



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN Nº 4100-2022-SUNARP-TR

Lima, 13 de octubre de 2022.

APELANTE : **ÁNGELA CRISTINA JIMÉNEZ VÁSQUEZ.**
TÍTULO : N°1485893 del 23/5/2022
RECURSO : 18/7/2022, SID.
REGISTRO : PREDIOS – LIMA.
ACTO : COMPRAVENTA.
SUMILLA :

TRANSFERENCIA DE UN BIEN SUJETO A COPROPIEDAD

Para la transferencia de un predio sujeto a copropiedad se requiere la intervención de todos los copropietarios, ello de conformidad con el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicitó a través del Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP), la inscripción de la compraventa del lote 06, manzana X, ubicado en la Urbanización Virgen del Rosario, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio inscrito en la partida electrónica N°46235452 del Registro de Predios de Lima, otorgado por PROMOTORA DE VIVIENDAS ECONÓMICAS CONSTRUCTORA Y SERVICIOS SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA-PROVIECOS SRL a favor de la sociedad conyugal conformada por Ángela Cristina Jiménez Vásquez y Sergio Fernando Naragio Vásquez.

Para dicho efecto se presentó la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de fecha 29.11.2012 otorgada ante notario de Lima Beatriz Ofelia Zevallos Giampietri.
- Escrito de subsanación de fecha 20/5/2022.
- Escrito de subsanación de fecha 17/6/2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Lourdes Tumi Pachas, observó el título en los siguientes términos:

RESOLUCIÓN N° 4100-2022-SUNARP-TR

“(…).

Señor(es)

En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

ACTO: COMPRAVENTA

Visto el escrito N°2 presentado en el reingreso, se señala lo siguiente:

-La partida materia de compraventa N°14967702, se encuentra en copropiedad de varias personas, las cuales según el asiento C00001 han adquirido en diversos porcentajes.

-En la escritura pública de fecha 29/11/2012 solo comparece como vendedora la PROMOTORA DE VIVIENDAS ECONÓMICAS CONSTRUCTORA Y SERVICIOS SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA-PROVIECOS SRL, la misma que según la cláusula tercera pretende transferir todo el predio:

“TERCERO: LA VENDEDORA, MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO FORMALIZA LA COMPRA VENTA REALIZADA CON MUCHA ANTERIORIDAD A LA PRESENTE, POR LO CUAL **DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DE LOS COMPRADORES, EL INMUEBLE UBICADO EN LA MZ. X, LOTE N°06 CON UN ÁREA DE 182.00 M2**”.

Es decir, que pretende transferir la totalidad del predio y no solo acciones y derechos. En este sentido, deben intervenir todos los copropietarios y no solo uno de ellos.

Se transcribe la eskuela de observación anterior

Revisada la partida N°14967702 (Mz. X del lote N° 06) del Registro de Predios de Lima, se advierte que el dominio del predio se encuentra en copropiedad de varias personas, NO solo de PROMOTORA DE VIVIENDAS ECONÓMICAS CONSTRUCTORA Y SERVICIOS SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA-PROVIECOS S.R.L inscrita en la partida N° 00925098 del registro de personas jurídicas de Lima.

En ese sentido, sírvase presentar escritura pública de ratificación en la que intervengan todos los copropietarios.

BASE LEGAL.-Art.2011 del C.C., Art. 31,32 y ss del RGRP,Art.48 del DL 1049”:

RESOLUCIÓN N° 4100-2022-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante sustenta su apelación en los siguientes argumentos:

- Los copropietarios adquirieron acciones y derechos sobre un lote determinado y no sobre el predio matriz conforme se aprecia de los asientos C00001, C00002, C00003, C00005, C00006 y siguientes de la partida N° 46235452 y sus respectivos títulos archivados en los que obran escrituras públicas de compraventa de acciones y derechos en cuya cláusula séptima señala categóricamente que dicha copropiedad es sobre un lote determinado y no de todo el predio matriz.
- PROVIECOS SRL es quien tiene la mayoría de acciones y derechos que recaen sobre un 98.8729958% del predio matriz, situación que le faculta a formalizar la transferencia materia del presente proceso registral, máxime por el principio de la primacía de la realidad a dichos copropietarios la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres los tiene registrados como contribuyentes respecto a sus derechos de propiedad sobre un lote determinado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N°46235452 del Registro de Predios de Lima (matriz)

En la Partida N°46235452 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el terreno que forma parte del Lote A del ex Fundo Naranjal ubicado en el distrito de San Martín de Porres de la provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de 372,365.20 m2.

En el asiento 2-c) se registró el dominio del predio a favor de PROMOTORA DE VIVIENDAS ECONÓMICAS CONSTRUCTORA Y SERVICIOS SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA-PROVIECOS SRL.

En los asientos posteriores se registraron sucesivas transferencias a favor de terceros, la mayoría de ellas efectuadas por PROVIECOS S.R.Ltda. con relación a sus derechos y acciones sobre el predio.

En el asiento B00003 corre inscrita la habilitación urbana de oficio aprobada por Resolución de Alcaldía N°059-2014/MDSMP de fecha

RESOLUCIÓN N° 4100-2022-SUNARP-TR

25/2/2014, rectificada por las Resoluciones de Gerencia de N°077-2019-GDU/MDSMP del 29.10.2019 y N°034-2020-GDU/MDSMP del 5/3/2020. Asimismo, de manera posterior se registró la independización de lotes integrantes de la referida habilitación, siendo uno de ellos el lote 06, manzana X independizado en la partida electrónica N°14967702.

Partida electrónica N°14967702 del Registro de Predios de Lima

En la partida electrónica N°14967702 del Registro de Predios de Lima se aprecia la independización del lote 06, manzana X con un área de 182.00 m², cuyo dominio consta inscrito a favor de varios copropietarios, siendo uno de ellos la sociedad denominada PROMOTORA DE VIVIENDAS ECONÓMICAS CONSTRUCTORA Y SERVICIOS SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA-PROVIECOS SRL.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el Vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- Si para la inscripción de una compraventa de inmueble sujeto a copropiedad, se requiere la intervención de todos los propietarios con derecho inscrito.

VI. 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 esa misma línea, el artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos establece que las instancias registrales, al calificar

RESOLUCIÓN N° 4100-2022-SUNARP-TR

y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, entre otros aspectos, deberán:

“(...).

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 aquéllos. (...)

b) 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”.

Como puede verse, las instancias registrales deben verificar la adecuación de los títulos con la partida registral y los antecedentes, así como la conformidad de los documentos que forman parte del título con las normas legales correspondientes.

2. Con el título apelado se solicitó la inscripción de la compraventa del lote 06, manzana X, ubicado en la Urbanización Virgen del Rosario, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima con un área de 182.00 m².

Para la inscripción de la referida compraventa se presentó el parte notarial de la escritura pública de fecha 29.11.2012 otorgada ante notaria de Lima Beatriz Ofelia Zevallos Giampietri, en cuyas cláusulas se señaló lo siguiente:

“PRIMERA: LA VENDEDORA, ES PROPIETARIA DEL INMUEBLE CONSTITUIDO POR EL TERRENO QUE FORMA PARTE DEL LOTE “A” DEL EX FUNDO NARANJAL DEL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CON UNA ÁREA DE 372,365.20 M2. (TRESCIENTOS SETENTIDOS MIL, TRESCIENTOS SESENTICINCO, PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS), CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE INSCRITAS EN EL ASIENTO B00001 DE LA FICHA N° 1176954 Y/O PARTIDA ELECTRÓNICA N°46235452 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

SEGUNDA: EL TERRENO MATRIZ DESCRITO EN LA CLAUSULA ANTERIOR, CUENTA CON PROYECTOS DE HABILITACION URBANA PROGRESIVA, APROBADA POR LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, MEDIANTE RESOLUCIÓN N°137-92MLM/SMDU/DMDU DE FECHA 06.08.92, QUE APRUEBA EL PLANO N°045-92-MLM/DGO-DHU, REFERENTE AL TRAZADO Y LOTIZACION DE 1294 LOTES DE VIVIENDA.

RESOLUCIÓN N° 4100-2022-SUNARP-TR

TERCERO: LA VENDEDORA, MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO, FORMALIZA LA COMPRA VENTA REALIZADA CON MUCHA ANTERIORIDAD A LA PRESENTE, POR LO CUAL DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DE LOS COMPRADORES, EL INMUEBLE UBICADO EN LA MZ. "X" LOTE N° 06, CON UNA AREA DE 182.00 M2. (CIENTO OCHENTIDOS METROS CUADRADOS) DE LA URBANIZACION VIRGEN DEL ROSARIO, DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, LA MISMA QUE SE ENCUENTRA DENTRO DE UN TERRENO DE MAYOR EXTENSIÓN, CONFORME SE SEÑALA EN LAS CLÁUSULAS PRIMERA Y SEGUNDA DEL PRESENTE CONTRATO; **NO ENCONTRANDOSE INDEPENDIZADO E INSCRITO EN LA PARTIDA DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA DE LA SUNARP.** (resaltado nuestro)

Como se aprecia es objeto de transferencia el lote N° 06, de la manzana X que forma parte del predio inscrito en la partida registral N°46235452.

3. Ahora bien, revisada la partida electrónica N°46235452 del Registro de Predios de Lima, se aprecia la inscripción del terreno que forma parte del Lote A del ex Fundo Naranjal ubicado en el distrito de San Martín de Porres de la provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de 372,365.20 m².

En el asiento 2-c) se registró el dominio del predio a favor de PROMOTORA DE VIVIENDAS ECONÓMICAS CONSTRUCTORA Y SERVICIOS SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA-PROVIECOS SRL. En los asientos posteriores se registraron sucesivas transferencias de derechos y acciones efectuadas por dicha propietaria a favor de terceros, por lo que el predio se encuentra bajo el régimen de copropiedad.

En el asiento B00003 corre inscrita la habilitación urbana de oficio aprobada por Resolución de Alcaldía N°059-2014/MDSMP de fecha 25/2/2014, rectificadas por las Resoluciones de Gerencia de N°077-2019-GDU/MDSMP del 29.10.2019 y N°034-2020-GDU/MDSMP del 5/3/2020.

De manera posterior, mediante título N°150113 del 17/1/2022 se registró la independización de lotes de la referida habilitación urbana. Así, se aprecia dentro de los lotes que fueron objeto de independización al lote 06, manzana X, independizado en la partida electrónica N°14967702.

Por lo tanto, el predio objeto de transferencia dejó de formar parte del predio matriz N°46235452, para constituir un predio diferente, para el cual se abrió una nueva partida registral.

RESOLUCIÓN N° 4100-2022-SUNARP-TR

Debido a que el predio matriz se encontraba bajo copropiedad, los lotes integrantes de la habilitación urbana se independizaron a favor de todos los copropietarios, pues la independización no es un acto que ponga fin a la copropiedad.

4. Ahora bien, revisada la partida electrónica N°14967702 se aprecia la independización del lote 06, manzana X con un área de 182.00 m², cuyo dominio consta inscrito a favor de varios copropietarios, siendo uno de ellos la sociedad denominada PROMOTORA DE VIVIENDAS ECONÓMICAS CONSTRUCTORA Y SERVICIOS SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA-PROVIECOS SRL.

Conforme se ha señalado precedentemente, sobre la partida matriz y sobre las partidas independizadas de esta, existe un régimen de copropiedad.

5. Al respecto debe tenerse en cuenta que el régimen de copropiedad 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, implica 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.

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

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

RESOLUCIÓN N° 4100-2022-SUNARP-TR

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.

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 transferencia de parte material o modificaciones del predio sujeto a dicho régimen se requiere necesariamente la intervención de todos los copropietarios.

7. Téngase presente con relación a lo indicado, que un copropietario puede decidir en forma exclusiva únicamente sobre su cuota ideal, conforme a su derecho establecido en el artículo 9774 del Código Civil, siendo que para disponer de una parte material del bien, se requiere la intervención de todos los copropietarios (salvo que previamente se realice la división y partición del bien).

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 este sentido, a partir del 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 la porción que se le adjudique.

En ese sentido, el artículo 992 del Código Civil establece que el efecto de la partición es la extinción del estado de indivisión del bien común; esto es que ya no existirá copropiedad, pasando a ser cada ex copropietario el único titular de una porción determinada del bien.

8. En el caso materia de análisis, teniendo en cuenta que el predio inscrito en la partida N° 14967702 se encuentra sujeto a copropiedad, y dado que se solicita la transferencia de todo el predio, es decir del área de 182.00 m², deberán intervenir la totalidad de copropietarios registrales, ello de conformidad con el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil, salvo que decidan ponerle fin al estado de indivisión a través de la división y partición.

RESOLUCIÓN N° 4100-2022-SUNARP-TR

9. Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, el apelante argumenta que no existe copropiedad sobre el predio matriz, pues las transferencias que obran inscritas en los asientos C00001, C00002, C00003, C00005, C00006 y siguientes, se refieren a derechos y acciones sobre un lote determinado y no sobre el predio matriz; sin embargo, dicha circunstancia no fluye de la partida matriz ni de las partidas independizadas, pues los lotes integrantes de la habilitación urbana se han independizado a favor de todos los copropietarios del predio matriz.

De acuerdo a lo señalado precedentemente, se debe **confirmar la observación** formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada al título apelado por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y Comuníquese

FDO.
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Tercera Sala
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
AJ