



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. – 639- 2023-SUNARP-R****Arequipa, 13 de febrero del 2023**

APELANTE : **ALEJANDRO VICENTE MUÑOZ ORÉ**
TÍTULO : N° 2877204 del 27-09-2022.
RECURSO : H.T.D N° 15323 del 16-11-2022.
REGISTRO : **PREDIOS DE ICA.**
ACTO : **TRASLADO DE DOMINIO POR SUCESIÓN TESTAMENTARIA.**

SUMILLA :

INFRACCIÓN DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo – mientras no se independice cada uno de dichos predios, para lo cual deberá cumplirse con los requisitos correspondientes -, extender en la misma partida los actos de transferencia, gravamen y demás actos registrables de cada uno de los predios coexistentes.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita el traslado de dominio por sucesión testamentaria de la causante Teresa Luisa Pardo Sandoval sobre el bien inmueble inscrito en la partida registral N° 02002029 del Registro de Predios de Ica.

Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Formulario de inscripción de título de fecha 27-09-2022, con el cual se materializa la rogatoria del título apelado.
Obra en el título:
- Copia certificada del título archivado N° 1378, de fecha 14-11-1990,

RESOLUCIÓN No. –639- 2023-SUNARP-TR

suscrito por el Lic. Luigui Emerson Mamani Tito, certificador de la Zona Registral N° XI – Sede Ica.

- Copia certificada del título archivado N° 575, de fecha 17-07-1991, suscrito por el Lic. Luigui Emerson Mamani Tito, certificador de la Zona Registral N° XI – Sede Ica.
- Recurso de apelación

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Ica, Luis Ángel Magallanes Quevedo denegó la inscripción del título formulando tacha sustantiva en los términos que se reproducen a continuación:

“(…)

2.- DEFECTO INSUBSANABLE

Se solicita inscribir el traslado de dominio por sucesión testamentaria de: TERESA LUISA PARDO SANDOVAL, respecto del predio publicitado en la partida N° 02002029 del Registro de Predios de Ica, en mérito al testamento inscrito en la partida N° 11255521 del Registro de Testamentos de Lima.

Estando a ello, se procedió a revisar la partida N° 02002029 del Registro de Predios de Ica, verificándose que dicho predio matriz actualmente está constituido por un área total de: 996.94 m², la misma que resulta de la acumulación del predio signado con el N° 1015 (hoy 785-A) de un área de 507.16 m² y del predio signado con el N° 1015 (hoy 785-B) de un área de 489.78 m², conforme se publicita en el asiento B)02 de la reiterada partida registral N° 02002029 del registro de predios de Ica, a mérito del título archivado N° 575 del 17/7/1991. Siendo así, se advierte que el primer predio (hoy 785-A) de 507.16 m², fue adquirido por la sociedad conyugal conformada por PEDRO ARCE BARRUETA y URSULA ARIAS TITO, conforme se advierte del asiento C) 02 de la partida 02002029 del registro de Predios de Ica, a mérito del título archivado N° 1378 del 14/11/1990.

Asimismo, se advierte que el segundo predio (hoy 785-B) de un área de 489.78 m² (antes 490.00 m²) fue adquirido también por la sociedad conyugal conformada por PEDRO ARCE BARRUETA y URSULA ARIAS TITO, conforme se advierte del asiento 3 y 4 del folio 499 tomo 192 del Registro de Predios de Ica, a mérito del título archivado N° 1378 del 14/11/1990. Por consiguiente, conforme ya se ha señalado, constando ambos predios acumulados en la partida 02002029 del Registro de Predios de Ica, se determina que, en consecuencia, el área total del predio inscrito en dicha partida, pertenece a la sociedad conyugal conformada por PEDRO ARCE BARRUETA y URSULA ARIAS TITO, no existiendo dominio inscrito a favor de la causante, TERESA LUISA PARDO SANDOVAL, por cuanto la misma ha transferido los indicados en su oportunidad, conforme a los títulos archivados

RESOLUCIÓN No. –639- 2023-SUNARP-TR

señalados. En consecuencia, al ya no existir dominio inscrito a favor de la causante Teresa Luisa Pardo Sandoval, no es posible realizar la transferencia rogada; por tanto, se determina la existencia de obstáculo insalvable que emana de la citada partida registral, el mismo que impide la extensión del asiento petitionado, por lo que se procede con la TACHA SUSTANTIVA de este título, en cumplimiento del PRINCIPIO REGISTRAL DE IMPENETRABILIDAD, establecido en el art. 2017 del Código Civil, concordante con el art. X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de especialidad, consagrado en el artículo IV del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por tanto, siendo un obstáculo insalvable que emana de la partida registral submateria, se procede con la tacha sustantiva del presente título, en cumplimiento del literal b) del art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

* Se deja constancia para los efectos pertinentes que, si bien consta del asiento B)01 de la partida N° 02002029 del Registro de Predios de Ica, que dicho predio matriz tenía un área inicial de 1,122.80 m², posteriormente el área de dicho predio ha sido declarada en 996.94 m², conforme se publicita en el asiento B)02 de la indicada partida; ello en atención a la regularización del perímetro de la integridad del barrio del predio submateria, que es colindante con el Pueblo Joven Alfonso Ugarte, además de determinadas expropiaciones al respecto. Ello conforme consta declarado en el título archivado N° 1378 del 14/11/1990.

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los argumentos que se exponen a continuación:

- Respecto a la partida N° 02002029 (Tomo 192, Fs. 474, As. 2), se indica que se trata de una partida irregular, con más de un propietario, debido a la inscripción de venta de parte de un lote SIN SUBDIVISIÓN previa, lo que viola el principio de legalidad.
- Asimismo, hace referencia a que en ninguna parte de las partidas N° 02002029, 02004347 y 07001512 o en sus títulos archivados se manifiesta una rectificación o disminución del área original del terreno de la Calle Paita Número 785-A (1,122.80 m²), por lo que persiste el dominio inscrito de la causante Teresa Luisa Pardo Sandoval sobre el área remanente.
- El área de la acumulación del asiento B)02 de la partida 02002029 corresponde a los lotes 785-B y a la parte del lote 785-A vendida, que debió haber sido inscrito en la partida 02004347.

RESOLUCIÓN No. –639- 2023-SUNARP-TR

- Por último, el traslado de dominio que se solicita cumple con todos los requisitos del trámite, siguiendo el principio de tracto sucesivo para que los propietarios actuales puedan efectuar la subdivisión y regularizar la partida.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N°02002029 del Registro de Predios de Ica

En el tomo 192 foja 474 (que ahora continúa en la partida registral N.º 02002029) del Registro de Predios de Ica se inscribió el predio ubicado en Calle Prolongación Paita N° 0785-A, Zona Ica Cercado, del distrito de Ica, provincia y departamento de Ica, con un área de 1122.80 m². a favor de Martha Concepción Pardo Sandoval, Teresa Luisa Pardo Sandoval, Julio Mauricio Pardo Sandoval casado con Ana Peña Avalos, Maria Anselma Pardo Sandoval y Ramón Bernardo Pardo Sandoval, en una proporción de 20% de derechos para cada copropietario, según consta en el título archivado N° 475, de fecha 08-07-1974.

En el asiento 3 corre inscrita la compraventa efectuada por los copropietarios antes consignados a favor de la sociedad conyugal conformada por: Pedro Arce Barrueta y Ursula Arias Tito, otorgada mediante escritura pública de fecha 12-08-1974, ante notario público Cesar Sánchez C. (T.A. 1378 del 14-11-1990).

En el asiento 4 se extendió la rectificación del asiento 3 en mérito al T.A. 1378 del 14-11-1990, en el sentido que sólo es materia de la compraventa una parte del inmueble inscrito en esta partida, constituida por un área de 507.16m², consignándose sus linderos y medidas perimétricas. La rectificación se extendió el 28-12-1990.

En el asiento 5 corre inscrita la acumulación al predio inscrito en esta partida, del predio inscrito a fojas 497 del tomo 192, formando un predio, con un área total de 996.94 m² (T.A. N° 575-1991 de fecha 17-07-1991)

La partida antedicha obrante en tomo fue trasladada a la ficha N°2619 el 29-04-1998. En la ficha de traslado se dejó constancia en el asiento c-2 que Pedro Arce Barrueta y Ursula Arias Tito adquirieron un área de 507.16 m².

Partida N° 11255521 del Registro de Testamentos de Lima

RESOLUCIÓN No. –639- 2023-SUNARP-TR

Obra la protocolización del testamento ológrafo otorgado por Teresa Luisa Pardo Sandoval, según el acta de fecha 01-12-2000 extendida ante notario público de Lima Cesar Fernando Loayza Bellido, en cumplimiento a los dispuesto mediante Resolución N° 07-08-2000 expedida por el 53° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

- Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares: ¿procede extender en la misma partida los actos de transferencia de cada uno de los predios coexistentes?

VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo previsto por el artículo 660° del Código Civil, desde la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores. En nuestro ordenamiento jurídico la determinación de quiénes son los sucesores del causante se efectúa a través del **testamento** otorgado en vida por el causante o en su defecto, mediante la declaratoria de herederos tramitada en sede notarial o judicial.

Respecto al testamento, señala el artículo 686° del Código Civil, que es el acto jurídico a través del cual una persona puede disponer de sus bienes, total o parcialmente para después de su muerte y ordenar su propia sucesión dentro de los límites de la ley y con las formalidades que ésta señala.

2. Con relación a la transferencia de propiedad por sucesión, el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) establece:

“Para la inscripción de una transferencia por sucesión debe

RESOLUCIÓN No. –639- 2023-SUNARP-TR

verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador, a cuyo efecto bastará que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral en la que consta inscrito el referido acto sucesorio. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

En los casos de inscripción de una transferencia por sucesión intestada se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas.”

Para tal efecto, en la calificación de traslado de dominio por sucesión se debe verificar conforme al literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, la adecuación del título presentado con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción y complementariamente con los antecedentes registrales. Esto es, en el caso submateria, para que proceda inscribir el traslado de dominio vía sucesión testamentaria de la causante Teresa Luisa Pardo Sandoval en la partida solicitada del Registro de Predios, previamente deberá encontrarse inscrita en dicha partida la titularidad a favor de dicha causante, en calidad de propietaria o copropietaria.

3. A fin de dilucidar si la causante ostenta o no titularidad sobre el predio rogado, procederemos a analizar la partida N° 02002029 del Registro de Predios de Ica, sobre la cual se pretende la inscripción del acto solicitado.

Revisada dicha partida se tiene que en se realizó la inmatriculación del inmueble signado con el N° 1015, **hoy N° 785-A**, ubicado en la Calle Paita del distrito, provincia y departamento de Ica, el cual originariamente contaba con un área de **1,122.80 m²**. Esta inmatriculación se realizó a favor de Martha Concepción Pardo Sandoval, **Teresa Luisa Pardo Sandoval**, Julio Mauricio Pardo Sandoval casado con Ana Peña Avalos, María Anselma Pardo Sandoval y Ramón Bernardo Pardo Sandoval, en una proporción de 20% de derechos para cada copropietario.

Seguidamente se inscribió la transferencia del predio efectuada por todos los copropietarios a favor de la sociedad conyugal conformada

RESOLUCIÓN No. –639- 2023-SUNARP-TR

por: Pedro Arce Barrueta y Úrsula Arias Tito. Sin embargo, dicha inscripción fue rectificadas en el sentido que sólo fue transferida una parte del predio: **507.16 m²**. La inscripción se efectuó en mérito a la escritura pública de fecha 12-08-1974 (título archivado N° 1378-1990, de fecha 14-11-1990), la cual señala en su parte pertinente¹:

PRIMERO

Doña Teresa Luisa Pardo Sandoval, es propietaria de un lote de terreno ubicado en la Calle Paita de la ciudad de Ica, signado anteriormente con el número 1015 (hoy N° 785-B) (...), con un área de 490.00 m². Este predio se encuentra inscrito a nombre de la vendedora en el tomo 192, folio 498, asiento 2, del Registro de Propiedad Inmueble de Ica.

SEGUNDO

Doña Teresa Luisa, doña Martha Concepción, don Julio Mauricio, doña Maria Anselma i don Ramón Bernardo Pardo Sandoval, son propietarios en común pro-indiviso, en una proporción del 20% (veinte por ciento) para cada uno de un lote de terreno urbano adyacente al descrito en la cláusula que antecede, cito en la Calle Prolongación Paita, de la ciudad de Ica, signado antes con el N° 1015 (hoy N° 785-A), (...), con un área de **1122.80 m²**. Se encuentra inscrito el dominio a nombre de los vendedores en el tomo 192, folio 474, asiento 2 del Registro de Propiedad Inmueble.

(...)

CUARTO

Por la presente escritura doña Teresa Luisa Pardo Sandoval, da en venta real y enajenación perpetua a favor del comprador, la integridad del lote descrito en la cláusula primera de esta escritura (...), tiene un área de 489.78 m.

QUINTO

También por la presente escritura pública doña **Teresa Luisa**, Martha Concepción, don Julio Mauricio, Maria Anselma y don Ramón Bernardo **Pardo Sandoval**, **dan en venta real y enajenación perpetua a favor del comprador, una parte del lote descrito en la cláusula segunda de esta escritura, (...), tiene un área de 507.16 m.**

Como se puede apreciar, la vendedora Teresa Luisa Pardo Sandoval

¹ Se deja constancia que no estamos realizando una transcripción literal pues no se están consignando las cifras tanto en letras como en números como obran en el título archivado, sino únicamente transcribimos los números. Asimismo, el subrayado y resaltado son nuestros.

RESOLUCIÓN No. –639- 2023-SUNARP-TR

ha dispuesto primeramente de la totalidad del bien inmueble inscrito a fojas 498 del tomo 192 (N° 785-B) del Registro de Predios de Ica. En segundo lugar como copropietaria del 20% de derechos de propiedad ha transferido en conjunto con los otros copropietarios únicamente el área de **507.16 m2** del inmueble inscrito en la partida N° 02002029 (N° 785-A) del Registro de Predios de Ica; por lo tanto, respecto a esta última partida todavía queda un área remanente. Adquirieron ambos predios la sociedad conyugal conformada por Pedro Arce Barrueta y Ursula Arias Tito.

Posteriormente, consta la inscripción de una acumulación realizada por Pedro Arce Barrueta y Ursula Arias Tito, de lo adquirido: el área de **489.78 m2** inscrita en el tomo 192 foja 498 y los **507.16 m2** inscritos en la partida N° 02002029. La acumulación dio como resultado la suma de las dos áreas adquiridas por dicha sociedad conyugal con un total de **996.94 m2.**

4. Como se ha señalado, los cónyuges Arce-Arias sólo habían adquirido parte del predio que hoy obra en la partida electrónica 02002029, pues dicho predio tiene un área originaria de 1122.80m2 de la que sólo adquirieron 507.16m2. Ello consta con claridad tanto en el título archivado de compraventa como en el asiento rectificatorio que se extendió en el asiento 4 de fojas 476 tomo 192. y en el asiento c-2 de la ficha a la que fue trasladada.

No es exacto lo que señala el registrador en el sentido que el área del predio fue disminuída en atención a la regularización del perímetro del colindante Pueblo Joven Alfonso Ugarte: dicha disminución se refiere al área del otro predio que transfirió Teresa Luisa Pardo Sandoval, que se redujo de 490.00m2 a 489.78m2. Pero en ninguna parte de la partida o archivado consta la disminución del predio al que se refiere la presente rogatoria.

En virtud al principio de especialidad, para transferir parte del predio debió independizarse la parte transferida. Sin embargo, no se cumplió con la previa independización y además, se inscribió la acumulación del área de 507.16m2 con el área del predio inscrito en el tomo 192 foja 498, ambos adquiridos por los cónyuges Arce-Arias, totalizando 996.94m2.

RESOLUCIÓN No. –639- 2023-SUNARP-TR

Sin embargo, **el incumplimiento del principio de especialidad no afecta el derecho de propiedad**: los copropietarios (entre ellos, Teresa Luisa Pardo Sandoval) mantienen su derecho de propiedad sobre el área no transferida de 615.64m².

5. En el **CCXIV PLENO (214-2019)**, Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 19 y 20 de agosto de 2019 se adoptaron los siguientes acuerdos:

1. INFRACCIÓN DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo – mientras no se independice cada uno de dichos predios, para lo cual deberá cumplirse con los requisitos correspondientes -, extender en la misma partida los actos de transferencia, gravamen y demás actos registrables de cada uno de los predios coexistentes.

2. INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS COEXISTENTES EN UNA MISMA PARTIDA REGISTRAL

Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, si se solicita la independización de uno de dichos predios, deberá cumplirse con los requisitos vigentes a la fecha en que se solicita la independización.

Lo señalado en el párrafo anterior no rige cuando resulta aplicable la séptima disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En este caso, conforme se ha señalado, coexisten en la partida N° 02002029 del Registro de Predios de Ica dos predios: el adquirido por los cónyuges Arce-Arias y el que conservan los copropietarios Pardo Sandoval (entre ellos, la causante Teresa Luisa Pardo Sandoval). Por lo tanto, procede extender en la partida la transferencia por sucesión solicitada. Para ello no es necesario que se independice dicha parte del predio, independización que podrá ser solicitada con posterioridad.

En conclusión, se puede advertir que la testadora **TERESA LUISA PARDO SANDOVAL** sí ostenta derechos de copropiedad sobre el

RESOLUCIÓN No. –639- 2023-SUNARP-TR

bien inmueble inscrito en la partida N° 02002029 (área remanente) en conjunto con otros copropietarios, por lo que se ha logrado acreditar la adecuación entre el título presentado y los antecedentes registrales.

En ese sentido, **corresponde revocar la tacha formulada por el registrador público.**

Bajo ese orden de ideas y estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado por Resolución N° 170-2022-SUNARP/SN.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el registrador público, y **DISPONER su inscripción**, previo pago de los derechos en caso de corresponder.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidenta de la Quinta Sala del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral