

Pontificia Universidad Católica del Perú  
Facultad de Derecho



**Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral**

**TITULO: LA INSCRIPCIÓN DE LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDAS  
CON RELACIÓN A LA ALICUOTA DE UNO DE LOS COPROPIETARIOS COMO  
PROTECCIÓN AL DERECHO DEL COPROPIETARIO A PROPÓSITO DEL  
PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADO EN EL PLENO  
CXXXII**

**Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho  
Registral**

Autor: Paloma Mayra Milagros Hoyos Ybarra

Asesor: Gilberto Mendoza del Maestro

Código de alumno: 46683070

2018

## RESUMEN

El presente artículo académico tiene como propósito analizar las causas y efectos de la existencia de un procedimiento registral como el de inmovilización de partidas respecto a la alícuota de uno de los copropietarios a propósito del Precedente de Observancia Obligatoria adoptado en el Pleno CXXXII realizado el 27 de agosto de 2015, referente a la transferencia de cuotas ideales y la inmovilización temporal de partidas con relación a la alícuota de uno de los copropietarios.

El principal problema encontrado en la Resolución nos lleva a realizarnos la siguiente pregunta ¿Es necesario la existencia de un procedimiento con estas características en un sistema registral como el nuestro? Para responder esta pregunta nos basaremos en el análisis de los principios registrales aplicables a nuestro sistema registral y que se vinculan con el Precedente de Observancia Obligatoria, para luego determinar si resulta necesario, si dota al registro de mayor seguridad, o si por el contrario significa un retraso.

Para responder la pregunta antes efectuada, es necesario abordar el tema relacionado con la naturaleza del derecho real de copropiedad, el fin de los registros públicos, así como los efectos que tienen los temas antes mencionados en un sistema registral como el nuestro.

## **I. PRESENTACIÓN DEL CASO**

El presente artículo académico tendrá como propósito analizar el Precedente de Observancia Obligatoria adoptado en el Pleno CXXXII realizado el 27 de agosto de 2015, referente a la transferencia de cuotas ideales y la inmovilización temporal de partidas con relación a la alicuota de uno de los copropietarios (en adelante, el “POO”), el mismo que tiene como fundamento a la Resolución No. 390-2014-SUNARP-R-A, de forma que, tomando como base la finalidad del registro y los principios registrales que aplican a nuestro sistema registral podamos determinar si resulta necesaria la existencia de dicho POO.

### **1. PROBLEMAS JURIDICOS**

Es necesario señalar que, en nuestra opinión, el POO contiene los siguientes problemas jurídicos, los mismos que serán analizados a lo largo del artículo académico de acuerdo al siguiente detalle:

- (i) Los principios registrarles de prioridad excluyente, publicidad, fe pública y su vinculación con el POO.**
- (ii) ¿Cuáles son las características del derecho de copropiedad?**
  - a. Concepto, características y diferencias con figuras como la sociedad conyugal.
  - b. El derecho de copropiedad desde la Constitución.
  - c. ¿Qué restricciones existen con relación a las cuotas ideales de los copropietarios?
  - d. Análisis del artículo 977 del Código Civil.

**(iii) ¿Es necesaria la existencia de mecanismos como el de inmovilización temporal de partidas?**

- a. ¿Cuál es la finalidad del registro?
- b. ¿Cómo se ven protegidos los derechos de propiedad o copropiedad con la inscripción registral?
- c. ¿Es necesario que el propietario o copropietario solicite la inscripción de una medida con esa naturaleza?
- d. Errores derivados del POO.



## II. INTRODUCCIÓN

El presente artículo académico tiene como propósito analizar las causas y efectos de la existencia de un procedimiento registral como el de inmovilización de partidas respecto a la alícuota de uno de los copropietarios a propósito del Precedente de Observancia Obligatoria adoptado en el Pleno CXXXII realizado el 27 de agosto de 2015, referente a la transferencia de cuotas ideales y la inmovilización temporal de partidas con relación a la alícuota de uno de los copropietarios.

El principal problema encontrado en la Resolución nos lleva a realizarnos la siguiente pregunta ¿Es necesario la existencia de un procedimiento con estas características en un sistema registral como el nuestro? Para responder esta pregunta nos basaremos en el análisis de los principios registrales aplicables a nuestro sistema registral y que se vinculan con el POO, para luego determinar si resulta necesario, si dota al registro de mayor seguridad, o si por el contrario significa un retraso.

Para responder la pregunta antes efectuada, es necesario conocer la naturaleza del derecho real de copropiedad, el fin de los registros públicos, así como los efectos que tienen los temas antes mencionados en un sistema registral como el nuestro.

**(i) Los principios registrales de publicidad, de prioridad excluyente y legitimación y su vinculación con el POO**

Como primer principio registral a analizar vinculado con el POO, encontramos el principio de prioridad en su dimensión excluyente para los títulos incompatibles con aquellos ya inscritos o con aquellos que aún se encuentran en calificación como es el caso de los títulos pendientes.

Así, en la misma línea de lo antes señalado, el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que, cuando los registradores califican deben confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se practicará la inscripción.

Una de las implicancias más relevantes de la inscripción en el registro, además de la publicidad y la seguridad, es el otorgamiento de prioridad excluyente con relación a los títulos incompatibles. La prioridad excluyente se encuentra recogida en el artículo 2017 del Código Civil, así como en el artículo X del Título Preliminar del RGRP, el mismo que señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque el que se pretende inscribir sea de fecha anterior. Del mismo modo, el artículo 26 del RGRP señala que un título es incompatible con otro cuando los mismos están referidos a actos o derechos excluyentes entre sí.

Mediante Resolución No. 1782-2917-SUNARP-TR-L de fecha 11 de agosto de 2017 se estableció que *"Conforme al principio de prioridad excluyente, un título no puede acceder al Registro si es que se ha registrado previamente uno incompatible. En tal sentido, no puede acceder al Registro la división y partición de un predio que implica la exclusión de titularidad de copropietarios, cuyas cuotas ideales respecto del predio se encuentran afectas a embargo."*

Entonces, si el POO analizado dispone la anotación de la inmovilización de partidas con respecto a las cuotas ideales de un copropietario, entonces se entiende que ningún título incompatible con dicha anotación podrá ingresar al registro para su inscripción en la partida, podemos entender que tales títulos pueden ser los referidos a transferencias, cargas y/o gravámenes que recaigan sobre la cuota ideal del propietario que solicite la referida inmovilización.

Tanto el principio de prioridad excluyente, el principio de fe pública registral, el principio de legitimación y el principio de publicidad constituyen las bases sobre las cuales se fundan las garantías de nuestro sistema registral.

Podemos decir que, la finalidad del POO es la de resguardar, mediante la anotación de la inmovilización de partidas, los derechos inscritos de los copropietarios. Este procedimiento que será analizado en el segundo capítulo del presente artículo académico.

Por otro lado, encontramos al principio registral de publicidad, coincidimos con MORALES GODO, quien señala que, *la publicidad es la institución que refuerza la seguridad jurídica que brinda el registro*<sup>1</sup>. Desde nuestro punto de vista, es la publicidad en sí misma el fin del registro y no tan sólo un servicio.

La publicidad debe resguardar la seguridad jurídica, de forma tal que a través de la publicidad brindada cualquiera pueda tener conocimiento de lo que consta inscrito y de esta forma no permitir que se ampare la mala fe. Desde que un título ha llegado al registro, se presume conocido, cualquiera tiene la posibilidad de conocer el contenido de la partida registral y del título archivado y por ende cualquier tercero ya no tendría buena fe. Por lo tanto, desde que se anota la inmovilización temporal de las cuotas del copropietario, no debería llegar al registro ningún título que resulte incompatible con esta, ya que lo que está inscrito en la partida del predio se presume conocido por todos.

---

<sup>1</sup> MORALES GODO JUAN (2009). “Temas de Derecho Registral”. Tomo III Lima. Gaceta Jurídica, p. 429.

El principio de publicidad y el de legitimación se encuentran regulados en los artículos 2012 y 2013 del Código Civil, los mismos que señalan lo siguiente:

*“Artículo 2012.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.”*

***“Artículo 2013. Principio de legitimación***

*El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.*

*El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.*

*La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.*

Respecto al principio de publicidad, debemos señalar que este principio posee dos dimensiones, la formal y la material. La publicidad material se refiere a que lo que está inscrito se presume conocido por todos y la publicidad formal se refiere al servicio brindado que se encuentra a disposición de cualquier interesado y que el administrado puede solicitar a través de la lectura de títulos archivados, copias literales, certificaciones, entre otros servicios que se encuentran en el reglamento de publicidad de registros públicos.

Es pues para nosotros la publicidad el fin del registro, no solo un servicio.

Como señala MORALES GODOL “El registro contribuye a la seguridad haciendo cognoscibles dichas situaciones jurídicas. El registro contribuye a la seguridad haciendo cognoscibles dichas situaciones jurídicas, lo que otorga mayor certeza a las partes que intervienen en la relación jurídica, como a los



*terceros que pueden ver afectados por ella. La institución registral que refuerza la seguridad jurídica es la publicidad. La función principal de los registros es dar seguridad en el tráfico, y dar seguridad en la información que contienen los asientos registrales, pero a su vez, brindar certeza respecto a la titularidad de los derechos registrados”.<sup>2</sup>*

Con relación al principio de legitimación, que en nuestra opinión también refuerza la seguridad jurídica de nuestro sistema registral, debemos señalar que está vinculado con la exactitud de lo publicitado por el registro. Así, *el principio de legitimación encuentra acogida dentro de la presunción de conocimiento, en tanto la inscripción de un derecho a favor de una determinada persona hace presumir la existencia, pertenencia y alcance del mismo. Esta presunción sirve de legitimación a la actuación del titular registral y es tan fuerte que, en ocasiones, sacrifica al titular civil en favor de quien aparece en Registros Públicos. Del mismo modo, protege a quien no tiene derecho inscrito cuando se relación con quien sí lo tiene.”<sup>3</sup>*

Asimismo, además del Código Civil, el numeral VII del Título Preliminar del RGRP, señala que **“Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”**.

El principio de legitimación va de la mano con el de oponibilidad, como uno de los efectos más importantes de la inscripción en registros públicos, razón por la cual consideramos necesario referirnos a la inscripción registral. Según ORTIZ PASCO *“En nuestro Código Civil no existe una definición de inscripción, pero se refiere a ella y, prioritariamente a sus efectos cuando expresa que: “[S]e presume cierta”* además el mismo autor señala que *“dicha presunción admite*

---

<sup>2</sup> **MORALES GODÓ, JUAN.** “Implicancias de la Publicidad Registral con el Derecho a la Intimidad”. En Temas de Derecho Registral. Tomo I. Lima 1999. p. 108.

<sup>3</sup> **BALAREZO FORTTINI, JUAN RAMÓN.** “La publicidad registral como mecanismo de seguridad jurídica”. En Derecho Registral I. Lima 199, p. 41.

*prueba en contrario. Prueba de ello son la rectificación (por error) o cuando un juez lo dispone”<sup>4</sup> (El subrayado es nuestro).*

Es preciso señalar que hoy en día sabemos que el contenido de un asiento de inscripción no solo queda sin efecto cuando un juez lo dispone, sino también puede ser dejado sin efecto inclusive por un laudo arbitral, una resolución administrativa, una ley, entre otros.<sup>5</sup> Tal es el caso de la Ley No. 30313, la misma que señala que dicha presunción de validez se cae cuando un juez, arbitro, jefe zonal registral, declara que un documento es falso o hubo suplantación.<sup>6</sup> Remitiéndonos a la doctrina comparada ROCA SASTRE señala que *“a) La presunción que establece el artículo 38.1, de la ley Hipotecaria es pues una praesumptio iuris del tipo de las iuris tantum y, por ende, enervable o susceptible de ser desvirtuada mediante la prueba o demostración de que el Registro está equivocado por discordar de la realidad jurídica extraregstral”<sup>7</sup>*

El principio de legitimación incluso ha sido reconocido por nuestra corte suprema en la Casación No. 4312-2011- Santa, en la cual la corte suprema señaló que *“En aplicación del principio de legalidad previsto en el artículo*

---

<sup>4</sup> **ORTIZ PASZO, JORGE** (2014). “La Inscripción: 30 años después. ¿Quién podrá defenderla?”. *Themis*, Lima, 2014, 66, p. 338-339.

<sup>5</sup> Ídem.

<sup>6</sup> Ley No. 30313, Ley de Oposición de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049

**Artículo 4. Supuestos especiales de cancelación de asientos registrales**

4.1 El jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.2 La solicitud de cancelación de asiento registral solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, según corresponda, que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.3 En caso de que se disponga la cancelación del asiento registral, esta se realiza bajo exclusiva responsabilidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

La decisión del jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de disponer la cancelación de un asiento registral es irrecurrible en sede administrativa. El plazo para la decisión de disponer la cancelación de un asiento registral se establece en el reglamento de la presente Ley.

<sup>7</sup> **ROCA SASTRE, RAMON Y ROCA – SASTRE MUNCUNILL, LUIS** (1979). “Derecho Hipotecario”. Tomo I. Séptima Edición, Barcelona, p. 366.

2013 del Código Civil, el literal b de la ley 23666, que crea el sistema nacional de los registros públicos, que señala como una de las garantías “la intangibilidad de los asientos registros, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme y el artículo VII del título preliminar del reglamento general de los registros públicos [...] que establece que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen sus efectos y legitiman al titular registral [...] para actuar conforme a ello, mientras no se rectifique en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su invalidez [...]”.<sup>8</sup>

Sin perjuicio de su reconocimiento en nuestras casaciones, la Sentencia del VII Pleno Casatorio Civil. Casación No. 3671 – 2014 – LIMA se pronunció a favor de la propiedad no inscrita y en contra del embargo inscrito, señalando que “*En efecto debe tenerse en cuenta que el derecho de propiedad, en tanto facultad de obrar sobre un determinado bien corporal, puede ser transferido sin mayor problema por un acuerdo de voluntades no conocido por tercero. La facultad en cuestión, como tal, puede transferirse por la sola celebración de un contrato. **La oponibilidad es una cuestión harto diferente, que depende de lo que establezca el legislador**”*. Posición con la cual no nos encontramos de acuerdo pues no se pueden desconocer los principios que otorga el registro y los efectos que conlleva una inscripción, la oponibilidad como ya se mencionado se encuentra regulada en nuestro ordenamiento tanto en el título preliminar del RGRP y en el Código civil.

Nosotros coincidimos con la opinión de VIGO SALDANA, quien señala que “*El registro va a otorgar seguridad jurídica de manera que si existiera un derecho que se quiera oponer frente a uno previamente inscrito, **de plano se preferirá al derecho inscrito**. Sin embargo, encontramos una situación en el segundo párrafo del artículo 2022° del Código Civil, en la que aparentemente no se va a tomar en cuenta el momento de la inscripción para determinar la*

---

<sup>8</sup> Citado por **ORTIZ PASZO, JORGE**. “La Inscripción: 30 años después. ¿Quién podrá defenderla?”. *Themis*, Lima, 2014, 66, p. 343.

*preferencia de un derecho; esto sucederá cuando se confronten derechos de distinta naturaleza; es decir, derechos reales y personales.”<sup>9</sup>*

En línea de lo señalado, ROCA SASTRE señala que, “[...] *el principio de legitimación registral, por ser una de las manifestaciones de la norma de exactitud del contenido del Registro, se caracteriza por ser más extensa o de superior alcance que el de la fe pública, pero menos intensa o de inferior vigor que ésta, debido a ser una presunción legal de las que admiten prueba en contrario.*<sup>10</sup> (el subrayado es nuestro)

Ahora bien, como se ha señalado líneas arriba el principio de legitimación se encuentra vinculado con el principio de oponibilidad, el mismo que ha sido reconocido en anteriores ocasiones por el Tribunal Registral en las siguientes resoluciones:

- Resolución 161 - 2013 – SUNARP – TR- L, en la cual el Tribunal Registral señaló que “El artículo 2022 del Código Civil, regula el principio de oponibilidad, según el cual “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone”

El Tribunal Registral continuó en la misma línea señalando que “*Así de acuerdo al principio antes citado aplicable al caso de conflicto de derechos, la primera inscripción en el tiempo determina la preferencia de los derechos, por lo que aun cuando el derecho como heredero de Víctor Morales Colán haya accedido a la partida del predio cuyo titular fue el causante, no hace presuponer que el propietario del predio inscrito en la partida 07047373 y por ende que tiene la facultad*

<sup>9</sup> **VIGO SALDANA, FLAMINGO GILBERTO.** “La Posición de la Jurisprudencia Nacional acerca de la Prevalencia del Derecho Personal Inscrito sobre el Derecho Real no inscrito: Especial Consideración de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública Registral”. *Revista del Poder Judicial*, Lima, 2009, 5, p. 69.

<sup>10</sup> **ROCA SASTRE, RAMON Y ROCA – SASTRE MUNCUNILL, LUIS (1979).** “Derecho Hipotecario”. Tomo I. Séptima Edición, Barcelona, p. 366.

*de disponer del bien, cuando en esta misma partida ya obra inscrita (As 2) la sucesión intestada del causante con otros herederos declarados”*

- Resolución No. 199- 2014 – SUNARP- TR-T, en virtud de la cual el Tribunal Registral señaló que *“Mientras no se inscriba la mutación jurídica o sustitución producida en el derecho, la información que proporciona el Registro prevalecerá respecto de aquella no inscrita”*.

Como se desprende de las resoluciones antes citadas, nuestro Tribunal Registral se orienta por la oponibilidad de lo inscrito, reflejada en la publicidad abordada líneas arriba y que otorga seguridad jurídica, por lo que nos extraña el criterio asumido en el VII Pleno Casatorio antes comentado. Como bien señala DELGADO SCHEELJE *“[...] es imperativo reconocer y plasmar legislativamente que el grado de oponibilidad de las relaciones jurídicas no debe depender de la naturaleza de éstas, sino de la utilización de un adecuado mecanismo de publicidad”*<sup>11</sup>

Lo reflejado en las resoluciones antes citadas, va de la mano con lo señalado en la Resolución No. 611-2012-SUNARP-TR-L, la misma que estableció que *“[...] si las inscripciones no tienen toda la eficacia necesaria, ninguna persona querrá o podrá contratar con seguridad al amparo de lo publicado por ellas, lo que desalentaría el uso del Registro como mecanismo de oponibilidad, y por lo tanto de seguridad del tráfico jurídico de bienes y servicios. Por todo ello, esta Sala opina que la publicidad registral se limita a los asientos, posición que resulta corroborada por los artículos 2012 y 2013 del Código Civil.”*. Debemos señalar que, si bien no es materia del presente trabajo, consideramos que el cambio surgido con relación al artículo 2014 y la inclusión de los títulos archivados es un gran error de nuestro sistema registral, dado que se olvida de la importancia y la seguridad que siempre se le ha otorgado a lo inscrito, además que se desvaloriza la labor de calificación del

---

<sup>11</sup> DELGADO SCHEELJE, ALVARO (1997). “La Publicidad Jurídica Registral (Cuestiones Generales y Manifestaciones Concretas”. Lima. Derecho Registral I. p. 17.

registrador como filtro de lo que será inscrito y por lo tanto oponible *erga omnes*.

En esta línea de principio se encuentra Johnny Cáceres Valencia, quien señala que *"para Roca Sastre citando a José María Chico y Ortiz, partiendo de la identificación entre asiento e inscripción y prescindiendo de los casos excepcionales de inscripciones relativas a la incapacidades y a los arrendamientos, da el siguiente concepto: **“Es un asiento principal, definitivo y de carácter positivo**, que se practica en los libros de inscripciones y en el que se hace constar de un modo completo la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario”*<sup>12</sup>. (El subrayado es nuestro)

Es pues la oponibilidad tan importante para nuestro sistema registral, que no sólo es de aplicación únicamente para el caso de los derechos reales, como lo ha señalado el Tribunal en anteriores pronunciamientos<sup>13</sup>.

En conclusión, la publicidad y la legitimación refuerzan la garantía de seguridad jurídica en la que se basa nuestro sistema registral, de forma tal que lo inscrito produce todos los efectos jurídicos que alcanzan al derecho inscrito y además se presume conocido por todos, siendo que cualquier interesado puede tener acceso al contenido de la información que obra en la partida electrónica y/o en los títulos archivados que sustentan la inscripción de determinado asiento.

---

<sup>12</sup> CACERES VALENCIA, JOHNNY (1998). “La Seguridad Jurídica que deben brindar los Asiento Registrales”. Lima. Derecho Registral II. p. 47.

<sup>13</sup> “La vocación de oponibilidad no es patrimonio exclusivo del derecho real. Otras situaciones jurídicas producen similares efectos sin configurar derechos reales, motivo por el cual la ley también ha considerado conveniente publicar, como, por ejemplo, los contratos de arrendamiento, contratos de opción, los pactos de reserva de propiedad y de retroventa, entre otros”

(ii) **¿Cuáles son las características del derecho de copropiedad?**

a. Concepto y características del derecho de copropiedad

La copropiedad proviene de la figura del derecho romano llamada *communio pro partibus indivisis*<sup>14</sup>, es decir se trata de una propiedad común en la que a pesar de existir diversas partes todas ellas se encuentran indivisas, en una especie de estado de confusión, pues no existen partes materiales del bien que correspondan a cada copropietario. Siento que esta situación será modificada luego de que ocurra la división y partición que pone fin a la copropiedad y al estado de indivisión que la caracteriza.

Asimismo, el artículo 969 del Código Civil define a la copropiedad de la siguiente manera:

**“Artículo 969.-**

*Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.”*

De esta manera, en la copropiedad, el derecho de propiedad que recae sobre el bien está dividido en cuotas ideales o alícuotas (como ya se señaló anteriormente no representables materialmente hasta que se produzca la división y partición del bien) de titularidad de los copropietarios, que sumadas, conforman la propiedad plena sobre el bien. Así, cada copropietario es titular de una cuota ideal o alícuota (traducido en un porcentaje inmaterial) del derecho de propiedad sobre el bien adquirido.

Como señala ARATA SOLIS, “[...] en la copropiedad coexisten dos tipos de esferas de actuación, unas atribuidas de manera individual a cada copropietario y otras de manera colectiva a todos los copropietarios. En la

---

<sup>14</sup> HEDEMANN, J.W. “Derechos Reales” Madrid. Editorial Revista de Derecho Privado, p. 263.

*esfera individual existen derechos, obligaciones y cargas conciernen en unos casos a la cuota ideal; pero también en otros, al propio bien común, como sucede con la facultad de uso del bien común.*”<sup>15</sup>

Asimismo, como señala ROMERO ROMAÑA al definir el condominio como una de las modalidades del derecho de propiedad “*Al estudiar la propiedad hemos visto que es un derecho exclusivo, porque no caben dos derechos semejantes y opuestos sobre un mismo bien. Pero puede ocurrir, sin embargo, que existan derechos sobre él, que no sean opuestos, sino derechos comunes como el caso de los herederos antes de la partición, en el que el derecho de propiedad será ejercido por varias personas simultáneamente.*”<sup>16</sup>

Es decir, y como se ha señalado el mayor problema en la copropiedad se traduce en que existe un régimen confuso en el que no existen partes materiales hasta que se produzca el fin de la copropiedad mediante la división y partición del bien, adjudicándose a cada copropietario porciones materiales del bien.

Ahora bien, las cuotas ideales son acciones y derechos intangibles e inmateriales, de modo que todos los copropietarios son propietarios en común son respecto de todo el bien en abstracto y de ninguna parte en específico del mismo. Al respecto, BENAVIDES REVERDITTO señala que “*a diferencia de otros regímenes de propiedad, la copropiedad permite que los copropietarios sean propietarios de todo sin distinguir qué parte del todo les corresponde*”<sup>17</sup>.

---

<sup>15</sup> ARATA SOLIS, MOISES (2016). “La Copropiedad y derechos de los Copropietarios” Lima. Gaceta Jurídica, p. 47.

<sup>16</sup> ROMERO ROMAÑA, ELEODORO citado por Avendaño Valdez Jorge (1997) en “Derechos Reales” p. 46.

<sup>17</sup> BENAVIDES REVERDITTO, Ximena y DE TRAZEGNIES THORNE, Carolina. Derechos y Obligaciones de los Copropietarios en el Código Civil Peruano.



En el mismo sentido, MEJORADA señala que “*La copropiedad por cuotas significa que durante la vigencia del condominio los copropietarios tienen derechos individuales sobre el bien. Cada copropietario goza de una participación porcentual (ideal) respecto de la cual es verdadero propietario. Es decir, los titulares concurrentes son copropietarios del bien común y propietarios de sus cuotas ideales.*”<sup>18</sup>

Así pues, en la copropiedad el Inmueble pertenece en cuotas ideales a cada copropietario, siendo que éstas constituyen **bienes inmateriales o intangibles**, de modo que el ejercicio de la propiedad no se da de la misma manera que en los bienes materiales. Sobre el particular, MEJORADA señala que “*(...) la cuota ideal es un bien inmaterial y por ello el ejercicio de la propiedad no se da de la misma manera que en los bienes materiales (...)*”<sup>19</sup>.

Creemos que, al aprobar un POO como el que es materia de análisis en el presente trabajo, el Tribunal Registral quiso otorgarle la misma seguridad que le corresponde al derecho de propiedad de un propietario sobre un bien inmueble determinado a la porción inmaterial que le corresponde aun copropietario en un bien común, de forma tal que ante el caso de la existencia de copropiedad, no fuese necesario contar con la intervención y autorización de todos los copropietarios para disponer la inmovilización de su cuota ideal.

---

18 **MEJORADA, MARTÍN.** Entre la Comunidad Romana y la Comunidad Germánica. La Sociedad de gananciales a la luz de la interpretación jurisprudencial. En: *Advocatus*. Lima: Universidad de Lima, diciembre 2002.

19 **MEJORADA, MARTÍN.** *Op. cit.* Por lo demás, la facultad de disposición se ejerce planamente sobre las cuotas ideales, pues los copropietarios pueden vender, donar, aportar, gravar general realizar cualquier acto de disposición y enajenación sobre la cuota ideal del Inmueble. Ello se encuentra previsto en el artículo 977 del Código Civil en los siguientes términos:

*"Artículo 977 Código Civil. -  
Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.*

Ahora bien, es importante señalar que respecto su cuota ideal casa copropietario tiene el ejercicio pleno de su derecho de propiedad, lo que implica la posibilidad de usar, disponer, disfrutar y reivindicar el bien, por lo que resulta coherente que el Tribunal Registral le otorgue la misma facilidad que existe para el propietario de cualquier bien.



**(iii) ¿Es necesaria la existencia de mecanismos como el de inmovilización temporal de partidas?**

El mecanismo de inmovilización temporal de partidas fue dispuesto por la Directiva No. 008-2013-SUNARP-SN aprobada por Resolución No. 314-SUNARP-SN, la misma que señala en el numeral 6.3 lo siguiente:

*“El asiento de inmovilización temporal constituye una herramienta para publicitar la voluntad del propietario registral de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de determinado predio de tal forma que se impida inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición gravamen y/o carga voluntaria presentado hasta su posterior comprobación o levantamiento.”*

Asimismo, el numeral 6.5.1 señala que:

*“6.5.1 Efectos generales*

*El asiento de Inmovilización Temporal tiene como efecto impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado en forma posterior al asiento de presentación de la solicitud de Inmovilización Temporal de partidas correspondientes a predios hasta que se siga con el procedimiento previsto en la presente Directiva.”*

Como se desprende del artículo antes citado, la inmovilización surge como un mecanismo de seguridad ante falsificaciones o suplantaciones que pongan en riesgo la seguridad del propietario del inmueble afectado, es un mecanismo de protección con una duración máxima determinada y que en cualquier momento puede dejarse sin efecto por voluntad del propietario.

Como se desprende del presente artículo, el problema radica en determinar si es que es realmente necesario contar con un mecanismo de esta naturaleza que garantice derechos inscritos, cuando en realidad la seguridad de lo inscrito debería venir dada por la naturaleza del registro, la legitimidad del asiento y la publicidad registral. Entonces, ¿por qué además un propietario debe ir y solicitar la inmovilización temporal de partidas? Si es el propio registro desde la inscripción el que debe velar por esta seguridad, no un mecanismo que debe ser activado por el propietario y si en caso no se activa, se correría el riesgo de perder la propiedad del inmueble.

El mecanismo de inmovilización de partidas, pone de relieve la sociedad en la que nos encontramos, en la que la falsificación, la suplantación o cualquier otro acto de esa naturaleza es algo cotidiano. Una sociedad en la que el propietario tiene que activar mecanismos de defensa ante sus intereses y que el propio estado no puede brindarle. La existencia de un procedimiento de esta naturaleza pone de relieve además la falla en el sistema registral con relación a la seguridad que el registro busca y debe brindar a través de los principios registrales. Además, el registro ya ha puesto a disposición de los usuarios mecanismos como la denominada “Alerta Registral”, la misma que pone en conocimiento del propietario cualquier acto que se pretenda inscribir sobre la partida registrada.

En esta parte consideramos que debemos señalar que el POO contiene un error al referirse a la inscripción de la inmovilización de partidas. Creemos que al ser un acto de naturaleza temporal (máximo 10 años) no se trata de una inscripción, sino más bien de una anotación, con relación a la diferencia entre la inscripción y la anotación, GUEVARA MANRIQUE señala que *“La anotación preventiva se distingue del asiento de inscripción en muchos aspectos: por razón de lo que publican, por su temporalidad en general, por el título documental que se presenta al Registro, por su adaptabilidad a todos los asientos practicables en éste (...)”*<sup>20</sup>. Además, el mismo autor

---

<sup>20</sup> GUEVARA MANRIQUE, RUBEN. Derecho Registral. Registro de Propiedad Inmueble Registro de Bienes muebles Lima 1996, p 211.

señala que “2. El asiento de inscripción es en general de duración indefinida, pues en él la caducidad del asiento en si es hasta cierto punto excepcional. Por el contrario en la anotación preventiva la regla es su caducidad y solo la de carácter judicial puede en cierto supuesto tener una duración indefinida registral”<sup>21</sup>.

El POO señala lo siguiente “Procede la inscripción de inmovilización temporal de partidas respecto de la totalidad de cuotas ideales que ostenta un copropietario sobre un predio determinado, por mérito del artículo 977 del Código Civil y en aplicación de la Directiva No. 008-2013-SUNARP-SN aprobada mediante Resolución No. 314-2013-SUNARP-SN”. Nos extraña el error conceptual que comete el tribunal, al utilizar el término inscripción para un acto de naturaleza temporal.

Como ya se señaló líneas arriba, la diferencia principal entre la inscripción y la anotación radica en su temporalidad, entonces si hablamos de un mecanismo de naturaleza temporal (máximo 10 años) como puede decirse que se inscribirá. Los asientos registrales publicitan derechos de naturaleza real, lo que no ocurre con el mecanismo de la inmovilización y por lo tanto no encuentra cabida en esta figura. En ese sentido, el POO debería ser rectificado a fin de consignar que la inmovilización se anota en la partida que desea protegerse.

a. ¿Cuál es la finalidad del registro y que actos pueden ser inscritos?

Siguiendo la línea de los actos que poden ser materia de inscripción y aquellos que sólo pueden ser anotados, abordaremos el tema referido a la inscripción registral, lo que también va de la mano con lo publicitado por el registro. Para analizar cuál es la finalidad del registro, debemos tener en cuenta la naturaleza del procedimiento registral, “El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción

---

<sup>21</sup> Idem.

de un título”, concordado con el artículo 31° del Reglamento General de los Registros Públicos, que a la letra dice:

“Artículo 31.- Definición

*La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.*

**“En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.” (El subrayado es nuestro)**

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2019 del Código Civil, son inscribibles en el registro de la jurisdicción registral donde se encuentra ubicado el inmueble, lo siguiente:

- (a) Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- (b) Los contratos de opción.
- (c) Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- (d) El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- (e) Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- (f) Los contratos de arrendamiento.
- (g) Los embargos y las demandas verosíblemente acreditados.
- (h) Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- (i) Las autorizaciones judiciales que permiten practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución SUNARP No. 097-2013-SUNARP-SN:

***“Artículo 13.- Contenido del asiento de inscripción***

*El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:*

- (a) La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe;*
- (b) La existencia de condición, plazo, limitación, cláusula resolutoria expresa, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes;*
- (c) El precio o la valorización, cuando corresponda;*  
*(...).”*

Lo señalado precedentemente sirve para complementar nuestra posición referida a que un mecanismo como el de inmovilización de partidas encuentra cabida en nuestro sistema registral, debido a que el registro no está cumpliendo con su rol correctamente. Es decir, un registro público como el nuestro no debería de necesitar que cada propietario esté vigilando e incorporando en su partida herramientas que imposibiliten el acceso de títulos falsos, lo que además retrasa el tráfico jurídico que justo es uno de los objetivos de nuestro sistema registral.

Del artículo 13 del RIRP antes citado, se desprende que nuestro estado reconoce la importancia de que ciertos actos sean conocidos por todos (lo cual se vincula además con el principio de oponibilidad de lo inscrito que ha sido abordado al inicio del presente artículo, a esto se le denomina publicidad registral, que es, a nuestro entender el fin máximo del registro.





### **III. CONCLUSIONES**

1. La seguridad jurídica que brinda nuestro sistema registral encuentra su fundamento en los principios registrales de publicidad, prioridad excluyente y legitimación.
2. El mecanismo de inmovilización de partidas, pone de relieve la sociedad en la que nos encontramos, en la que la falsificación, la suplantación o cualquier otro acto de esa naturaleza es algo cotidiano, además pone de relieve una falla en nuestro sistema registral que no es poca cosa.
3. El mecanismo de inmovilización de partidas, traslada al usuario la tarea de proteger su derecho inscrito contra actos de terceros, seguridad que ya debería ser brindada por el registro. Un registro público como el nuestro no debería de necesitar que cada propietario esté vigilando e incorporando en su partida herramientas que imposibiliten el acceso de títulos falsos.
4. El mecanismo de inmovilización de partidas, es un retraso para el tráfico jurídico que debería fomentar el registro.
5. El POO contiene un error al referirse a la inscripción de la inmovilización de partidas. Creemos que al ser un acto de naturaleza temporal (máximo 10 años) no se trata de una inscripción, sino más bien de una anotación, con relación a la diferencia entre la inscripción y la anotación

#### IV. BIBLIOGRAFIA

- **ARATA SOLIS, MOISES** (2016). “La Copropiedad y derechos de los Copropietarios” Lima. Gaceta Jurídica.
- **CACERES VALENCIA, JOHNNY** (1998). “La Seguridad Jurídica que deben brindar los Asiento Registrales”. Lima. Derecho Registral II.
- **DELGADO SCHEELJE, ALVARO** (1997). “La Publicidad Jurídica Registral (Cuestiones Generales y Manifestaciones Concretas”. Lima. Derecho Registral I.
- **GONZALES LOLI, JORGE LUIS** (2002). “Comentarios: Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos”. Lima. Gaceta Jurídica.
- **GUEVARA MANRIQUE, RUBEN** (1998). “Derecho Registral. Registro de la Propiedad Inmueble Registro de Bienes Muebles”. Lima. Grafica Horizontal S.A.
- **HEDEMANN, J.W.** “Derechos Reales” Madrid. Editorial Revista de Derecho Privado.
- **LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS** (2004) Derecho Inmobiliario Registral. Nueva Edición Revisada y puesta al día por Jesús Delgado Echevarría. Madrid. Dykinson.
- **MORALES GODÓ JUAN (200)**. “Temas de Derecho Registral”. Tomo III Lima. Gaceta Jurídica.
- **MORALES GODÓ, JUAN.** “Implicancias de la Publicidad Registral con el Derecho a la Intimidad”. En Temas de Derecho Registral. Tomo I. Lima 1999.
- **BALAREZO FORTTINI, JUAN RAMÓN.** “La publicidad registral como mecanismo de seguridad jurídica”. En Derecho Registral I. Lima 199.
- **GUEVARA MANRIQUE, RUBEN.** Derecho Registral. Registro de Propiedad Inmueble Registro de Bienes muebles Lima 1996.
- **VIGO SALDANA, FLAMINGO GILBERTO.** “La Posición de la Jurisprudencia Nacional acerca de la Prevalencia del Derecho Personal Inscrito sobre el Derecho Real no inscrito: Especial Consideración de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública Registral”. Revista del Poder Judicial, Lima, 2009.
- **ROCA SASTRE, RAMON Y ROCA – SASTRE MUNCUNILL, LUIS (1979)**. “Derecho Hipotecario”. Tomo I. Séptima Edición, Barcelona.

- **ORTIZ PASZO, JORGE (2014).** “La Inscripción: 30 años después. ¿Quién podrá defenderla?”. Themis, Lima, 2014.

