



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N°3895 -2022-SUNARP-TR

Lima, 30 de setiembre de 2022.

APELANTE : **BETTY SARA CHÁVEZ CÉSPEDES.**
TÍTULO : N° 1373342 del 12/5/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 36388 del 5/8/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Independización y compraventa.
SUMILLA :

DIVISIÓN Y PARTICIÓN

A efectos de inscribir la compraventa de un lote integrante de una lotización sujeto a copropiedad, previamente se debe dar fin a la copropiedad mediante la división y partición, adjudicando al copropietario el lote que pretende transferir. En tanto ello no suceda, los lotes que integran la lotización pertenecen a todos los copropietarios.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la independización y compraventa del sub lote N° 143-4-5-N, con un área de 90.00 m2., que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 49077851 del Registro de Predios de Lima, que otorga Primitiva Castillo Villagaray a favor de Betty Sara Chávez Céspedes.

Para tal efecto se presentaron los siguientes documentos:

- Testimonio de la escritura pública del 25/7/1988 otorgada ante el ex notario de Lima Manuel Reátegui Molinares y expedida por el director del Archivo General de la Nación Emmanuel Antonio Sheen Merino.
- Solicitud de independización suscrita por Betty Sara Chávez Céspedes, con firma certificada por el notario de Lima Sandro Mas Cárdenas el 17/6/2021.
- Memoria descriptiva elaborada por el arquitecto José Luis Chong Chang y visado por el sub gerente (e) de la Sub Gerencia de Catastro de la Municipalidad Distrital de San Miguel ing. Jorge Omar Humberto Ángulo Vargas.
- Plano de independización (Lámina P-01) elaborado por el arquitecto José Luis Chong Chang, con firma certificada por el notario de Lima Fidel Djalma Torres Zevallos el 3/6/2021.
- Plano perimétrico (Lámina P-01) elaborado por el arquitecto José Luis

RESOLUCIÓN Nº 3895 -2022-SUNARP-TR

Chong Chang y visado por el sub gerente (e) de la Sub Gerencia de Catastro de la Municipalidad Distrital de San Miguel ing. Jorge Omar Humberto Ángulo Vargas.

- Plano localización y ubicación (Lámina U-01) elaborado por el arquitecto José Luis Chong Chang y visado por el sub gerente (e) de la Sub Gerencia de Catastro de la Municipalidad Distrital de San Miguel ing. Jorge Omar Humberto Ángulo Vargas.

Con el reingreso del 27/5/2022, se presenta escrito de subsanación suscrito por Betty Sara Chávez Céspedes.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Carmen Elizabeth Martínez Galván observó el título conforme a los siguientes fundamentos:

(Se reenumera para mejor resolver)

Señor(es):

Visto el reingreso de fecha 27/05/2022, se señala a los títulos archivados N° 123778 del 07/12/1990 y N°4267 del 17/04/1980.

- Revisado el archivado N° 123778, donde obra la escritura pública de fecha 23/01/1990 otorgada ante notario público Ernesto Velarde Arenas, se verifica de los insertos que se autorizó la acumulación y subdivisión, dentro de los cuales figura el SUBLOTE 143-4-5-N.

- Por otro lado, también se revisó el título archivado N° 4267, donde obra la escritura pública de fecha 23/04/1976 otorgada ante notario público Ernesto Velarde Arenas, donde la ahora vendedora PRIMITIVA CASTILLO VILLAGARAY adquiere derechos y acciones, mas no un sub lote en específico.

1. En tal sentido se requiere de escritura pública de división y partición otorgada por todos los copropietarios, donde se adjudique el sub lote 143-4-5-N a la señora Castillo.

2. AL ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN.

Dentro de los alcances de la calificación del registrador está la de verificar la autenticidad de los documentos, debiendo entenderse por esta, la verificación de sellos y firmas de notarios, la competencia del funcionario y que el documento auténtico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado (Resolución del Tribunal Registral 551-2008-SUNARP-TR-L); en consecuencia, en aplicación de la obligación antes citada se procede a remitir el OFICIO correspondiente al ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN.

Base legal: artículos 31°, 32° y ss. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

RESOLUCIÓN N° 3895 -2022-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- Conforme el título archivado N° 4267 del 17/04/1980, consta la escritura pública del 23/4/1976 de compra-venta y mutuo hipotecario otorgada ante notario Ernesto Velarde Arenas, donde la vendedora Primitiva Castillo Villagaray adquiere el sub lote N° 143-4-5 N, el cual forma parte del predio matriz inscrito en la partida N° 49077851 del Registro de Propiedad Inmueble.

- La vendedora adquirió acciones y derechos y que posteriormente fueron materializadas en el sub lote N° 143-4-5 N.

- No se ha considerado que la independización del sub lote N° 143-4-5 N, materia de transferencia, deberá realizarse en mérito a la documentación que obra en el título archivado N° 123778 del 7/12/1990, donde consta la Resolución expedida por la municipalidad competente que declara la subdivisión del predio matriz inscrito en la partida N° 49077851 del Registro de Propiedad Inmueble, y también se encuentra toda la documentación técnica conformada por planos para la presente independización.

- En la citada Resolución Municipal consta en forma expresa que a Primitiva Castillo Villagaray le corresponde el sub lote N° 143-4-5 N.

- Cabe precisar que los copropietarios independizaron los sublotes en mérito al título archivado N° 123778 del 7/12/1990, resultando suficiente para su inscripción.

- En la actualidad, sobre el predio *submateria* existen múltiples sucesiones inscritas, por lo que resulta imposible otorgar una escritura pública de división y partición donde intervengan todos los copropietarios; se debe propiciar las inscripciones según el artículo 2011 del Código Civil.

- Respecto a la autenticidad del instrumento público presentado, éste ha sido presentado en títulos anteriores en donde el registrador cursó oficio al Archivo General de la Nación a fin de corroborar su autenticidad. Es así que la respuesta del Archivo General de la Nación debe formar parte de los antecedentes registrales del predio *submateria*.

- Desde la fecha de la observación del 27/06/2022 a la fecha han transcurrido más de 40 días calendarios, por lo que yo debe existir respuesta al oficio cursado.

RESOLUCIÓN N° 3895 -2022-SUNARP-TR

- La demora no puede ser trasladada al administrado, ya que perjudica en la inscripción del presente título, lo cual contraviene lo dispuesto por el artículo 2011 del Código Civil, el cual señala que las instancias registrales deben propiciar las inscripciones.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 21 foja 423 que continúa en la ficha N° 1667887 que continúa en la partida electrónica N° 49077851 del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida corre inscrito el predio con frente a la calle Villavicencio 166 y calle Miramar 145-163, Urb. Miramar, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 11, foja 428 del tomo 21 consta que el predio, luego de la acumulación con el predio contiguo, tiene un área de 4,676.63 m2.

En el asiento 14, foja 402 del tomo 1190 consta inscrito el dominio a favor de múltiples copropietarios, entre ellos, Primitiva Castillo Villagaray. Así consta de la escritura pública del 23/4/1976 otorgada ante el notario Ernesto Velarde Arenas. (Título archivado N° 4267 del 17/4/1980).

En el asiento 21, foja 469 del tomo 1190 consta que por Resolución Municipal N° 062-71 expedida por la Municipalidad de Lima el 16/8/1971 se ha subdividido el terreno inscrito en esta partida en múltiples lotes, encontrándose entre ellos el sub lote N° 143-4-5 N, con un área de 90.00 m2. (Título archivado N° 123778 del 7/12/1990).

En los asientos posteriores constan inscritas las transferencias de dominio por sucesión intestada y donación de alícuotas de los otros copropietarios del predio.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si un lote integrante de una lotización sujeta a copropiedad puede ser transferido por uno de los copropietarios.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la independización y compraventa del sub lote N° 143-4-5-N, con un área de 90.00 m2., que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en

RESOLUCIÓN Nº 3895 -2022-SUNARP-TR

la partida electrónica Nº 49077851 del Registro de Predios de Lima, que otorga Primitiva Castillo Villagaray a favor de Betty Sara Chávez Céspedes.

La registradora observó el título señalando, entre otras razones, que se requiere de escritura pública de división y partición otorgada por todos los copropietarios, donde se adjudique el sub lote 143-4-5-N a la señora Castillo.

Estando a lo expuesto, corresponde a esta instancia determinar si procede o no la inscripción del acto solicitado.

2. Ahora bien, el artículo 923 del Código Civil establece que la propiedad es aquel derecho real mediante el cual se permite a su titular ejercer las más amplias atribuciones, tales como el uso, disfrute, disposición y reivindicación; el cual debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Una de las características del derecho de propiedad es la exclusividad; es decir la imposibilidad de que dos personas ejerzan titularidad simultánea sobre un mismo bien. Sin embargo, esta regla no es absoluta, ya que la copropiedad permite la concurrencia de dos o más cotitulares, debiendo recaer la misma sobre alícuotas o cuotas ideales.

3. El artículo 969 del Código Civil contempla que existe copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. Esta copropiedad se ejerce sobre la totalidad del bien o bienes, en los porcentajes que a cada uno le corresponde y ninguno de los copropietarios tendrá derecho exclusivo sobre parte material determinada.

La copropiedad se caracteriza por ser temporal, y corresponde a sus titulares poner fin en la forma y modo que la ley o la concurrencia de voluntades determinen, y a partir de ese momento ejercerán derecho exclusivo sobre la porción asignada a uno de los copropietarios.

El artículo 992 del Código Civil establece cuáles son las causales de extinción de la copropiedad, siendo éstas las siguientes:

1.- División y partición del bien común.

- 2.- Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario.
- 3.- Destrucción total o pérdida del bien.
- 4.- Enajenación del bien a un tercero.
- 5.- Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios.

Con relación a la división y partición del bien común, este se realiza con la finalidad de que las cuotas ideales que se tienen respecto de un bien dejen de serlo, para materializarse real y dimensionalmente; es decir,

RESOLUCIÓN Nº 3895 -2022-SUNARP-TR

antes de este acto no se puede determinar la parte material del inmueble que le pertenece a cada uno de los copropietarios.

Así, el artículo 983 del Código Civil define a la partición como el acto por el cual permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican. En tal sentido, a partir de este momento de la partición, cada uno de los copropietarios deja de ser titular de cuotas ideales respecto de la totalidad de los bienes para convertirse en propietario de cada porción adjudicada.

4. En virtud de la partición se adjudica a favor de cada copropietario concretas partes en que resulta dividido el bien común.

Arata Solís señala, para nuestro Código, la partición, “como acto extintivo de la copropiedad, consiste en la cesión del derecho que cada quien efectúa sobre los bienes que se le adjudican, a favor de quien resulta adjudicatario de los mismos y a cambio de los mismos derechos que a él se le ceden sobre el bien que se le adjudica.”¹

El citado autor manifiesta que el Código Civil atribuye efectos traslativos o constitutivos a la partición al establecer que a través de la misma los copropietarios efectúan una permuta. De este modo, este artículo, señala, nos remite al artículo 1602 del mismo texto normativo, en virtud del cual establece que por la permuta los permutantes se obligan a transferir recíprocamente la propiedad de bienes.²

Asimismo, señala como efecto respecto a los copropietarios, que la partición determina que quienes eran titulares de un derecho de copropiedad compuesto tanto por un derecho individual como por un derecho colectivo, pasen a ser titulares exclusivos de la parte de los bienes comunes que les sean adjudicados o de los bienes que les sean asignados subsidiariamente. Expresa que esta propiedad exclusiva, en un sistema traslativo o constitutivo, surge en el momento de la partición y de ahí en adelante sin ningún efecto retroactivo.³

5. Como se ha señalado precedentemente, el predio materia de transferencia con el título es el sub lote N° 143-4-5-N, con un área de 90.00 m2., que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 49077851 del Registro de Predios de Lima.

De acuerdo a la partida en mención, en esta consta inscrito el predio con frente a la calle Villavicencio 166 y calle Miramar 145-163, Urb. Miramar, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

¹ ARATA SOLÍS, Moisés. Comentario al artículo 983 del Código Civil. En Código Civil Comentado Tomo IV. Lima: Gaceta Jurídica, 2003, 549.

² *Ibidem*, p. 556.

³ *Ibidem*, p. 557.

RESOLUCIÓN N° 3895 -2022-SUNARP-TR

En dicha partida obran – entre otras- las siguientes inscripciones:

- En el asiento 14, foja 402 del tomo 1190 consta inscrito el dominio a favor de múltiples copropietarios, entre ellos, Primitiva Castillo Villagaray. Así consta de la escritura pública del 23/4/1976 otorgada ante el notario Ernesto Velarde Arenas. (Título archivado N° 4267 del 17/4/1980).

- En el asiento 21, foja 469 del tomo 1190 consta que por Resolución Municipal N° 062-71 expedida por la Municipalidad de Lima el 16/8/1971 se ha subdividido el terreno inscrito en esta partida en múltiples lotes, encontrándose entre ellos el sub lote N° 143-4-5-N, con un área de 90.00 m2. (Título archivado N° 123778 del 7/12/1990).

De los asientos registrales antes expuestos, se puede determinar que por Resolución Municipal N° 062-71 expedida por la Municipalidad de Lima el 16/8/1971, se aprobó la subdivisión del predio inscrito en la partida electrónica N° 49077851 del Registro de Predios de Lima, el cual está sujeto a copropiedad, en virtud al asiento 14, foja 402 del tomo 1190.

6. Remitiéndonos al título archivado N° 4267 del 17/4/1980, que diera mérito a la extensión de asiento 14, foja 402 del tomo 1190, podemos apreciar que obra la escritura pública de compraventa del 23/4/1976 otorgada ante el notario Ernesto Velarde Arenas, en la que se señala - en las cláusulas primera y segunda- que Primitiva Castillo Villagaray conjuntamente con otros compradores, adquieren el dominio del inmueble de la Asociación Mutual de Crédito para Vivienda “El Pueblo” que consta inscrito en el tomo 1190, foja 401.

Asimismo, en la cláusula octava del citado instrumento público consta la proporción de las alícuotas que adquieren los compradores, de acuerdo al área de la urbanización. Así, tenemos que a Primitiva Castillo Villagaray se le otorgó el 2.52%.

En tal sentido, podemos colegir que la ahora vendedora Primitiva Castillo Villagaray adquirió derechos y acciones, mas no un sub lote determinado, tal como advierte la registradora.

7. Con relación a la inscripción registral de la subdivisión, nos hemos remitido al título archivado N° 123778 del 7/12/1990, que diera mérito a la extensión del asiento 21, foja 469 del tomo 1190, en el que podemos apreciar la escritura pública del 23/1/1990, en la que se ha insertado la Resolución Municipal N° 062-71 expedida por la Municipalidad de Lima el 16/8/1971, acompañándose además el plano de lotización, en el que figura el sub lote N° 143-4-5 –N, que se pretende transferir.

RESOLUCIÓN N° 3895 -2022-SUNARP-TR

Al respecto, debemos señalar que la naturaleza de este procedimiento es la partición de un predio de mayor extensión en dos o más sub lotes, mas no otorga titularidad de los lotes resultantes, por lo que debe interpretarse que la Resolución Municipal N° 062-71 únicamente aprobó la subdivisión del predio.

8. En atención a lo expuesto, y evidenciándose que estamos ante una lotización sujeta a copropiedad, para la inscripción de la transferencia del sub lote N° 143-4-5-N en estudio deberá inscribirse previamente la división y partición del predio, adjudicando dicho sub lote a favor de Primitiva Castillo Villagaray; una vez realizado e inscrito este trámite, se producirá la independización del citado sub lote, el cual será materia de transferencia en virtud a la escritura pública del 25/7/1988.

Por lo tanto, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada por la registradora.

9. De otro lado, como ha señalado esta instancia en reiterada y uniforme jurisprudencia⁴, de conformidad con el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción deberán, entre otros requisitos: “(...)Verificar la validez y naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados; y 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 (...)”.

De acuerdo a lo expuesto, se colige que el Registrador deberá verificar la autenticidad del documento, debiendo entenderse por esta “autenticidad”, el verificar las firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos en los registros disponibles, verificar la competencia del funcionario a la fecha en que se expidió el traslado o certificó la firma o documento, verificar que el documento auténtico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado o la certificación de firmas o del documento.

Por lo tanto, dentro de los alcances de la calificación del Registrador y del Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, se encuentra el de verificar la autenticidad del documento, para lo cual, entre otros, debe verificar las firmas y sellos del funcionario que lo autoriza con la firma y sellos que aparecen en los registros con los que cuenta a su disposición.

⁴ Resoluciones N° 459-2010-SUNARP-TR-L del 11/3/2010, N° 502-2009-SUNARP-TR-L de 4/22/2009, N° 1125-2008-SUNARP-TR-L de 10/15/2008, N° 551-2008-SUNARP-TR-L de 5/26/2008, N° 349-2008-SUNARP-TR-L de 4/7/2008, entre otras.

RESOLUCIÓN N° 3895 -2022-SUNARP-TR

Debe señalarse a su vez, que la verificación aludida responde a la necesaria prevención que debe guardarse a efectos de evitar el ingreso de documentos expedidos por funcionarios incompetentes y documentos que ostenten falsedad.

10. En el presente caso, a fin de corroborar la autenticidad del testimonio presentado, la registradora remitió el Oficio N° 093-2022-Z.R.N°IX-GPI/REG.15° dirigido a la Dirección de Archivos Notariales y Judiciales del Archivo General de la Nación, a efectos de que se le informe si el testimonio de la escritura pública del 25/7/1988 otorgada ante el ex notario de Lima Manuel Reátegui Molinares ha sido expedido por el referido Archivo.

Efectuada la consulta –vía correo electrónico- a la registradora a cargo de la calificación del presente título, se advierte que dicha entidad ha dado respuesta al oficio antes referido mediante Oficio N° 00256-2022-AGN-DAN del 1/7/2022 firmado digitalmente por Sergio Ángel Córdova Cena en calidad de Director de Archivo Notarial del Archivo General de la Nación, quien expresa lo siguiente:

“De mi consideración, tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia ii), y manifestarle que **con base en el Informe N° 187-2022-AGN/DAN-CPL, de fecha 01 de julio de 2022**, elaborado por el servidor César Raúl Pérez Lagos, que mi despacho hace suyo, **se informa que con fecha 18 de junio de 2021, en mérito a la solicitud N° 157501, se expidió el Testimonio de la Escritura Pública de compra venta y cancelación, de fecha 25 de julio de 1,988, que otorga la señora Primitiva Castillo Villagaray, a favor de la señora Betty Sara Chávez Céspedes, extendida ante el ex notario público Dr. Manuel Reátegui Molinares, Protocolo N° 640, del folio N° 21,424 al folio N° 21,429.**

Habiéndose verificado la reproducción remitida con el oficio de la referencia ii), se concluye que la misma es conforme a la matriz obrante nuestro fondo documental, por lo que se atiende su pedido de acuerdo a lo establecido en el artículo 50° del TUO de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General.

Informar que **la persona a cargo de tramitar su inscripción ante la SUNARP, es la Sra. Betty Sara Chávez Céspedes, identificada con DNI N° 09643305**, tal como consta de la certificación de fecha 18.06.21. Asimismo, se deja constancia que esta Dirección no es competente para realizar peritajes sobre los instrumentos públicos que custodia e informarle que no conservamos registros de sellos ni firmas del ex citado notario.
(...)”. (El resaltado es nuestro).

De esta forma, de acuerdo al texto transcrito, Sergio Ángel Córdova Cena en su condición de Director de Archivo Notarial del Archivo General de la Nación confirma la autenticidad del testimonio de la escritura

RESOLUCIÓN Nº 3895 -2022-SUNARP-TR

pública del 25/7/1988 otorgada ante el ex notario de Lima Manuel Reátegui Molinares, materia de calificación, así como la autorización a Betty Sara Chávez Céspedes para su presentación ante el Registro.

Consecuentemente, **corresponde dejar sin efecto el numeral 2 de la observación.**

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 1 y **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral

P.eml