrande. En virtud de dicho contrato los compradores adquieren la posesión y el dominio absoluto de los terrenos de Olivares, comprendidos dentro de las líneas que los separan de los fundos perales y las lágrimas. **Se dejó constancia que los vendedores solamente se reservaron los campos o despoblados.**
- En el asiento 6-c) se aclaró el asiento 4-c) en el sentido de precisar que la parte que se reservó Santiago Castro Niño en la venta de parte del Fundo Olivares, comienzan en los hitos de cal y ladrillo, construidos en la Vega Cieneguillo, extendiéndose hasta la Capilla y Sullana, según escritura pública del 10/5/1916, haciendo presente que las medidas del terreno reservado se encuentran en la escritura pública de división y partición de bienes extrajudicial del 8/5/1923.
- En el asiento 7-c) se rectificó el asiento 3-c) (antes asiento 9 del tomo 9 foja 117) en el sentido de aclarar que la compraventa fue otorgada por Santiago Castro Niño, Concepción Castro y Zenobia Castro, en nombre propio y en

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

representación de su hermana Angélica Castro de Merino, a favor de Francisco Helguero y Roberto Carrión.

- En el asiento C00008 rectificado en el asiento C00013 se registró la transferencia de dominio de la parte del predio inscrito que le correspondía a Santiago Castro Niño a favor de Santiago Castro Prieto, Sofía Harmencinda Castro Prieto, Graciela Castro Prieto, María Luisa Castro Prieto, Blanca Castro Prieto, Julio César Castro Prieto, Concepción Castro Flores, Mercedes Hermelinda Merino Castro de Garcés (en representación de su madre premuerta, Angélica Castro Flores); Jorge Castro Núñez, Mercedes María Castro Núñez, Teobaldo Castro León, Félix Castro León, Rosa Castro León, Cesáreo Castro Pozo, Mercedes Clodomira Castro Pozo; y, Carmen Castro de Castro Pozo, Carmen Flora Castro Pozo Castro, Hildebrando Álvaro Castro Pozo, Xemia María Castro Pozo Castro y José Santiago Castro Pozo Castro (en representación de Hildebrando Castro Pozo), al haber sido declarados herederos, vía sucesión intestada.
- En el asiento B00003 se aclaró la anotación marginal extendida en folio 84 del tomo 7, en el sentido de precisar que lo que se acumuló al nuevo Fundo Curumuy fue la parte del predio adquirida mediante compraventa por Francisco E. Helguero y Pablo Ignacio Seminario **y que la parte del predio que no fue transferida en compraventa y cuya propiedad se reservaron los vendedores (“Los campos o despoblados que se extienden desde esta línea hacia el lado de la capilla y Sullana, según los títulos de composición) permanece inscrita en la presente partida.**
- En el asiento C00012 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Mercedes Hermelinda Merino Castro de Garcés a favor de Eduardo Américo Garcés Fiol, Ernesto Augusto Garcés Fiol, María Soledad De Los Milagros Garcés Fiol y **Mario Augusto Garcés Fiol**, al haber sido declarados herederos, vía sucesión intestada.
- En el asiento B00006 consta inscrito el cambio de jurisdicción del predio submateria, siendo esta la siguiente: El inmueble se encuentra ubicado en cuatro jurisdicciones de la provincia de Sullana: Marcavelica, La Huaca, Miguel Checa y Sullana, provincia de Sullana y departamento de Piura.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez, quien expresa el parecer de la Sala.

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

- Si del análisis integral de la partida vinculada se puede determinar el porcentaje de alícuotas que ostenta el transferente.

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

- Si los títulos señalados por la registradora constituyen títulos pendientes incompatibles respecto del título impugnado que justifique la suspensión de este último.

VI. ANÁLISIS:

1. Ante de proceder a resolver la presente controversia, resulta pertinente hacer mención que el título apelado fue presentado -originariamente- ante la Oficina Registral de Piura mediante título N° 2054959 del 2.9.2019.

Dicho título contiene la solicitud de inscripción de una compraventa de acciones y derechos otorgada por Mario Augusto Garcés Fiol a favor de Edgar Javier Bustamante Ortiz, respecto predio inscrito en la partida n.º 04107805 del Registro de Predios de Piura.

El referido título fue materia de observación² por el registrador del Registro de Predios de Piura Josimar Atoche Arismendiz el 4.9.2019; sin embargo, según consta del Sistema de Información Registral de la Sunarp (SIR), aquel fue objeto de encauzamiento a la Oficina Registral de Sullana, bajo el título N° 1433294-2021 con fecha de presentación 2.6.2021 a razón de haberse dispuesto el cambio de jurisdicción del inmueble submateria, habiéndose migrado los asientos de la partida n.º 04107805 del Registro de Predios de Piura a la partida n.º 11101916 del Registro de Predios de Sullana.

A consecuencia de ellos, la registradora del Registro de Predios de Sullana Gaudhy Elizabeth S. Saavedra Chira asumió competencia en la calificación del título, procediendo a trasladar -en los mismos términos- la denegatoria de inscripción del 4.9.2019 formulada preliminarmente por el registrador Atoche, observación que es materia de apelación.

2. Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos. Así también, su último párrafo³ señala que, en el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.
3. Asimismo, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos [en adelante RGRP] en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que, en el marco de la

² Actualmente el título se encuentra tachado en fecha 3.6.2021.

³ Artículo modificado por la primera disposición complementaria modificatoria de la Ley N° 31309, publicada el 24 de julio de 2021.

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro. De igual modo, el artículo 32 del referido reglamento establece que forma parte de la calificación registral -entre otros- los siguientes aspectos:

[...]

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

El literal del último artículo antes mencionado se basa en el Principio de Prioridad Excluyente o de Impenetrabilidad, que se encuentra establecido en el numeral X del TP del RGRP concordante con el artículo 2017 del Código Civil, en virtud del cual, no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha⁴.

4. Respecto de la incompatibilidad, el artículo 26 del RGRP define el título incompatible cuando señala:

«Durante la vigencia del asiento de presentación de un título podrán inscribirse títulos posteriores referidos a la misma partida, salvo sean incompatibles con aquél. Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar».

Dicha incompatibilidad debe ser entendida en el sentido que dos títulos son incompatibles cuando existen circunstancias que determinan que la inscripción o anotación de uno de ellos conlleva la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro, las que pueden consistir en la oposición o identidad entre los actos que integran los títulos respectivos.

5. Como se aprecia, la incompatibilidad de títulos supone un análisis casuístico de la existencia de al menos dos títulos con asientos de presentación vigentes, cuyos actos o derechos susceptibles de inscripción resultan excluyentes entre sí, de tal manera que la eventual inscripción del primero impedirá que el segundo título acceda al Registro. Por el contrario, si el primer título no accede al registro, entonces, eventualmente podrá inscribirse el segundo título. Cabe precisar que la presentación de dos títulos con igual contenido y con asientos de presentación diferentes hace que también sean considerados incompatibles, puesto que la inscripción del primero determinará que no proceda la inscripción del segundo, toda vez que no puede inscribirse en una partida dos veces el mismo acto.
6. A efectos de permitir una fluida tramitación de los títulos en casos que exista incompatibilidad, se dictaron normas que disponen la suspensión de la

⁴ TUO del Reglamento General de los Registros Públicos: Numeral X del Título Preliminar.

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

vigencia del asiento de presentación a fin de no perjudicar el derecho de los interesados.

Así, el literal a) del artículo 29⁵ del RGRP establece lo siguiente:

Artículo 29.- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación

Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes:

a) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un **título incompatible** con uno anterior referido a la misma partida y cuyo asiento de presentación se encuentra vigente. La suspensión concluye:

a.1. Con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior.

a.2. Transcurridos los plazos aludidos en el primer y segundo párrafos del artículo 162 sin haberse subsanado las deficiencias confirmadas o advertidas por el Tribunal Registral o, sin haberse pagado el mayor derecho liquidado.

a.3. Transcurridos dos (02) días de emitida la resolución del Tribunal Registral cuando: i) Se declare inadmisibile o improcedente el recurso en el supuesto del artículo 163 o, ii) Se confirme la tacha apelada o, la observación formulada por el registrador en el caso de segunda apelación. [...]. [El énfasis agregado]

Sobre este punto consideramos que no se suspende la calificación de un título solo por el hecho del ingreso de otro de fecha anterior, sino que entre estos títulos **debe existir incompatibilidad** que origine la espera del segundo título hasta que se califique de manera positiva o negativa el primero.

7. Conforme a las reglas establecidas en el artículo 29-A del RGRP⁶, la suspensión opera cuando el título no adolezca de defectos y la única circunstancia que impida su inscripción sea la existencia de un título

⁵ Artículo modificado mediante Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020 y publicado en el diario oficial "El Peruano" el 15/10/2020, el cual se encuentra vigente desde el 1/12/2020.

⁶ «Artículo 29-A.- Oportunidad de la suspensión, efectos y demás temas vinculados

La suspensión prevista en el artículo 29 opera:

a) En los supuestos de los literales b), c) y f) del artículo 29, desde la comunicación efectuada por el registrador, conjuntamente con el resultado de la calificación del título, a través de la correspondiente esquela, la cual contendrá, además, si fuera el caso, la referencia a los defectos de que adoleciera el título. Durante el período de suspensión podrá admitirse el reingreso del título, el que será derivado al registrador correspondiente.

b) En los supuestos de los literales a), d) y e) del artículo 29, desde que es dispuesta por el registrador mediante la correspondiente esquela, cuando el título no adolezca de defectos y la única circunstancia que impida su inscripción sea la existencia de un título pendiente, bloqueo o anotación de derecho de propiedad incompatibles, o el pago de los derechos registrales correspondientes, sin perjuicio de lo señalado en el siguiente párrafo.

Si el título presentado incurso en los supuestos aludidos en el párrafo anterior adolece de algún defecto subsanable, en la esquela correspondiente se debe dejar constancia de la causal de suspensión existente, sin suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo. De presentarse recurso de apelación, éste deberá comprender, de ser el caso, la causa de suspensión señalada. (...)

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

pendiente; caso contrario, si el título – en el caso de los supuestos de los literales a), d) y e) del artículo 29 - adolece de algún defecto subsanable, en la esquila correspondiente se debe dejar constancia de la causal de suspensión existente, sin suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo.

8. Sobre el tema, el III Pleno del Tribunal Registral realizado los días 21 y 22 de febrero de 2003 aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁷:

Incompatibilidad y suspensión de títulos

El artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos debe interpretarse en concordancia con los artículos 26 y 29 del mismo Reglamento, es decir, en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción; y en caso de ser incompatible debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior.

Cabe precisar, que el artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos antes hacía referencia a que los asientos de inscripción se tenían que extender en estricto orden de presentación, motivo por el cual, existió la necesidad de aclarar su interpretación. Sin embargo, dicho artículo fue modificado por la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020, publicada en el diario oficial «El Peruano» el 15.10.2020, adecuando su contenido al precedente citado, señalando actualmente lo siguiente:

Artículo 47.- Prohibición de inscripción de títulos incompatibles

No podrá inscribirse un título incompatible con uno anterior referido a la misma partida cuyo asiento de presentación se encuentra vigente, sino luego de transcurridos los plazos aludidos en los numerales a.2 y a.3 del literal a) del artículo 29. (...).

[El resaltado es nuestro]

En este orden de ideas, sólo es procedente denegar y suspender la inscripción del título presentado en segundo lugar cuando resulta incompatible con el presentado previamente, mas no cuando el título anterior es compatible.

9. En el presente caso, de la revisión del aplicativo denominado «Consulta Registral» del Sistema de Información Registral (SIR) de la SUNARP, a la fecha, se aprecia lo siguiente:
- El **título N° 84193-2015** presentado en la Oficina Registral de Piura, fue tachado el 3.1.2020 por caducidad del asiento de presentación.
 - El **título N° 4727-2016** presentado en la Oficina Registral de Piura, fue tachado el 13.1.2020 por caducidad del asiento de presentación.

⁷ Publicado en el diario oficial «El Peruano» el 5.6.2003.

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

- El título N° 9602-2016 presentado en la Oficina Registral de Piura, fue tachado el 22.9.2020 por caducidad del asiento de presentación.
- El título N° 428436-2016 presentado en la Oficina Registral de Piura y cuyo encauzamiento generó en la Oficina Registral de Sullana el título N° 1433112-2021, fue tachado el 15.3.2022 por caducidad del asiento de presentación.
- El título N° 141933-2018 presentado en la Oficina Registral de Piura, fue inscrito en el asiento B0006 de la partida n.º 04107805, migrada por cambio de jurisdicción a la partida n.º 11101916 del Registro de Predios de Sullana.

Como se indicó anteriormente, constituyen supuestos de conclusión de la suspensión, la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior, puesto con ellos se da por concluido el procedimiento registral.

Siendo ello así, la suspensión con relación a los títulos mencionados anteriormente habría concluido, por lo que **corresponde DEJAR SIN EFECTO la referida suspensión en virtud de dichos títulos consignados en el punto 2.1) de la observación formulada por la primera instancia.**

10. Entonces, corresponde a esta instancia calificar si es posible determinar el porcentaje de acciones y derechos del vendedor y si los títulos que siguen a continuación, con asiento de presentación vigente, resultan siendo incompatibles: **1433132-2021** (antes 596300-2016), **1433137-2021**(antes 596301-2016), **1433168-2021** (antes 1261516-2016), **1433207-2021** (antes 2356512-2016), **1433235-2021** (antes 1908662-2018), **1433236-2021** (antes 1967954-2018), **1433292-2021** (antes 1642427-2019) y **1433283-2021** (antes 1136152-2019) de la Oficina Registral de Sullana; asimismo, mediante dichos títulos se solicita la inscripción de compraventa de acciones y derechos otorgada por Mario Augusto Garcés Fiol, a favor de:

César Héctor Martín Carrasco Espinoza	0.0242306%
César Héctor Martín Carrasco Espinoza	0.1211533%
Carlos Alberto García Alcas y la sociedad conyugal conformada por Jorge Martín Ruíz Cortes y Regina Patricia García Bustamante.	0.0726918%
Joaqui Constructora Inmobiliaria E.I.R.L.	0.0242306%
*Conjuntamente con Eduardo Américo Garcés Fiol <u>a favor de</u> Luis Alberto Ordoñez Vidal.	0.0093381299%
*Conjuntamente con Eduardo Américo Garcés Fiol <u>a favor de</u> Empresa de Transportes El Aguila S-21 S.C.R.L.	0.01339764%
Carmen Ysabel Hernández Becerra	0.28%

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

César Héctor Martín Carrasco Espinoza	0.753486%
---------------------------------------	-----------

11. Ahora bien, con relación al derecho inscrito del transferente, este puede ser titular del bien en forma exclusiva o en conjunto con otros. Cuando un bien pertenece a dos o más personas, estamos ante la figura jurídica de la 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».

12. Para efectos registrales, el dato relevante es el porcentaje que se transfiere (no lo que el enajenante manifiesta tener), por lo que el registrador debe verificar que efectivamente el titular registral sea propietario del porcentaje que transfiere, acudiendo para ello a la partida registral.

Es así que el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), con relación a la transferencia de cuotas ideales, establece que «en el asiento se indicará, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título, y en el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere.»

13. Como ya se señaló, mediante el presente título se solicitó la inscripción de una compraventa del 0.0468916135% de acciones y derechos del inmueble inscrito en la partida n.º 11101916 del Registro de Predios de Sullana, que otorgó Mario Augusto Garcés Fiol (vendedor) a favor de Edgar Javier Bustamante Ortiz (comprador). La primera instancia denegó la inscripción, advirtiendo que existen títulos anteriores y pendientes de calificación, mediante el cual se da en venta acciones y derechos otorgadas por el Sr. Mario Augusto Garcés Fiol a favor de terceros.

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

De los antecedentes registrales (Ver acápite IV de la resolución) no cabe duda que, el transferente -Mario Augusto Garcés Fiol- cuenta con dominio

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

inscrito vigente sobre la partida N° 11101916 del Registro de Predios de Sullana, según se evidencia del asiento C00012 de la acotada unidad de registro; sin embargo, con relación al porcentaje de alcuotas que le asiste sobre el predio *submateria*, debe indicarse lo siguiente:

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

El predio *submateria* que formó parte de los terrenos que conformaban La Hacienda Los Olivares de Perales, estuvo constituido originariamente por cinco (5) cuadras, cuya titularidad se registró a favor de **Santiago Castro**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En dicho asiento se registró la compraventa a favor de Francisco E. Helguero y Roberto Carrión, respecto del Fundo denominado Olivares,

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

inscrito en el folio 84 del tomo 7, al que se le agregó las tres (3) cuadras más según aparece en el asiento 3, **resultando un total de ocho (8) cuadras.**

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

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

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

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

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

Asiento 4-c) de la ficha N° 116436:

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

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

Asiento 6-c) de la ficha N° 116436:

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

En el asiento 7-c):

Se rectificó el asiento 3-c) (antes asiento 9 del tomo 9 foja 117) en el sentido de aclarar que la compraventa fue otorgada por Santiago Castro Niño, Concepción Castro y Zenobia Castro, en nombre propio y en

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

representación de su hermana Angélica Castro de Merino, a favor de Francisco Helguero y Roberto Carrión.

Asiento C00008 rectificado en el asiento C00013:

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

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

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

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

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

Asiento C00009:

Pese a que el asiento precedente hace referencia a partes materiales y no a alícuotas, se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Blanca Castro Prieto a favor de Blanca Mercedes Manuela Desulovich Castro, Mateo Desulovich Castro, Lyda Desulovich Castro, Teresa de Jesús Desulovich Castro, Antonieta Desulovich Castro y Félix Santiago Desulovich Castro, al haber sido declarados herederos, vía sucesión intestada.

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

Asiento B00003:

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

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

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

Al no haberse independizado las cuadras transferidas por Santiago Castro e hijas, se hace inviable determinar el porcentaje de acciones y derechos que le restaron a dichos copropietarios respecto de la totalidad del predio matriz *submateria*.

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

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

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

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

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

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

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

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

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

Entonces, del análisis integral de la partida vinculada no se puede determinar el porcentaje de acciones y derechos que le corresponde al copropietario vendedor -Mario Augusto Garcés Fiol- debido a la ambigüedad de las inscripciones. Además, dicha circunstancia de no poder determinar el porcentaje de acciones y derechos se acrecenta por lo publicitado en el asiento 6-c) en el sentido de que: «los copropietarios Santiago Castro, Zenobia Castro Flores, Angélica Castro Flores y Concepción Castro Flores celebraron una escritura pública de división y partición de bienes extrajudiciales el 8.5.1923», lo cual, si bien no se inscribió (la independización o distribución de áreas), sí desvirtúa la presunción de igualdad de cuotas ideales. Además, este acto ya ha sido solicitado para su inscripción mediante el título n.º 2021-1433225 (antes n.º 2017-2175014 en la oficina registral de Piura), cuyo estado actual se encuentra observado y suspendido el plazo de vigencia del asiento de presentación.

17. Resulta pertinente precisar, que esta instancia no está -en lo absoluto- desconociendo el derecho de propiedad del copropietario Mario Augusto

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

Garcés Fiol, ni cuestionando la validez y/o eficacia del acto materia de rogatoria, tal es así, que el análisis de la partida registral efectuado por esta instancia parte por reconocer el derecho inscrito y vigente del mencionado transferente (ver considerando 15); sin embargo, producto de una no correcta técnica registral, como es el hecho de haber extendido inscripciones sobre transferencias de partes materiales sin previa independización y de cuotas ideales sobre la misma unidad de registro, trae como consecuencia la imposibilidad de determinar los verdaderos alcances del derecho de propiedad de Mario Augusto Garcés Fiol y con ello la adecuación del título con el antecedente registral, en el sentido de precisar cuál es el porcentaje de alícuotas que le asiste respecto de la totalidad del predio *submateria*, alcance que **no puede ni debe ser presumido** y fijado por las instancias registrales, ya que dicha potestad le asiste única y exclusivamente a los titulares registrales, y en su defecto a la Ley (Código Civil).

En el supuesto que cada una de las partes materiales (cuadras) se hubiesen independizado, no existiría duda que, respecto del área remanente -constituida por los campos o despoblados que comienza en los hitos de cal y de ladrillo y que se extienden hacia el lado de la Capilla y Sullana- Santiago Castro e hijas serían los únicos y exclusivos propietarios (100%) de dicha superficie, pudiendo aplicarse a sus herederos -solo en ese caso- la presunción de igualdad de alícuotas recogida en el artículo 970 del Código Civil (25% para cada uno), supuesto que no se presenta en el título venido en grado.

Por lo tanto, en su oportunidad, **deberá adjuntarse instrumento público modificatorio otorgado por todos copropietarios, en el que se determinen los porcentajes que les corresponde a cada uno**, de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del artículo 84 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos: «La rectificación de los errores de concepto se efectuará : (...) b) Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgados por los todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo».

En consecuencia, corresponde **confirmar la observación decretada en el numeral 2.1)**, pero por los fundamentos antes expuestos.

Sin embargo, al no poder determinarse la alícuota inscrita que detenta el transferente, a fin de verificar su adecuación con el porcentaje de acciones y derechos que se vendieron y habiendo confirmado la observación; de conformidad con el artículo 29-A del TUO del RGRP se procede a dejar constancia de la existencia de los títulos pendientes señalados en el considerando 10.

18. Respecto al **punto 2.2)** de la observación, se advierte que el título N°2017-2175014, si bien este no fue inscrito ni tachado por caducidad, se advierte

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

que dispuso el encauzamiento del título a la Oficina Registral de Sullana bajo el título 2021-1433225. Mediante este último título se solicita la inscripción de la división y partición del predio (terreno denominado “La Lura”) realizada por Santiago Castro Niño y sus hijas legítimas: Zenobia, Concepción y Angélica Castro Flores de Merino.

Ahora, conforme a los antecedentes registrales señalados en el considerando 15 se determina que la inscripción de la independización por división y partición solicitada con el título 2017-2175014 (ahora título n.º 2021-1433225) **no resulta incompatible** con lo solicitado en el título apelado, pues de inscribirse la división y partición únicamente se precisaría cual es la parte del predio que le corresponde a Santiago Castro Niño, quien transfirió sus derechos en el asiento C00008 a favor de sus herederos, dentro de los cuales se encuentra Mercedes Hermelinda Merino Castro de Garcés y cuyos derechos y acciones se transfirió a sus herederos (Asiento C00012), siendo uno ellos Mario Augusto Garcés Fiol.

De ocurrir ello, como ya se dijo en el segundo párrafo del considerando 17, Santiago Castro e hijos serían los únicos y exclusivos propietarios (100%) de dicha superficie, pudiendo aplicarse a sus herederos -solo en ese caso- la presunción de igualdad de alícuotas recogida en el artículo 970 del Código Civil, supuesto que no se presenta en el título venido en grado. Por tanto, como acto previo deberá de inscribirse la división y partición para proceder con la calificación e inscripción del acto rogado.

En consecuencia, se **deja sin efecto la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación señalada en el numeral 2.2) de la observación** respecto al título 1433225-2021 (antes 2175014-2017).

19. Finalmente, respecto al **punto 2.3)** de la observación realizada por la primera instancia, debemos señalar que mediante el título n.º 459748-2019 (ahora título n.º 1433261-2021) se ha presentado:

- La Escritura Pública n.º 429 de fecha 21.8.2018 que corresponde a la compraventa del 0.0468916135% de acciones y derechos, por la suma de S/ 10,000.00 soles, otorgada por Mario Augusto Garcés Fiol (vendedor) a favor de Edgar Javier Bustamante Ortiz (comprador).

Contrastada la información del título anteriormente presentado n.º 1433261-2021, se evidencia –entre otros– que, los otorgantes -vendedor y comprador-, así como el objeto de venta (0.0468916135%), el precio de venta y el antecedente registral son concordantes con el instrumento público que se acompaña al presente título.

Entonces, podemos concluir que **el presente título resulta siendo incompatible** con el presentado anteriormente, ya que se estaría solicitando la inscripción del mismo acto. Por tanto, de inscribirse el título anterior n.º 1433261-2021 (antes 459748-2019 por haberse presentado en

RESOLUCIÓN N.º 1712-2022-SUNARP-TR

la oficina registral de Piura) resultaría improcedente inscribir el presente título, ya que no procede la inscripción dos veces de un mismo acto.

20. Finalmente, de conformidad con el artículo 29-A del TUO del RGRP, al estar observado este título conforme a los fundamentos antes expuestos por un defecto subsanable, no procede suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación. Por tanto, **se deja sin efecto la suspensión del asiento de presentación señalada en el numeral 2.3) de la observación.**

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

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: CONFIRMAR la observación señalada en **el numeral 2.1)** por la primera instancia, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

SEGUNDO: DEJAR SIN EFECTO la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación decretada por las causales señaladas en **el numeral 2.1), 2.2) y 2.3) de la observación**, conforme a los fundamentos señalados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Vocal (s) del Tribunal Registral