



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 267-2023-SUNARP-TR

Lima, 20 de enero del 2023.

APELANTE : **GUILLERMO FRANCISCO LLATAS SARAVIA.**
TÍTULO : N° 2764292 del 16/9/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 83153 del 5/12/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTOS : Adjudicación e independización.
SUMILLA :

TRANSFERENCIA E INDEPENDIZACIÓN

Para la inscripción de una transferencia de dominio con independización de una parte material de un predio de mayor extensión sujeto a copropiedad, se requiere la intervención de todos los propietarios con derecho inscrito, de conformidad con el artículo 971 inciso 1 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación e independización que otorgan los miembros de la sucesión de Pedro Salazar Castañeda, conformada por Felicitas Antolina Taboada Rojas, Pedro Jorge Salazar Taboada, Nancy Lucy Salazar Taboada, Hidalia Flora Salazar Taboada y Giovanna Domitila Salazar Taboada en favor de la sociedad conyugal conformada por Juan Salazar Cadillo y Yolanda Petronila Peña Figueroa, respecto del lote 25-A ubicado en el sector Chuquitanta, valle Chillón del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que cuenta con una extensión de 0.420994 ha (4,209.94 m²) y forma parte del predio registrado en la partida electrónica N° 43202456 del Registro de Predios de Lima.

Para dicho efecto, se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 24/11/2003 otorgado ante el ex notario de Lima Sigifredo de Osambela Lynch, expedido el 6/9/2022 por el notario de Lima Fernando Tarazona Alvarado, por encontrarse encargado de autorizar los traslados de los instrumentos públicos notariales del referido ex notario.
- Parte notarial de la escritura pública del 27/9/2005 otorgado ante el ex notario de Lima Sigifredo de Osambela Lynch, expedido el 6/9/2022 por el notario de Lima Fernando Tarazona Alvarado, por encontrarse encargado de autorizar los traslados de los instrumentos públicos notariales del referido ex notario.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima, Oscar Joaquín Rivas Minaya, observó el título en los siguientes términos:

RESOLUCIÓN No. - 267-2023-SUNARP-TR

Se adjunta los partes notariales de las escrituras pública del 24/11/2003 y 27/09/2005, que contiene la adjudicación e independización de un área de 4,209.94 m², inscrita en un área de mayor extensión en la partida N° 43202456 del Registro de Predios de Lima, que transfieren los integrantes de la sucesión de Pedro Salazar Castañeda (señores Felicitas Antolina Taboada Rojas, Pedro Jorge Salazar Taboada, Nancy Lucy Salazar Taboada, Hídalía Flora Salazar Taboada y Giovanna Domitila Salazar Taboada) a favor de la sociedad conyugal conformada por Juan Salazar Cadillo y Yolanda Petronila Peña Figueroa.

1.- De la revisión de la partida del predio que los adjudicantes a la fecha NO son los únicos propietarios del predio, por tanto la documentación presentada no se adecúa con la partida registral. Por lo que, se deberá adjuntar escritura pública donde los demás copropietarios ratifiquen la transferencia.

Base legal: inciso 1 del artículo 971 del Código Civil.

2.- Asimismo y teniendo en cuenta que es objeto de venta de 4,209.94 m², inscrita en un área de mayor extensión que corre inscrito en la Partida N° 43202456 del Registro de Predios, se deberá adjuntar la documentación técnica para su respectiva independización. Base legal: artículos 58 y 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, numeral IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Una vez que se adjunte la documentación técnica para su respectiva independización, la misma se remitirá a la oficina de bases gráficas para su respectivo estudio técnico. Base legal: Art. 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta el recurso interpuesto señalando, entre otros, que

- Respecto del punto 1 de la observación se indica que no se ha tomado en consideración que conforme fluye del asiento c-2 de la ficha N° 89621 que continúa en la partida N° 43202456, al momento en que se otorgó la escritura pública del 24/11/2003, los únicos propietarios eran Felicitas Antolina Taboada Rojas, Pedro Jorge Salazar Taboada, Nancy Lucy Salazar Taboada, Hídalía Flora Salazar Taboada y Giovanna Domitila Salazar Taboada en calidad de herederos de la sucesión de Pedro Salazar Castañeda; siendo precisamente, todos los que intervienen en el acotado instrumento.

- Esta observación carece de fundamento, pues no puede pretenderse que los actuales copropietarios del inmueble intervengan hoy ratificando dicho acto jurídico, dado que ellos no han tenido participación de ninguna índole al momento en que se celebró y protocolizó el acto jurídico de adjudicación en propiedad e independización, no siendo aplicable el inciso 1) del artículo 971 del Código Civil, debiendo tenerse en cuenta los titulares registrales al momento en que se efectuó el acto jurídico.

- Sobre el punto 2 de la observación refiere que no se ha tomado en cuenta que en la escritura pública del 24/11/2003 (cláusula quinta) y su aclaratoria del 27/9/2005, se encuentra todo el sustento técnico necesario para realizar la independización, consistente en la memoria descriptiva y plano perimétrico que forman parte del contrato y que han sido autorizados por el ingeniero civil José Félix Felipa Rojas, en consecuencia no es exacto que carezca de dicha

información, por lo que carece de objeto adjuntar documentación técnica adicional.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 235 del tomo 2152 que continúa en la ficha N° 89621 y partida electrónica N° 43202456 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el lote 25 de la parcelación del fundo Chuquitanta ubicado con frente a la calle Santa María del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de 35,118.41 m².

En el asiento c-2 de la ficha se registró el dominio en favor de la sucesión de Pedro Salazar Castañeda representada por Felicitas Antolina Taboada Rojas viuda de Salazar, Pedro Jorge Salazar Taboada, Nancy Lucy Salazar Taboada, Hidalia Flora Salazar Taboada y Giovanna Domitila Salazar Taboada.

Cabe indicar que, seguidamente, sobre la partida en mención se inscribieron múltiples transferencias de cuotas ideales del predio *submateria*, encontrándose actualmente la titularidad en favor de diversos copropietarios.

En el asiento B00004 consta inscrita la habilitación urbana de oficio respecto de la totalidad del predio, calificándolo de acuerdo a su realidad local como urbano y reconociéndolo como Urbanización El Trebol de Chuquitanta; ello según Resolución Gerencial N° 042-2020-GDU/MDSMP del 13/3/2020 expedida por la Municipalidad de San Martín de Porres.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si para la inscripción de una compraventa con independización de una parte material de un predio de mayor extensión sujeto a copropiedad, se requiere la intervención de todos los propietarios con derecho inscrito.

V. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación

también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

A su vez, el artículo 32 del referido Reglamento señala, entre otros aspectos, que la calificación registral comprende entre otros, el siguiente aspecto: “a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos (...); d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas”.

2. En el presente caso, se solicita la inscripción de la adjudicación e independización que otorgan los miembros de la sucesión de Pedro Salazar Castañeda, conformada por Felicitas Antolina Taboada Rojas, Pedro Jorge Salazar Taboada, Nancy Lucy Salazar Taboada, Hidalia Flora Salazar Taboada y Giovanna Domitila Salazar Taboada en favor de la sociedad conyugal conformada por Juan Salazar Cadillo y Yolanda Petronila Peña Figueroa, respecto del lote 25-A ubicado en el sector Chuquitanta, valle Chillón del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que cuenta con una extensión de 0.420994 ha (4,209.94 m²) y forma parte del predio registrado en la partida electrónica N° 43202456 del Registro de Predios de Lima.

La primera instancia denegó la inscripción señalando que verificada la partida se advierte que los adjudicantes a la fecha no son los únicos propietarios del predio, no existiendo adecuación con el registro, por lo que se exige la presentación de una escritura pública en la que los demás copropietarios ratifiquen la transferencia, de conformidad con lo establecido en el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil.

3. Sobre el régimen de copropiedad, este se configura cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, conforme a lo dispuesto en el artículo 969 del Código Civil.

La copropiedad, entonces, importa que el derecho de propiedad sobre un mismo bien en estado de indivisión le pertenece a dos o más personas. Así, pues, se trata de un derecho de propiedad compartido que está representado por cuotas ideales que constituyen partes abstractas e inmateriales del bien, de tal forma que cada copropietario no ve materializado su derecho ya que ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien. Sin embargo, su calidad de propietario con los atributos correspondientes la ejerce sobre todo el predio siempre que no perjudique el interés de los demás.

Los copropietarios actúan así en dos niveles: individual y colectivo, en este último supuesto los copropietarios se entienden vinculados en su actividad por la concurrencia con los demás o por las decisiones unánimes o mayoritarias, en la que su participación dependerá de la cuota ideal con la que cuenten.

RESOLUCIÓN No. - 267-2023-SUNARP-TR

Si alguno de los copropietarios quiere materializar su derecho y de esa forma poner fin a la copropiedad deberá realizar la división y partición del predio, para lo cual se requerirá de la intervención de la totalidad de los copropietarios, ya que acorde con el artículo 986 del Código Civil, los copropietarios pueden hacer partición por convenio unánime, la que podrá hacerse también judicialmente.

4. Con relación a las decisiones del bien sujeto a copropiedad, el artículo 971 del Código Civil ha establecido lo siguiente:

Artículo 971.- Decisiones sobre el bien común.

Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.

2. Mayoría absoluta para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso de empate, decide el Juez por la vía incidental. (Lo resaltado es nuestro).

Conforme al inciso 1 del artículo citado, se requiere la unanimidad de los copropietarios para disponer, gravar, arrendar, dar en comodato o introducir modificaciones sobre el bien, **por lo que en los casos de compra venta de un predio sujeto a dicho régimen se requiere necesariamente la intervención de todos los copropietarios.**

5. En esa misma línea, en lo que respecta a la “**independización**” de predios sujetos al régimen de copropiedad, esta instancia en el CXLIX Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo el día 2 de mayo 2016, adoptó el siguiente acuerdo plenario:

Para la independización de predios sujetos a copropiedad se requiere del consentimiento de la totalidad de copropietarios, de conformidad con el artículo 971 inciso 1 del Código Civil.

Los motivos por los que se adoptó el citado acuerdo fueron los siguientes:

Entendemos que cuando el Art. 971 del Código Civil se refiere a “introducir modificaciones” en el bien, no se refiere a cualquier modificación, sino a aquellas que alteren su sustancia o finalidad.

- Entonces, cabe preguntarse si la independización implica una modificación sustancial en el bien.

- **Para responder ello podemos recurrir al inciso c) del artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que establece como requisito para la subdivisión de predio urbano, que se adjunte documento privado suscrito por los propietarios que no intervinieron en el trámite de subdivisión. De ello se concluye que se requiere unanimidad.**

- De otro lado, realizando un análisis práctico de lo que puede implicar una independización, podemos afirmar incluso que con ella se puede afectar el valor comercial del bien y por tanto menoscabar el patrimonio de los copropietarios. En muchos casos el valor comercial de un predio matriz será mayor a la sumatoria de los valores comerciales de los predios subdivididos, pues definitivamente el destino que se le dé al predio matriz puede ser distinto al destino que se les dé a los predios subdivididos. Así por ejemplo en el primer caso puede dársele un fin comercial y en el segundo caso, por la dimensión del lote sólo podría dársele un fin habitacional. Como vemos, habría que hacer un análisis por cada caso para determinar que con la independización no se menoscaba el valor del predio, pues basta que sí haya un detrimento del valor para que podamos afirmar que la independización es un acto de modificación sustancial del bien.

RESOLUCIÓN No. - 267-2023-SUNARP-TR

- Si bien podría afirmarse que la independización es un acto de administración y que por tanto sólo se requiere de la mayoría de los copropietarios para independizar un predio, debemos tener presente qué se entiende por actos de administración. Dentro de los actos jurídicos con contenido económico, los actos de administración de un patrimonio son aquellos que no lo comprometen esencialmente, sino que son actividades normales para conservarlo, explotarlo y emplear sus rentas. Son ejemplos de actos de administración, la percepción de alquileres, la reparación de un edificio, la siembra de un campo o su cosecha, o la venta de los productos obtenidos. Como vemos, realizando estos actos, el patrimonio se mantiene intacto o se acrecienta, pero no disminuye, ni se altera en forma sustancial. Sin embargo, la independización es un acto que sí altera en forma sustancial un bien y que incluso puede llegar a disminuir el valor del mismo, lo que hace que no pueda ser considerado como un acto de administración. (Lo resaltado es nuestro).

De lo expuesto, tenemos que en los títulos cuya rogatoria implica la independización de un predio urbano sujeto a copropiedad, **deberá contar con el consentimiento expreso de todos los propietarios.**

6. En ese contexto, verificada la partida vinculada, N° 43202456 del Registro de Predios de Lima que viene de continuada de fojas 235 del tomo 2152 y ficha N° 89621, se advierte que consta registrado el lote 25 de la parcelación del fundo Chuquitanta ubicado con frente a la calle Santa María del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

En cuanto a la titularidad de dominio, se aprecia que inicialmente, el predio fue registrado en favor de la sucesión de Pedro Salazar Castañeda conformada por Felicitas Antolina Taboada Rojas viuda de Salazar, Pedro Jorge Salazar Taboada, Nancy Lucy Salazar Taboada, Hídalía Flora Salazar Taboada y Giovanna Domitila Salazar Taboada (asiento c-2 de la ficha).

Sin embargo, seguidamente, se inscribieron múltiples transferencias de cuotas ideales del predio *submateria*, encontrándose actualmente la titularidad en favor de diversos copropietarios adicionales a los titulares primigenios antes acotados.

7. De otro lado, tenemos que con el título se ha presentado escritura pública del 24/11/2003 aclarada el 27/9/2005, en la cual se determinó que constituye materia de transferencia lo siguiente:

(...)

Antecedentes:

Primero.- La sucesión, la adjudicadora, es propietaria del lote N° 25 de la parcelación del fundo Chuquitanta, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio corre inscrito en la partida N° 43202456 del Registro de Propiedad Inmueble de la ORLC, (...)

Tercero.- La sucesión, la adjudicadora, en pago de la suma liquidada indicada en la cláusula anterior, da en adjudicación real y perpetua una parte del terreno descrito en la cláusula primera: el área que se adjudica es de 0.420994 has. (cero punto cuatro dos cero nueve nueve cuatro hectáreas) que equivale 4,209.94 m² (cuatro mil doscientos nueve metros cuadrados noventicuatro decímetros), en adelante se denominará el lote 25-A, cuyos linderos y medidas perimétricas son:

(...)

A tenor de lo expuesto, se desprende que la transferencia está referida a una "parte material" del predio inscrito en la partida N° 43202456 del Registro de Predios de Lima.

8. Como se indicó anteriormente, en la partida registral se han registrado múltiples transferencias de cuotas ideales, encontrándose actualmente el inmueble sujeto al régimen de copropiedad.

En tal sentido, encontrándose el predio sujeto a copropiedad, y dado que se solicita la independización de una parte material del mismo deberán intervenir la totalidad de copropietarios registrales y no sólo los que otorgaron la escritura pública materia de rogatoria, ello de conformidad con el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil.

Motivo por el cual, corresponde **confirmar el punto 1 de la observación** formulada.

9. En relación a lo señalado por el apelante en el sentido que al momento de la transferencia por escritura pública del 24/11/2003, los únicos propietarios eran los sucesores de Pedro Salazar Castañeda, siendo estos quienes intervienen en el acotado instrumento, por lo que no puede pretenderse que los actuales copropietarios del inmueble intervengan hoy ratificando dicho acto jurídico, dado que ellos no han tenido participación de ninguna índole al momento en que se celebró y protocolizó el acto jurídico de adjudicación en propiedad e independización, no siendo aplicable el inciso 1) del artículo 971 del Código Civil, debiendo tenerse en cuenta los titulares registrales al momento en que se efectuó el acto jurídico.

Al respecto, es preciso reiterar que el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que uno de los aspectos de la calificación registral, es confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma. Es decir, en un acto de transferencia de dominio con independización de un inmueble sujeto a copropiedad debe verificarse que efectivamente participen la integridad de los copropietarios que ostentan el dominio sobre el predio.

Asimismo, de conformidad con el principio de prioridad excluyente previsto en el artículo 2017 del Código Civil, no podrá inscribirse un título incompatible con la titularidad inscrita aunque sea de fecha anterior.

En atención a ello, **se desestima lo argumentado por el recurrente en este extremo.**

10. En el punto 2 de la observación, el registrador señala que teniendo en cuenta que es objeto de transferencia 4,209.94 m², inscrito en un área de mayor extensión que corre en la partida N° 43202456, se deberá adjuntar la documentación técnica para su respectiva independización.

Sobre el particular, debe considerarse que a la fecha en el asiento B00004 de la partida en mención, consta inscrita la habilitación urbana de oficio respecto de la totalidad del predio, siendo reconocida como Urbanización El Trebol de Chuquitanta, según Resolución Gerencial N° 042-2020-GDU/MDSMP del 13/3/2020 expedida por la Municipalidad de San Martín de Porres. Cabe señalar que no obra inscrita la independización de los lotes de vivienda.

RESOLUCIÓN No. - 267-2023-SUNARP-TR

En ese sentido, no corresponde exigir la documentación técnica del área materia de adjudicación, sino la adecuación del título con la habilitación urbana de oficio, requiriéndose que el usuario identifique el lote que forma parte de la actual Urbanización El Trebol de Chuquitanta, para la independización respectiva.

Por tanto, corresponde **revocar el punto 2 de la observación** formulada y asimismo, conforme a lo previsto en el literal c.2 del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde señalar que **el título venido en grado adolece del defecto advertido en el presente considerando.**

Estando a lo acordado por unanimidad se resuelve:

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el punto 1 y **REVOCAR** el punto 2 de la observación formulada por el registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y señalar que a su vez, adolece del defecto del último considerando del análisis, conforme a los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Vocal de la Segunda Sala del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

P.LA