

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe jurídico sobre la Resolución No. 2324-2023-  
SUNARP-TR

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada  
que presenta:

**IVANA MARIA ELIZABETH BARDALES MENDOZA**

ASESOR:

MAXIMILIANO EDUARDO SALAZAR GALLEGOS


Lima, 2024

## Informe de Similitud

Yo, SALAZAR GALLEGOS, MAXIMILIANO EDUARDO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe jurídico sobre la Resolución No. 2324-2023-SUNARP-TR", del autor BARDALES MENDOZA, IVANA MARIA ELIZABETH, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 26%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 08 de julio del 2024.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 11 de julio del 2024

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: SALAZAR GALLEGOS, MAXIMILIANO EDUARDO,	
DNI: 07875443	Firma: 
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0001-6448-3820">https://orcid.org/0000-0001-6448-3820</a>	

## **RESUMEN**

Se analiza la Resolución No. 2324 –2023–SUNARP–TR a fin de poner a consideración la necesidad de modificar el artículo 124 del Reglamento del Registro de Predios, pues puede generar contingencias al momento de la inscripción de la transferencia de bienes producto de una escisión. La doctrina registral reconoce que se debe realizar una calificación íntegra del título archivado que da mérito a la inscripción de la escisión; sin embargo, dado que en la Resolución a analizar nos encontramos ante un supuesto excepcional, no se identifica plenamente el origen, desde la visión de la candidata, del problema. Por ello, se analiza la contradicción en los artículos del Reglamento de Sociedades, así como se analizan consideraciones que se aplicaron por el Tribunal Registral, mediante precedentes de observancia obligatoria, así como resoluciones que versan sobre la materia, tanto a nivel societario como inmobiliario, para resolver el presente caso. Asimismo, se profundiza en la naturaleza del acto societario, en este caso, la escisión, a fin de proporcionar luces a los lectores de la propuesta de modificación, siempre dentro del margen de la legalidad y la seguridad jurídica.

### **Palabras clave**

Escisión, Derecho Societario, Reglamento de Sociedades, Reglamento de Inscripciones de Predio, Bloques patrimoniales

### **ABSTRACT**

*Resolution No. 2324 -2023-SUNARP-TR is analyzed in order to consider the need to modify Article 124 of the Land Registry Regulations, since it may generate contingencies at the time of registration of the transfer of assets resulting from a spin-off. The registry doctrine recognizes that a complete qualification of the filed title that gives merit to the registration of the spin-off must be carried out; however, given that in the Resolution to be analyzed we are faced with an exceptional case, the origin of the problem is not fully identified, from the candidate's point of view. Therefore, the contradiction in the articles of the Corporate Regulations is analyzed, as well as considerations that were applied by the Registry Court, through precedents of mandatory observance, as well as resolutions that deal with the matter, both at the corporate and real estate level, in order to resolve the present case. Likewise, the nature of the corporate act, in this case, the spin-off, is analyzed in depth in order to shed light to the readers of the proposed amendment, always within the margin of legality and legal certainty.*

### **Keywords**

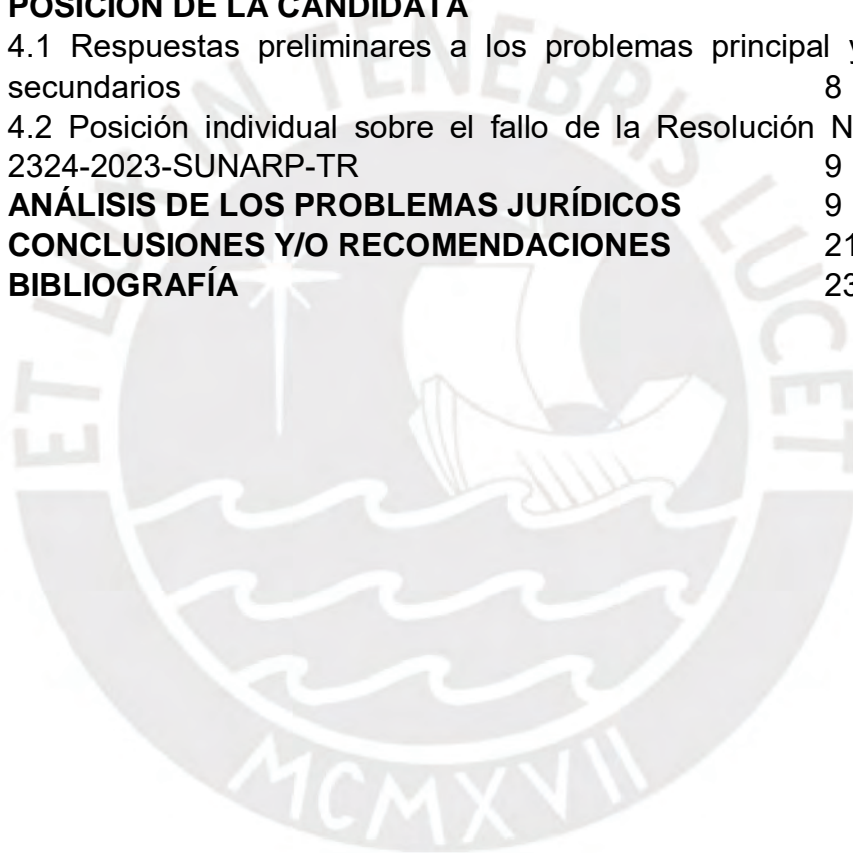
*Spin-off, Corporate Law, Corporate Law, Company Regulation, Property  
Registration Regulation, Property Blocks*



## ÍNDICE

### PRINCIPALES DATOS DEL CASO

<b>I.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	
	1.1. Justificación de la elección de la Resolución N° 2324-2023-SUNARP-TR	5
<b>II.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES</b>	
	2.1 Antecedentes	6
	2.2 Hechos relevantes del caso	6
<b>III.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS</b>	
	3.1 Problema principal	7
	3.2 Problemas secundarios	7
<b>IV.</b>	<b>POSICIÓN DE LA CANDIDATA</b>	
	4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios	8
	4.2 Posición individual sobre el fallo de la Resolución N° 2324-2023-SUNARP-TR	9
<b>V.</b>	<b>ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS</b>	9
<b>VI.</b>	<b>CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES</b>	21
<b>VII.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	23



**PRINCIPALES DATOS DEL CASO**

<b>N° RESOLUCIÓN</b>	Res. No. 2324 –2023–SUNARP–TR
<b>ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO</b>	Derecho Societario, Derecho Inmobiliario y Derecho Registral
<b>IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES</b>	Resolución No. 2179-2023-SUNARP-TR Resolución No. 4628–2022–SUNARP–TR
<b>DEMANDANTE/DENUNCIANTE</b>	Inmobiliaria American Group S.A.
<b>DEMANDADO/DENUNCIADO</b>	Enrique Fernando Monsalve Arrospide (como registrador en la primera instancia registral)
<b>INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL</b>	Tribunal Registral
<b>TERCEROS</b>	Express Jean’s C&O S.A. Topy Tex
<b>OTROS</b>	Lupsil International S.A. y Kately S.A.

## I. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Justificación de la elección de la resolución de la Resolución N° 2324-SUNARP-TR

Se escoge la Resolución No. 2324–2023–SUNARP–TR (en adelante, la “Resolución Principal”) en razón a la sustentación de la apelante, así como del Tribunal Registral, en cuanto se considera que existe una mala técnica legislativa que es materia de análisis y que, posteriormente, una opción a dicha contingencia puede ser la modificación de los artículos que intervienen. En esa línea, la presente resolución versa sobre la inscripción de dos bienes inmuebles (en la presente resolución, corresponde al inmueble inscrito en la Partida Electrónica No. 14553835 del Registro de Predios de Lima) a raíz de la escisión total realizada por la empresa Express Jean’s C&O S.A., que, por un error material, en la escritura pública de transferencia se consignó como bloque patrimonial No. 2 a transferir, entre ellos, el inmueble ubicado en Lote 8, Mz. L, Av. El Santuario No. 1200-1212-1220-1236, distrito de San Juan de Lurigancho, Lima – inscrito en la Partida Electrónica No. 490525202 del Registro de Predios de Lima – que, a la fecha, correspondería al predio matriz, en cuanto de él se independizaron dos partidas: la mencionada P.E. No. 14553835 y P.E. No. 14553836; sin embargo, dado que la empresa ya se extinguió, era imposible (salvo excepciones que se mencionarán más adelante) realizar la rectificación aplicable conforme a Ley; haciendo que los beneficiarios realicen la aclaración de los nuevos inmuebles como parte del bloque patrimonial.

Al respecto, si bien es cierto que considero que los argumentos del apelante son válidos, el mismo Tribunal refiere en dos ocasiones lo siguiente: (i) las modificaciones deben realizarse con la misma formalidad con las que fueron otorgadas, y (ii) se menciona que la aclaración no resulta precedente en la vía registral.

En ese sentido, el Tribunal Registral dio respuesta a la apelación citando el X Pleno del 08 y 09 de abril de 2005 (18.- Identificación del bien objeto de transferencia) y el CIX Pleno del 28 y 29 de agosto de 2013 (Precisión a precedente sobre identificación del bien); sin embargo, considero que la solución a este caso se pudo dar solo por los plenos en materia de inmuebles, pero no deja de solucionar enteramente el conflicto, en cuanto es necesario explicar la naturaleza de la institución de la escisión, las transferencias por

medio de dicha forma de reorganización societaria, la individualidad de las personas jurídicas y la aplicación de la normativa vigente para situaciones excepcionales.

## **II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES**

### **2.1 Antecedentes**

Mediante la apelación se solicita la inscripción de la transferencia por escisión total, de conformidad con el artículo 129 del Reglamento de Registro de Sociedades, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 14553835 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la inscripción de la escisión inscrita en el asiento B0006 de la partida N° 11307555 y asiento B0005 de la partida N° 11680531 del Registro de Sociedades de Lima, en donde el transferente es la empresa extinguida Express Jean's C&O S.A. (en adelante, la "Sociedad Escindida") y la adquirente Inmobiliaria American Group S.A. (en adelante, "Inmobiliaria American" y/o "Sociedad Receptora"); hecho que el registrador Enrique Fernando Monsalve Arrospide observa por no ser la vía procedimental correcta.

Posteriormente, el representante de Inmobiliaria American sustenta su apelación mencionando que se buscó subsanar la observación mediante la escritura pública del 25 de febrero de 2023, en donde participaron todas las partes y manifestaron su voluntad de transferir el inmueble mal identificado; además de (i) no sería posible la rectificación por parte de la sociedad que escindió al ya no existir, por lo que la solicitud del registrador sería un imposible jurídico; (ii) el error material no generaría cambio alguno en la valorización por el reemplazo; (iii) que en caso no se acepte la subsanación estaríamos frente a una situación excepcional no amparada por el derecho, en cuanto el inmueble se quedaría sin titular; (iv) la única vía sería la judicial, por lo que además de prolongar el estado de daño, se sometería el particular a una vía que no es la especializada; y finalmente, (v) se estarían vulnerando los principios administrativos de razonabilidad, informalismo, celeridad y simplicidad.

### **2.2 Hechos relevantes del caso**

Como se mencionó en el acápite anterior, mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la transferencia por escisión total, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 14553835 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la inscripción de la escisión inscrita en el asiento B0006 de la partida N°



11307555 y asiento B0005 de la partida N° 11680531 del Registro de Sociedades de Lima, en donde el transferente es la empresa extinguida Express Jean's C&O S.A. y la adquirente Inmobiliaria American.

El registrador observa la inscripción en cuanto se hace referencia que la modificación sobre el bloque patrimonial a transferir debe realizarse en la vía correspondiente por cuanto, la escritura pública del 25/02/2023 que adjunta al reingreso, no da mérito a la transferencia de propiedad ya que no consta declaración expresa de la propietaria de transferir el inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 14553835 del Registro de Predios de Lima a favor de Inmobiliaria American al existir inadecuación registral, pues el Anexo N° 2 referido al Informe del Bloque Patrimonial N° 2 se hace referencia al inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 49052502 del Registro de Predios de Lima, partida matriz que ha sido cerrada al haberse subdividido el predio en dos sub lotes (el otro inmueble fue transferido a Topy Tex, cuya inscripción pasó por el mismo proceso que en el presente caso).

Frente a ello, la sociedad receptora fundamenta en razón del artículo 129 del Reglamento del Registro de Sociedades la falta de capacidad de la empresa extinguida para rectificar acuerdos, el error material en la escritura pública no genera cambios en la valorización ni impide la identificación del predio matriz que se colocó en la primera escritura pública, y que en caso se proceda con la vía correspondiente, esta correspondería a la vía judicial, lo que generaría perjuicios a los beneficiarios e iría por una vía que no es la especializada en materia registral, afectando además los principios administrativos de razonabilidad, informalismo, celeridad y simplicidad.

### **III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS**

#### **3.1 Problema principal**

¿El artículo 129° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Sociedades presenta una mala técnica legislativa que afecta la transferencia de los bienes inmuebles producto de una escisión?

#### **3.2 Problemas secundarios**

- ¿La aplicación del precedente de observancia obligatoria aprobado por el CIX Pleno del día 28 de agosto de 2013 sobre la identificación del bien objeto de transferencia subsana íntegramente el objeto de la contingencia?
- Conforme a las resoluciones del Tribunal Registral, ¿la reapertura de una partida cerrada podría ser un mecanismo aplicable para la subsanación de errores materiales?

#### **IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A**

##### **4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios**

A modo de respuesta, es indispensable mencionar que, por un lado, el artículo 372 de la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades, en el numeral 4, menciona que el contenido del proyecto de escisión debe contener la relación de los elementos del activo y del pasivo, en su caso, que correspondan a cada uno de los bloques patrimoniales resultantes de la escisión. Por otro lado, el artículo 124, inciso b), del Reglamento del Registro de Sociedades, aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 200-2001-SUNARP-SN, menciona que para la inscripción de la escisión, además de contener lo dispuesto por el artículo 382 de la Ley General de Sociedades debe contener la relación detallada y valorizada de los elementos del activo y del pasivo, en su caso, que correspondan a cada uno de los bloques patrimoniales resultantes de la escisión; no obstante, en el artículo 129 del mismo instrumento, se menciona que para la inscripción de transferencia de los bienes y derechos que integran el bloque patrimonial transferido, bastará que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral donde conste inscrita la escisión, por más que los bienes que integren el patrimonio no consten expresamente en la escritura pública de escisión. Finalmente, en el artículo 111 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, menciona, de la misma forma que en el artículo 129 antes citado, que para la transferencia de un predio a una persona jurídica como consecuencia de la fusión, escisión o reorganización simple, bastará el formato de solicitud de inscripción donde conste inscrito el acto de reorganización societaria.

En esa línea, existe una mala técnica legislativa en el artículo 129 del Reglamento del Registro de Sociedades cuando dispone que para la inscripción del bien no será necesario que estos consten expresamente en la escritura pública, pues contradice lo dispuesto por el artículo 124 del mismo instrumento en cuanto a la relación detallada de los activos (y lo demás mencionado en ese inciso) así como lo dispuesto (mencionado líneas arriba) en el artículo 372, numeral 4, de la Ley General de Sociedades que, dada la naturaleza de la institución de la escisión, se requiere que los activos que componen los bloques patrimoniales estén determinados de manera expresa, según lo que se desarrollará a lo largo del presente trabajo, así como puede generar conflicto al momento de la inscripción de un bien, como se presentó en la Resolución N° 2324 –2023–SUNARP–TR, materia de análisis.

#### **4.2 Posición individual sobre el fallo de la Resolución N° 2324-2023-SUNARP-TR**

Si bien es cierto que es correcta la aplicación del Tribunal Registral del Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el X Pleno, correspondiente a la “Identificación del bien objeto de transferencia”, el cual posteriormente fue precisado en el Pleno CIX mediante el acuerdo plenario en él dispuesto, pues se podía identificar que el bien materia de transferencia producto de la escisión era identificable revisando los antecedentes registrales del mismo; menciona que la “aclaración no resulta procedente en la vía registral”, lo que implica implícitamente que se tendría que hacer por la vía judicial, vía que en la práctica no es la más especializada y que, dada la carga procesal que maneja puede generar perjuicio a los administrados por el tiempo que implica emitir un fallo, tampoco analiza la razón que podría haber iniciado el conflicto en sí y que, desde la opinión de la suscrita, sí puede advertirse que el origen del conflicto es de carácter registral. En esa línea, para el caso en particular se pudo resolver por la existencia del precedente antes mencionado, pero da pie a un análisis sobre las contingencias que pueden generar una mala técnica legislativa, como se verá a lo largo del presente informe.

### **V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

A fin de poder responder la pregunta de investigación, además de los otros problemas que circunscriben al mismo, debe partirse por la concepción de escisión y la relevancia

en la determinación de los activos y/o pasivos a transferirse, pues es aquí donde surge la contingencia principal (a diferencia de la fusión) y cómo es que la incorrecta identificación del bloque patrimonial genera que el título en rogatoria del presente sea materia de observación.

Comencemos por lo esencial: la escisión se encuentra regulada en el artículo 367 de la Ley N° 268867, la Ley General de Sociedades. Dicho artículo menciona que mediante la escisión se fracciona el patrimonio en dos o más bloques para transferirlos a otra sociedad, la cual puede ser realizada de dos formas: la primera transfiere **totalmente** su patrimonio en, nuevamente, dos o más bloques, a otra sociedad y tiene como consecuencia la extinción de la misma, o transfiere en bloques patrimoniales parte de su patrimonio, por lo que no se extingue.

Antes de continuar con lo dispuesto en la Ley, es importante profundizar en el concepto de la institución. La escisión, como señala Hernández (1997), se entiende como un traslado, en un mismo momento, de patrimonios que, independiente de que estén conformados solo por activos o activos y pasivos, a otra sociedad, sea por las razones que sean (como producción, comercialización o servicios). Sobre esta idea, Elías ahonda sobre la complejidad de dicha institución:

La escisión es un acto societario mucho más complejo. En efecto, la desmembración del patrimonio de las sociedades escidentes es solamente un aspecto de la operación. Pero a ello sigue, **a diferencia de la fusión, que termina en el acto mismo de la consolidación de los patrimonios, un destino diferente, en la escisión, para los distintos bloques patrimoniales que se apartan de la sociedad escidente, desde que pueden ser asignados a personas jurídicas recién constituidas o a otras preexistentes.** Por otra parte, hay otro elemento en juego que hace aún más compleja la escisión: en la fusión la consolidación de patrimonios se realiza siempre en una sola sociedad, sea absorbente o incorporante, según el caso, mientras que en la escisión la sociedad escidente puede extinguirse o subsistir. (2008, p. 886) (el sombreado es propio)

En líneas generales, podemos entender que el propósito de la escisión es la de transferir bloques patrimoniales a nuevas sociedades o absorbidas por ya existentes, sea de manera íntegra o parcial, respondiendo a diferentes criterios internos de cada sociedad. Al particular, es importante señalar que los bloques patrimoniales se encuentran definidos en el artículo 369° de la Ley como un activo o un conjunto de activos de la sociedad que realiza la escisión, la mezcla entre un activo y un pasivo de dicha sociedad, o de un fondo empresarial (hecho que no es materia de análisis en este caso).

Ahora bien, como se mencionó líneas arriba, la consecuencia de una escisión que fracciona totalmente su patrimonio es la extinción. Dicha institución también es conocida como escisión propia o total (a efectos de esta investigación, se hará referencia a la escisión total), consecuencia que nos interesa para el caso en particular, pues como se dijo, esta conlleva a la extinción de la sociedad. En esa línea, la doctrina nacional nos indica que la extinción responde a una institución particular, en cuanto la “*disolución y extinción (...) responden a dos realidades distintas (...)*, la disolución constituye una etapa más del complejo proceso extintivo que tiene como resultado final la desaparición de la sociedad, mientras que **la extinción culmina aquel proceso**” (el sombreado es propio) (Guasch, 1993, como se cita en Elías, 2008, p. 907).

Finalmente, y con el fin de reforzar el concepto de escisión, así como su diferencia con la disolución, el derecho comparado, particularmente en la legislación española, Alonso (1999) sostiene que “la escisión es una modificación societaria estructural que implica la división del patrimonio de una sociedad de forma que una parte de ese patrimonio pueda servir para constituir una o varias sociedades, o tenga lugar su absorción por otra u otras sociedades preexistentes, con participación directa de los socios de la sociedad escindida.” (p. 11). Asimismo, el Real Decreto-Ley 5/2023 (normativa actual española que regula a la escisión), en el artículo 58º, menciona que la sociedad mercantil inscrita podrá revestir cualquiera de las siguientes modalidades: (i) escisión total, (ii) escisión parcial, y la (iii) segregación. Para los fines del presente caso, como se mencionó, nos centraremos en la escisión total, la cual, en el Real Decreto antes citado la define, como en el caso de la legislación nacional, como la extinción de la sociedad por la división de su patrimonio en dos o más partes a otra sociedad o a una nueva.

Al respecto, cabe señalar que la normativa española, la cual inspira –como se mencionó líneas arriba– a nuestra legislación, reconoce también las instituciones de disolución y de extinción, esta última como la institución que **es consecuencia de la escisión total**, pues, como lo señala Besteiro (2012), mientras la disolución busca darle fin a una actividad mercantil, para el caso de la modalidad de extinción por escisión total, se busca que dicha actividad mercantil trascienda mediante un mecanismo de reorganización diferente, por lo que no podemos tratar a dichas instituciones como una sola.

Ahora bien, la Ley menciona, en el artículo 367, que por la escisión una sociedad fracciona su patrimonio **en dos o más bloques** para transferirlos a otras sociedades de manera total, pues como lo mencionan Ramírez y Velarde, para el caso de escisiones

puras y simples, “la LGS establece que debe ser **en dos (2) o más bloques patrimoniales y no en un solo bloque**, pues si se admitiera este último caso, **podría en nuestra opinión confundirse con la fusión**” (2011, p. 354). Finalmente, Elías expulsa esta visión:

Con respecto a la escisión, **el texto legal no admite duda sobre la posición adoptada por el legislador**: el artículo 367, en reiteradas oportunidades, especifica que la transmisión de patrimonios de la escidente a las beneficiarias se realiza en bloque, o sea en “bloques patrimoniales”, los que, a su vez, quedan claramente definidos en el artículo 369. **En ningún momento menciona que la transmisión es “a título universal”**. La Ley, entonces, hace una diferencia fundamental entre las normas de la escisión con las de las fusiones: para el caso de estas últimas, la Ley establece en el artículo 344 que la transmisión de los patrimonios se realiza “en bloque y a título universal” (...). Esto significa, entonces, que la Ley, en nuestra opinión correctamente, califica en forma diferente la transferencia de los patrimonios integrales en las fusiones (en bloque y a título universal), de la que ocurre con los bloques patrimoniales parciales en la escisión (...).

Ahora bien, en esa línea, el artículo 372° de la Ley, numeral 4, dispone que, en el contenido del proyecto de escisión, es necesaria la relación de los elementos del activo y del pasivo que correspondan a cada uno de los bloques patrimoniales resultantes de la escisión. Sobre este punto, volveremos más adelante, por lo que continuamos.

El artículo 378° de la Ley menciona que para la entrada en vigencia de la escisión, esta entra en ese estado en virtud a la fecha fijada en el acuerdo que aprueba el proyecto de escisión, **está supeditada a la inscripción de la escritura pública en el Registro y en las partidas correspondientes a todas las sociedades participantes**, siendo que la primera disposición (como se entiende en el práctica societaria) responde a efectos contables y financieros. En esa línea, la Ley dispone pautas para su procedimiento, los cuales deben (i) ser establecidos conforme a Ley y al estatuto de la sociedad; y, (ii) para el caso de las sociedades que se extinguen por escisión, no es necesario que se acuerde la disolución, según lo que señala la Ley en el artículo 370°.

Ahora bien, sobre esto, es importante señalar que para el primer punto y, particularmente para el primer caso, se debe tomar en cuenta lo que dispone la Ley sobre la inscripción en cuanto **es necesaria en el Registro**, por lo que se debe tener en cuenta, y leer sistemáticamente, lo dispuesto por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126–2012–SUNARP–SN – Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos; la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 200–2001–SUNARP–SN – Reglamento del Registro de Sociedades; y la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros

Públicos N° 097–2013–SUNARP–SN – Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Sobre estas normas y evidente relación, profundizaremos más adelante.

Volviendo a lo indicado en la Ley en el artículo 372º, se regulan una lista de disposiciones que deben estar contenidas en el proyecto de escisión, de las cuales – para el presente caso– es relevante precisar lo que se indica en el numeral 4 en cuanto a la **relación de los elementos que conformen los bloques patrimoniales** producto de la escisión. Es importante señalar, además de lo que se desarrolló líneas arriba sobre la naturaleza y particularidad de la escisión y la fusión, hecho que el Registro también indica, pues la fusión en materia registral (y, principalmente, a nivel normativo), en la Resolución N° 2179–2023–SUNARP–TR, indica que en la fusión no se necesita detallar la relación de los elementos, pues la totalidad del patrimonio se extingue por dicho acto. En cambio, en la escisión, solo se transmiten los activos y/o pasivos conformantes del bloque patrimonial que se escinde, el que por tanto **debe ser definido**, consignándose la relación de los elementos que lo integran. En relación a lo mencionado, es importante señalar que, en el proyecto de escisión, que por más que no se establezcan obligaciones exigibles a las personas jurídicas, sí existe una obligación de responsabilidad que asumen los administradores, y que personalmente considero que se extiende a toda la operación, en relación al **contenido** del proyecto aprobado.

Ahora bien, antes de continuar a la materia registral, es importante definir qué es la extinción, pues es la consecuencia de la escisión total. Nuestra Ley la menciona en el artículo 421º, señalando que la extinción se inscribe en el Registro. Aquí iniciamos un nuevo punto de partida a la materia registral, pues hace un nexo entre la materia societaria y el Registro. Sin embargo, *grosso problema* al que nos enfrentamos, pues si bien se le menciona, no se le conceptualiza, en cuanto la Ley no la define puntualmente ni hace referencia a sus efectos (Salazar, 2023). En esa línea, y retomando la relación esencial entre la sociedad y su personalidad jurídica, el artículo 6º de la Ley nos menciona que la primera tiene a la segunda desde su inscripción en el registro y la mantiene hasta que se inscribe su extinción; sin embargo, una vez más, no se le define.

Sin embargo, retomando el vínculo entre extinción y escisión, podemos entender que “la extinción es consustancial a la escisión total y opera por el mérito de esta última, como una característica inseparable. La personalidad jurídica no se disuelve, como tampoco se disuelve totalmente el vínculo social, ni se liquida. Simplemente, se extingue” (Elías, 2008, p. 908). Queda claro entonces que la Ley determina qué es la personalidad jurídica y su relación con una sociedad **inscrita** y que, en caso decida

reorganizarse, está la posibilidad de que esta pueda extinguirse (por más que nuestra Ley no la defina y la doctrina solo la ejemplifique) totalmente mediante la institución de la escisión total. No obstante, y como lo mencioné líneas arriba, es indispensable hacer una lectura sistemática de lo que sostiene la Ley y cómo opera en el ámbito registral. Volvamos al razonamiento de la personalidad jurídica: el artículo 6° de la Ley nos menciona que la sociedad, una vez se haya constituido por escritura pública según lo dispuesto en el artículo 5° del mismo instrumento, adquiere personalidad jurídica **desde su inscripción en el Registro y la mantiene hasta que se inscribe su extinción**, por lo que vemos el primer nexo inseparable entre el Registro y la materia societaria. Para el caso en particular sobre escisión, la Ley en el artículo 378° menciona que la escisión entra en vigencia en la fecha fijada en el acuerdo en que se aprueba el proyecto de escisión conforme lo señalado en el artículo 376° del mismo instrumento; no obstante, menciona en el segundo párrafo que la escisión **está supeditada a la inscripción de la escritura pública en el Registro y en las partidas correspondientes a todas las sociedades participantes**, lo que produce la extinción de la sociedad que se escinde, haciendo referencia al supuesto ya conceptualizado escisión total.

Al respecto, considero que, si bien es cierto que la extinción es en efecto una característica innegable e indisoluble con la escisión total, la operación y “eficacia” de la misma, en la realidad, se da solo en el Registro. Entonces, no solo tenemos que la entrada en vigencia de la escisión se encuentra supeditada al Registro, sino también, la extinción, por lo que de acá podemos determinar que toda esta operación sí necesita un enfoque registral, por lo que su regulación, cuando sea aplicable al caso en concreto, debe ir acorde a lo que la Ley dispone.

Como mencioné en un párrafo anterior, es indispensable la lectura sistemática de la materia societaria con la registral, pues además de lo evidente en relación a la personalidad jurídica, para el caso concreto, la normativa registral dispone su operación. El artículo 124° de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 200-2001-SUNARP-SN – Reglamento del Registro de Sociedades (en adelante, el “Reglamento de Sociedades”), en el literal b), dispone de la misma manera que la Ley que en el contenido de la escritura pública de escisión debe estar la relación detallada y valorizada de los elementos a transferir producto de la escisión. Asimismo, el artículo 127° dispone que, una vez inscrita la escisión en la partida registral de la nueva sociedad, el Registrador cancelará las partidas que le dieron mérito, indicando la razón de la cancelación y la modalidad de escisión que se utilizó que, para el caso en concreto, responderían a una extinción por escisión total. Finalmente, pero solo en relación a la



extinción, el artículo 161º del Reglamento de Sociedades, dispone que la inscripción de la extinción determina el cierre de la partida registral, dándose de baja la denominación o razón social del índice.

Ahora bien, en relación con el artículo 124º del Reglamento de Sociedades, se hace mención a que se detallarán los elementos del activo; disposición que también se prevé en la Ley (como se mencionó anteriormente); no obstante, el artículo 129º del mismo instrumento señala que para la inscripción de transferencias de los bienes solo es necesaria la inscripción de la escisión en la partida correspondiente, y que se procederá con la transferencia de los bienes, **aunque aquellos no consten expresamente en la escritura pública de escisión**, donde solo se tendrá que llenar el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral en la que consta inscrita la escisión.

En esa línea, es notable que existe una contradicción. ¿Cómo es que los bienes *pueden no constar expresamente* cuando el artículo 124º del Reglamento de Sociedades indica que *debe existir una relación detallada de los elementos del activo*? Más aun, que por más que no hay una coexistencia entre un artículo y el otro sobre el contenido y resultado en materia de inscripción, menciona que “basta que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral en la que consta inscrita la escisión”. Cabe indicar que antes de unir, la que nombraremos en adelante como, “Mala Técnica Legislativa”, con el caso en concreto, es necesario continuar con la lectura sistemática entre la materia societaria y la registral.

Ignoremos por un momento que el artículo 124º del Reglamento de Sociedades nos solicita que detallemos los activos, considerando que la Ley lo dispone, y centrémonos en lo que dispone el artículo 129º del mismo instrumento, y su simplicidad en relación al formato de solicitud de inscripción para la inscripción de la transferencia de los bienes en donde conste el número de la partida en donde conste la escisión. El artículo 111º de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097–2013–SUNARP–SN – Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, el “Reglamento de Predios”), dispone lo siguiente:

**Artículo 111.- Transferencia de propiedad por fusión, escisión y reorganización simple**

Para la inscripción de la transferencia de un predio a una persona jurídica, como consecuencia de la fusión, escisión o reorganización simple, **basta el formato de solicitud de inscripción debidamente llenado y suscrito, en el que se indique el**

**número de partida y oficina registral en la que consta inscrita** la fusión, **escisión** o reorganización simple. (el sombreado es propio)

A grandes rasgos, parece sencillo y hasta, incluso, práctico, que para la inscripción de un inmueble producto de una transferencia de propiedad en virtud a una escisión solo baste presentar el formato de solicitud de inscripción en donde se indique el número de partida y la oficina registral donde se encuentra registrada la escisión. No obstante, esta simplificación es, lo que considero, una de las razones del problema de la Resolución Principal, así como de la Resolución No. 2179–2023–SUNARP–TR (en adelante, la “Resolución Conexa”), pues en ambas la razón por la que llegan al Tribunal Registral es por la observación que se realiza en la primera instancia en relación a la inscripción del inmueble a favor de la sociedad receptora, producto de la transferencia de bloques patrimoniales por la escisión, y su **imposibilidad** de rectificación, pues a la fecha de la solicitud, la Sociedad Escindida se encontraba extinta en virtud a una escisión total.

En la Resolución Principal, mediante Esquela de Observación del 06 de marzo de 2023, en virtud al Título N° 2022–03761189, siendo esta una segunda esquela de observación, se menciona una inadecuación registral, pues se solicita la transferencia del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 14553835 del Registro de Predios de Lima a favor de Inmobiliaria American; sin embargo, al realizar una confrontación entre el título archivado N° 2021–03589572 y la solicitud de inscripción, el bloque patrimonial N° 2 (en donde se encuentra el activo, o bueno, activos) se señala el inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 49052502 del Registro de Predios de Lima, partida **matriz** que ya había sido cerrada al haberse subdividido en dos sub lotes.

La extinción de la Sociedad Escindida se dio en virtud al Título N° 2021–03589572 del Tomo Diario 0492, inscrito en el Asiento B00006 de la Partida Electrónica N° 11307555 del Registro de Personas Jurídicas, teniendo como consecuencia (según lo señalado líneas arriba por las diferentes normativas) el cierre de la partida por efecto de la escisión total y consiguiente extinción. Cabe indicar que tanto en la escritura pública de Escisión, Aumento de Capital y Modificación de Estatuto, de fecha 16 de diciembre de 2021, como en la escritura pública de Aclaración de fecha 04 de marzo de 2022, en el Anexo N° 2 de cada una, se señala que dentro de los inmuebles (solo se consignarán los relevantes al caso) que integran el bloque patrimonial N° 2, se encuentra:

DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES	VALOR COMERCIAL	PARTIDA REGISTRAL	OFICINA REGISTRAL
---------------------------------	--------------------	----------------------	----------------------

AV. EL SANTUARIO N° 1200-1212- 1220-1236, DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA	17'883,186.12	<u><b>49052502</b></u>	LIMA
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	------------------------	------

Al respecto, cabe indicar que la Partida Electrónica N° 49052502, antes Ficha N° 1194626 (en adelante, “Inmueble Matriz”), fue cerrada por la subdivisión realizada el 23 de octubre de 2020 en dos nuevos inmuebles: (i) el inmueble que corre inscrito en la Partida Electrónica N° 14553835 (en adelante, el “Inmueble 1”), y (ii) el inmueble que corre inscrito en la Partida Electrónica N° 14553836 (en adelante, el “Inmueble 2”), es decir, **con fecha anterior** a la escisión. Esta última, como se mencionó líneas arriba, se inscribió la escisión en la Partida Registral de la Sociedad Escindida; así como también se inscribió en el Asiento B00005 de la Partida Electrónica N° 11680531 del Registro de Personas Jurídicas, correspondiente a la partida de la Inmobiliaria American, la escisión (como sociedad beneficiaria) y correspondiente aumento de capital. Cabe indicar que determinó como fecha de entrada en vigencia de la escisión el 01 de octubre de 2021; sin embargo, la fecha de inscripción fue el 21 de diciembre de 2021.

En esa línea, y como era de esperarse por la facultad que emana de la legislación antes citada, se procedió a solicitar la inscripción de los bienes transferidos, es decir, la inscripción de los Inmuebles 1 y 2 en el Registro de Predios. No obstante, como era de esperarse y como se menciona también en líneas anteriores, el registrador público del **Registro de Predios** observó la referencia al Inmueble Matriz, y aunado a ello, concluye que, dado que la Sociedad Escindida estaba extinta, solicita que la rectificación “deberá realizarse en la vía correspondiente”.

En esa línea, sí existe un precedente de observancia obligatoria jurisprudencia registral para la identificación de bienes inmuebles; según el Pleno X del 08 y 09 de abril de 2005 (18.- Identificación del bien objeto de transferencia), pleno que fue precisado mediante acuerdo plenario por el CIX Pleno del 28 y 29 de agosto de 2013, se menciona que “la discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, **no será objeto de observación,**

**siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación.**

Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes” (el sombreado es propio). Sobre el particular, es importante precisar lo que se entiende como independización.

La independización se encuentra definida en el artículo 58 del Reglamento de Predios, como “el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad”, lo que permite identificar al nuevo inmueble. En esa línea, Peña comenta lo siguiente:

La independización es el acto registral consistente en la apertura de una nueva partida registral a consecuencia de la desmembración de una porción de terreno con relación a un área de mayor extensión y tiene un sustento en el principio de especialidad conforme al cual por cada bien se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquella así como los actos o derechos posteriores relativos a cada una, principio que se materializa a través del sistema de folio real. De tal modo que, en una misma partida, no podrían coexistir dos predios (2022, p. 362).

Ahora bien, el tercer párrafo del artículo antes citado, menciona que el Registrador, al independizar, **señalará que el terreno independizado formó parte de otro inscrito anteriormente**, y que, asimismo, **dejará constancia en la partida matriz de la independización realizada**. Conforme a esto, y según lo indicado por la vocal Andrea Gotuzzo en el CIX Pleno, el X Pleno sustentó lo siguiente:

Como en diversa jurisprudencia registral, que no se exigirá necesariamente que la descripción del objeto de transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes de razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el Registrador puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio (2013, p. 74).

Esto en virtud a las Resoluciones N° 507-2001-ORLC/TR del 14 de noviembre del 2001, la N° 464-1997-ORLC/TR del 12 de diciembre de 1997, la N° 305-2000-ORLC/TR del 28 de setiembre del 2000 y la N° 45-2002-ORLC/TR del 24 de enero del 2002. En relación con la citado, a dicha posición también llegó el Tribunal Registral en la

Resolución Principal, criterio que también comparto. Sin embargo, si bien es cierto que el objeto de la contingencia es que se pueda inscribir a favor de la Inmobiliaria la transferencia del inmueble, como se mencionó líneas anteriores, la suscrita considera que lo que esta resolución deja a analizar es que la razón por la que sucede es la Mala Técnica Legislativa.

Dado que no era posible que la Sociedad Escindida rectifique mediante el instrumento correspondiente (en este caso, hubiese sido una escritura pública de aclaración), ello generó que se encuentren ante un escenario excepcional, hecho que el mismo Tribunal Registral reconoce, en donde no existe un procedimiento establecido para los casos en los que el administrado que generó el acto inscribible ya no existe en materia societaria. Así mismo, llama la atención la recurrente expresión de la “vía correspondiente”, considerando que de existir o de ser aplicable, debió ser el medio a seguir; sin embargo, ni el apelante ni el Tribunal Registral optaron a conceptualizar o considerar la validez de dicha vía, siendo que la única otra vía sería la judicial.

En esa línea, si bien la contingencia de la Resolución Principal se resolvió porque existe un precedente de observancia obligatoria que permitió “salvar” la inscripción, ¿qué solución podría aplicarse cuando nos encontremos ante un caso en donde se solicite la inscripción de un inmueble producto de una escisión **total** y este no pueda identificarse por el antecedente registral? Analicemos.

Es importante señalar que el Tribunal Registral sí ha advertido casos en donde se pretendían inscribir inmuebles que no se encontraban detallados en el título archivado del título que dio mérito a la inscripción de la escisión, como es el caso de la Resolución N° 4628-2022-SUNARP-TR (resolución en la cual se pretendía inscribir inmuebles que no se encontraban determinados) donde resaltan el contenido que se desprende del artículo 111 del Reglamento de Predios, pero también mencionan que el Registrador debe calificar lo contenido en el título archivado, que para estos efectos corresponde al proyecto y escritura pública de escisión, y que esto sea acorde a lo que dispone la Ley, que como se mencionó anteriormente, es diferenciar los actos de reorganización societaria en materia de transferencias. En ese caso, fue sencillo que se reingresen las escrituras públicas aclaratorias pues la sociedad que solicitó el acto no se encontraba extinta; sin embargo, en el caso de la Resolución Principal, seguimos manteniendo la contingencia de que la sociedad estaba extinta.

Ahora bien, conforme a lo señalado en el párrafo anterior, existen resoluciones que dan puerta abierta a revertir actos, como es el caso de la Resolución N° 2304–2023–SUNARP–TR, en la cual se realiza una reapertura de la partida de una sociedad cerrada en el marco del Decreto Legislativo N° 1427 – Decreto Legislativo que regula la extinción de las sociedades por prolongada inactividad, lo que podría ser una opción a considerar en los casos en donde existan errores materiales al momento de realizar actos de inscripción, y que el Registro tampoco advierte en su momento (como en el caso de la Resolución Principal). Sobre esto, es importante señalar que si bien es cierto que en el caso de la Resolución N° 2304–2023–SUNARP–TR, se apertura por un supuesto distinto que para el caso de la Resolución Principal, la suscrita no puede dejar de expresar su opinión en cuanto este tipo de actos realizados por el Registro vulneran la seguridad jurídica, pues si una parte en que la extinción es una institución registral y da por terminada a una sociedad, ¿cómo es que esta puede volver a existir?; en esa línea, la solución a la Resolución Principal tampoco debe versar sobre actos que se presten a alterar la seguridad jurídica, por lo que la reapertura de la partida de la Sociedad Escindida sería, desde mi percepción, una mala alternativa.

En ese caso, ¿qué realizar? Considero que la respuesta es bastante sencilla y absolutamente viable: la modificación del artículo 129° del Reglamento de Sociedades, a fin de que continúe con la disposición del detalle de los activos a transferir, conforme lo indica el artículo 124° del mismo instrumento, que se desprende de lo que la Ley dispone y, como se desarrolló en líneas anteriores, es uno de los sentidos de la institución de la escisión. Así mismo, dicha modificación debe realizarse de la misma manera para el artículo 111° del Reglamento de Predios, pues la formalidad exigida denota que sí es factible generar contingencias en diferentes registros, pues a falta de una doble revisión (o calificación, para ser precisos), se pueden determinar erróneamente activos. Asimismo, desde la visión de la suscrita, la actividad registral debe orientarse a mantener una unidad en cuanto a la información que se brinda, pues la publicidad al ser la principal característica del Registro, este debe armonizarse a fin de evitar cualquier contingencia que (i) conlleve a más carga administrativa de la entidad; y, principalmente, (ii) evite contingencias y demoras a los administrados, sin perjuicio de mencionar que el origen del problema en la Resolución Principal lo generó el propio administrado, no deja de ser relevante analizar el, desde lo que es mi opinión, el problema.

En esa línea, la propuesta de redacción es la siguiente:

*“Artículo 129.- Inscripciones de transferencia de los bienes y derechos que integran el bloque patrimonial transferido*

*En mérito a la inscripción de la escisión, puede solicitarse la inscripción de la transferencia de los bienes y derechos que integran los patrimonios transferidos, 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 inscrita la escisión, **el cual será calificado por el Registrador conforme lo indicado por el artículo 124 del presente instrumento.**”*

Como se advierte, se borra la disposición que indica que no es necesario que los activos consten en la escritura pública y se agrega, a fin de “fortalecer”, lo dispuesto en el artículo 124º del Reglamento de Sociedades, y lo que la misma Ley señala. Así, se evitaría cualquier contingencia que evite subsanar cualquier observación en primera instancia, así como se evitaría la interpretación de que no es necesario que conste la determinación de los activos, al ser esta determinación necesaria por lo que dispone la misma Ley que la origina.

## **VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES**

A modo de conclusión, como se ha desarrollado a lo largo del informe, en primer lugar, es correcta la resolución del Tribunal Registral mediante la aplicación del precedente de observancia obligatoria, pues la calificación siempre debería estar orientada dentro de los márgenes de razonabilidad, pues además de que dicho precedente refiere también en ténas técnico-catastrales, no era complicada analizar los antecedentes y verificar que además de que el Inmueble mantenía la dirección consignada en el predio matriz, era de propiedad de la Sociedad Escindida, por lo que la observación en dicha materia era innecesaria o, mejor reformulada, “sobrecalificada”.

Asimismo, proponer que se sigan fomentando actos que generen inestabilidad jurídica, que es lo que, desde mi opinión, se realizó cuando se re abrió una partida de una sociedad extinta, debilita de alguna forma la institucionalidad del Registro, pues no se consideran los hechos que, fuera de él, puedan realizarse con terceros.

Finalmente, y conforme a todo lo detallado, considero que es importante que cualquier resolución que no termine de responder ampliamente a una contingencia, o puntos de ella, es una invitación a analizar y enriquecer a la doctrina de, en este caso, el Derecho Registral así como, y desde el más sincero respeto, proponer modificaciones que ayuden a evitar cualquier conflicto que, siempre dentro de la legalidad que evidentemente prima en las disposiciones de los reglamentos, puedan sucitarse por alguna mala técnica legislativa, como se considera a lo largo de este informe y que, principalmente, responde a la naturaleza de una Ley con rango superior; esto último desde una visión meramente legal, sin dejar de mencionar que la fluidez en las situaciones mercantiles son el propósito de su creación y, no está de más decir, el crecimiento de nuestra sociedad.





## BIBLIOGRAFÍA

Alonso, F. (1999). Fusión y Escisión de Sociedades. *Anales de Derechos* (17), p. 9 – 25.

Besteiro, M. (2012). La escisión de sociedades en España. Aspectos problemáticos de su regulación que inciden en la contabilidad.

<https://www.icac.gob.es/publicaciones/escision-de-sociedades-en-espana-aspectos-problematicos-que-inciden-en-la>

Elías Laroza, E. (2008). *Derecho Societario Peruano. La Ley General de Sociedades del Perú*.

Hernández, J. (25 de abril de 1997). Reorganización de sociedades: fusión y escisión. *Ius Et Veritas* (14), p. 27 – 36.

Ramírez, J., y Velarde, L. (2011). La Escisión: sus aspectos societarios y tributarios. *Advocatus, volumen 25*, pp. 349-359.

<https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/402/384>

Ley No. 26887 – Ley General de Sociedades

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012). Resolución No. 126-2012-SUNARP-SN – Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2013). Resolución No. 097-2013-SUNAR-SN – Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2001). Resolución No. 200-2001-SUNARP-SN – Reglamento del Registro de Sociedades

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2015). Resolución No. 281-2015-SUNARP-SN – Reglamento del Servicio de Publicidad Registral

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2023). Resolución No. 2179-2023-SUNARP-TR

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2022). Resolución No. 4628-2022-SUNARP-TR

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2001). Resolución No. 200-2001-SUNARP/SN

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2023). Resolución N° 2304–2023–SUNARP–TR

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2005). X Pleno del 08 y 09 de abril de 2005

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2013). CIX Pleno del 28 y 29 de agosto de 2013

MSG Blog de Max Salazar–Gallegos (07 de agosto de 2023). *La naturaleza de las personas jurídicas y el registro público*. <https://www.maxsalazarg.com/revocatoria-de-una-escision-de-sociedades-en-sede-registral-a-proposito-de-los-acuerdos-su-caracter-contractual-las-fechas-de-entrada-en-vigencia-y-los-efectos-de-la-inscripcion-2-2-2-2-2-2-2-2/>

MSG Blog de Max Salazar–Gallegos (26 de setiembre de 2023). *Crisis societaria: la responsabilidad del gestor en la disolución, la liquidación, la quiebra, la insolvencia y la extinción (II)*. <https://www.maxsalazarg.com/la-responsabilidad-del-gestor-en-la-disolucion-la-liquidacion-la-quiebra-la-insolvencia-y-la-extincion-ii/>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2019). Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Rojas, A. (2011). Escisión de las sociedades mercantiles. Alegatos, No. 76, p. 801 – 816.

Peña, R. (2022). *Saneamiento en el Registro de Predios. Conceptos, legislación, casuística y jurisprudencia registral*. Gaceta Jurídica.



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. -2324- 2023-SUNARP-TR****Arequipa, 26 de mayo del 2023**

**APELANTE** : **IORELLA MARIBEL OLIVA SOLÓRZANO**  
**TÍTULO** : N° 3761189 del 16-12-2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 027685 del 20-03-2023.  
**REGISTRO** : **PREDIOS DE LIMA.**  
**ACTO** : **TRANSFERENCIA POR ESCISIÓN.**

**SUMILLA** :

**TRANSFERENCIA POR ESCISIÓN**

Procede la transferencia de dominio por escisión de una partida independizada, cuando se han ubicado suficientes elementos de conexión que permiten acreditar que dicha partida independizada formó parte del predio matriz y este último fue consignado en el acuerdo de escisión. Por ende, que el predio materia de segregación patrimonial haya sido subdividido no constituye impedimento para la inscripción de la transferencia, puesto que sus áreas independizadas también forman parte del predio transferido por escisión.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia por escisión total, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 14553835 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la inscripción de la escisión inscrita en el asiento B0006 de la partida N° 11307555 y asiento B0005 de la partida N° 11680531 del Registro de Sociedades de Lima, de la siguiente forma:

**TRANSFERENTE:**

- EXPRESS JEAN'S C&O S.A.

## RESOLUCIÓN No. -2324- 2023-SUNARP-TR

### ADQUIRENTE:

- INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A.

Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Solicitud de transferencia por escisión de fecha 14-12-2022.
- Escrito de subsanación de fecha 02-03-2023.
- Parte notarial de la escritura pública de aclaración N° 1933, de fecha 25-02-2023, celebrada ante el notario público de Lima Eduardo Laos de Lama.
- Escrito de apelación de fecha 20-03-2023.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Enrique Fernando Monsalve Arrospide denegó la inscripción del título formulando observación en los términos que se reproducen a continuación:

“(…)

Según lo manifestado en el escrito que adjunta al reingreso en el sentido que existió un error en el acuerdo de Escisión al consignarse el Bloque Patrimonial N° 2; se le indica que dicho error debería ser subsanado mediante instrumento público donde conste la intervención de todos los contratantes, sobre todo debe constar de forma expresa la voluntad de la persona jurídica transferente del bloqueo patrimonial; sin embargo, en la medida que Express Jean's C&O S.A, se ha extinguido, la rectificación deberá realizarse en la vía que correspondiente; por cuanto, la escritura pública del 25/02/2023 que adjunta al reingreso, no da mérito a la transferencia de propiedad ya que no consta declaración expresa de la propietaria de transferir el inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 14553835 del Registro de Predios de Lima a favor de Inmobiliaria American Group S.A. Por lo expuesto, subsiste la observación cuyo tenor es el siguiente:

"Inadecuación Registral: Se solicita la transferencia del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 14553835 del Registro de Predios de Lima a favor de Inmobiliaria American Group S.A., en virtud a la escisión de Express Jean's C&O S.A. y en particular a la transferencia del Bloque Patrimonial N° 2.

Al respecto, se le indica que revisado el título archivado N° 2021-03589572 donde consta la escritura pública de escisión y su aclaración, verificándose que en el Anexo N° 2 referido al Informe del Bloque Patrimonial N° 2 no se

## RESOLUCIÓN No. -2324- 2023-SUNARP-TR

hace referencia al inmueble inscrito en la partida precitada.

Es preciso señalar que en el Anexo N° 2 referido al Informe del Bloque Patrimonial N° 2, se hace referencia al inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 49052502 del Registro de Predios de Lima, partida matriz que ha sido cerrada al haberse subdividido el predio en dos sublotos.

De acuerdo a lo expuesto, deberá presentar escritura pública aclaratoria respecto del acuerdo de escisión y en particular sobre la transferencia del Bloque Patrimonial N° 2 a favor de Inmobiliaria American Group S.A., debiendo previamente inscribirse dicha modificación o aclaración en el Registro de Personas Jurídicas de Lima".

(...)."

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Que, respecto a la observación formulada por el registrador, se ha presentado la escritura pública de fecha 25-02-2023, en la que consta la voluntad de todas las partes que participaron de la escisión y dejan expresa constancia que la finalidad del acto, es la transferencia de la propiedad de los inmuebles 1 y 2 a favor de IAG.
- Aunado a lo anterior, se debe considerar las disposiciones del artículo 129 del Reglamento del Registro de Sociedades, el cual señala que por el solo mérito de la escisión puede solicitarse la inscripción de la transferencia de los bienes y derechos que integran los patrimonios transferidos, aunque aquellos no consten expresamente en la escritura pública de escisión y que bastará para la inscripción el formato de solicitud con una indicación del número de la partida electrónica y la oficina registral en la que consta inscrita la escisión.
- En relación a los acuerdos de una persona jurídica extinta, se debe indicar que es un imposible jurídico debido a que Express Jean's no puede adoptar acuerdos societarios, dado que a la fecha se encuentra extinta y cualquier aclaración que se pueda celebrar sobre el acuerdo de escisión no califica como un acto inscribible según lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento del Registro de Sociedades y el artículo 2 del Reglamento del Registro de Personas Jurídicas.
- Que, el reemplazo de toda referencia al inmueble matriz por los inmuebles 1 y 2, por ser este un error material, no genera cambio

## RESOLUCIÓN No. -2324- 2023-SUNARP-TR

alguno en la valorización consignada a cada uno de los bloques patrimoniales transferidos a favor de IAG y Topy Tex.

- Que, en caso de no inscribirse la transferencia de la propiedad del inmueble 1 a favor de IAG, se generaría una situación excepcional no amparada en derecho, por lo cual, la propiedad del inmueble no tendría un titular.
- Lo anterior obligaría a acudir a la vía judicial en busca de un pronunciamiento de parte de la autoridad competente que declare con firmeza la propiedad que ostenta IAG sobre el inmueble 1 y por lo tanto se ordene su inscripción; dicha situación no solo prolongaría el estado de daño que nos genera la observación, sino que sometería el objeto de la rogatoria a una vía que no es la especializada en el tema.
- Por último, se sostiene que se estarían vulnerando los principios administrativos de razonabilidad, informalismo, celeridad y simplicidad.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### REGISTRO DE PREDIOS

#### Partida matriz N° 49052502 (anteriormente Ficha N° 1194626) del Registro de Predios de Lima.

En esta partida obraba inscrito el predio ubicado en lote 8, manzana L, de la Avenida Santuario Número 1200-1212-1220-1236, Urbanización Zárate, perteneciente al distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

- En el asiento C00003 consta la inscripción de una compraventa sobre la totalidad del bien inmueble a favor de **EXPRESS JEAN'S C&O S.A.**, por el precio de US\$. 796,000.00 dólares, en mérito a la escritura pública de fecha 18-05-2022, celebrada ante la notaria pública de Lima Irene Guillermina Chávez Gil.
- En el asiento B00004 consta la inscripción de un cierre de partida por subdivisión, el cual se inscribió de la siguiente forma:

**SUB LOTE 8**, independizado en la partida N° 14553835.

**SUB LOTE 8A**, independizado en la partida N° 14553836.

## **RESOLUCIÓN No. -2324- 2023-SUNARP-TR**

En mérito al formulario registral y documentación técnica que sustenta la inscripción.

### **Partida independizada N° 14553835 del Registro de Predios de Lima.**

En esta partida corre inscrito el predio ubicado en la Avenida Santuario Número 1200-1212-1220-1236, constituido por el **SUB LOTE 8**, manzana L, de la Urbanización Zárate, perteneciente al distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, dicho predio es de propiedad de **EXPRESS JEAN'S C&O S.A.**

### **REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS**

#### **Partida registral N° 11307555 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.**

En esta partida corre inscrita la sociedad denominada "EXPRESS JEAN'S C&O S.A.", la cual fue constituida mediante escritura pública de fecha 24-07-2001, celebrada ante la notaria pública de Lima Irene G. Chávez Gil.

- En el asiento B0006 consta la inscripción de la escisión total, en virtud de la cual se transfieren 2 bloques patrimoniales compuestos por la totalidad de activos y pasivos que conforman la empresa, a favor de TOPY TEX STAR S.A. (inscrita en la partida N° 12947332 del Registro de Personas Jurídicas de Lima), e INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A. (inscrita en la partida N° 11680531 del Registro de Personas Jurídicas de Lima), en mérito a las escrituras públicas de fecha 16-12-2021 y 04-03-2022, ambas otorgadas ante el notario público de Lima Eduardo Laos de Lama. (Esta partida fue cerrada)

#### **Partida registral N° 11680531 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.**

En esta partida corre inscrita la sociedad denominada "INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A.", la cual fue constituida mediante escritura pública de fecha 27-07-2004, celebrada ante el notario público de Lima Juan Carlos Sotomayor Vitela.

- En el asiento B00005 consta la inscripción una escisión (sociedad beneficiaria) y aumento de capital, en virtud de la cual esta empresa adquiere el bloque patrimonial N° 2 de parte de la sociedad EXPRESS JEAN'S C&O S.A. (inscrita en la partida N° 11307555 del Registro de Personas Jurídicas de Lima), por consiguiente se aumenta el capital social en la suma de S/. 337,860.00 soles, en

## RESOLUCIÓN No. -2324- 2023-SUNARP-TR

mérito a las escrituras públicas de fecha 16-12-2021 y 04-03-2022, ambas otorgadas ante el notario público de Lima Eduardo Laos de Lama.

### **Partida registral N° 12947332 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.**

En esta partida corre inscrita la sociedad denominada “TOPY TEX STAR S.A.”, la cual fue constituida mediante escritura pública de fecha 19-11-2012, celebrada ante el notario público de Lima Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez.

- En el asiento B00004 consta la inscripción una escisión (sociedad beneficiaria) y aumento de capital, en virtud de la cual esta empresa adquiere el bloque patrimonial N° 1 de parte de la sociedad EXPRESS JEAN’S C&O S.A. (inscrita en la partida N° 11307555 del Registro de Personas Jurídicas de Lima), por consiguiente se aumenta el capital social en la suma de S/. 600,000.00 soles, en mérito a las escrituras públicas de fecha 16-12-2021 y 04-03-2022, ambas otorgadas ante el notario público de Lima Eduardo Laos de Lama.

### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Duran, previo informe realizado en fecha 26/05/2023, por la abogada Astrid Antonieta Mogollón Calderón, a través de la plataforma *Zoom*.

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

- Si procede la transferencia de dominio por escisión sobre una partida independizada, cuando en el acuerdo de escisión dentro de los bienes que conforman el bloque patrimonial se identificó únicamente al predio matriz.

### **VI. ANÁLISIS**

1. La escisión se encuentra regulada en el Título III de la sección segunda “Reorganización de sociedades” de la Ley General de Sociedades (en adelante LGS).



## RESOLUCIÓN No. -2324- 2023-SUNARP-TR

La escisión es una forma de reorganización de sociedades en la que existe una desconcentración empresarial, por la cual una sociedad fracciona su patrimonio en dos o más bloques para transferirlos íntegramente a otras sociedades o para conservar uno de ellos, pasando los socios o accionistas de la sociedad escindida a integrarse como socios o accionistas de la sociedad o sociedades beneficiarias.

La escisión es una institución jurídica económica que comprende un proceso por el cual una sociedad desdobra o distribuye su patrimonio entre una o más sociedades; en palabras sencillas importa la división o segregación del patrimonio de una sociedad.

2. El artículo 367 de la Ley contempla el concepto y dos modalidades de escisión:

“Por la escisión una sociedad fracciona su patrimonio en dos o más bloques para transferirlos íntegramente a otras sociedades o para conservar uno de ellos, cumpliendo los requisitos y las formalidades prescritas por esta ley. Puede adoptar alguna de las siguientes formas:

1. La división de la totalidad del patrimonio de una sociedad en dos o más bloques patrimoniales, que son transferidos a nuevas sociedades o absorbidos por sociedades ya existentes o ambas cosas a la vez. Esta forma de escisión produce la extinción de la sociedad escindida; o,

2. La segregación de uno o más bloques patrimoniales de una sociedad que no se extingue y que los transfiere a una o más sociedades nuevas, o son absorbidos por sociedades existentes o ambas cosas a la vez. La sociedad escindida ajusta su capital en el monto correspondiente.

En ambos casos los socios o accionistas de las sociedades escindidas reciben acciones o participaciones como accionistas o socios de las nuevas sociedades o sociedades absorbentes, en su caso.”

Del artículo citado, se tiene que el acuerdo de escisión previsto en el numeral 1 conduce a la extinción de la sociedad escindida (escisión propia). Tratándose del segundo numeral, nos encontramos ante una escisión impropia, por la cual, la sociedad escindida deberá reducir su capital en el monto que corresponde a los bloques patrimoniales transferidos. De allí que en el proyecto de escisión deberá consignarse la información correspondiente al acuerdo de reducción de capital.

## RESOLUCIÓN No. -2324- 2023-SUNARP-TR

3. En la escisión es fundamental determinar los activos y/o pasivos que conforman el bloque patrimonial que se segrega. Así, conforme al artículo 369 de la LGS, se entiende por bloque patrimonial:

“(…)

1. Un activo o un conjunto de activos de la sociedad escindida;
2. El conjunto de uno o más activos y uno o más pasivos de la sociedad escindida; y,
3. Un fondo empresarial.”

Es por ello que es indispensable que el proyecto de escisión contenga:

“Artículo 372.- Contenido del proyecto de escisión

El proyecto de escisión contiene:

(…)

4. La relación de los elementos del activo y del pasivo, en su caso, que correspondan a cada uno de los bloques patrimoniales resultantes de la escisión;

(…).”

Esta es la gran diferencia con la fusión, en la que las sociedades incorporadas o absorbidas se extinguen y transmiten en bloque la totalidad de su patrimonio a título universal a la sociedad incorporante o a la sociedad absorbente.

Así, en la fusión no es necesario consignar la relación de los elementos del activo y del pasivo que se transmiten a la sociedad incorporante o absorbente, pues la totalidad del patrimonio (activo y pasivo) de las sociedades que se extinguen por la fusión se transmite a la sociedad incorporante o absorbente.

En cambio, en la escisión, sólo se transmiten los activos y/o pasivos conformantes del bloque patrimonial que se escinde, el que por tanto **debe ser definido, consignándose la relación de los elementos que lo integran.**

4. La fecha de la transferencia del bloque patrimonial de una sociedad escindida es regulada en el artículo 378 de la LGS:

## RESOLUCIÓN No. –2324- 2023-SUNARP-TR

“La escisión entra en vigencia en la fecha fijada en el acuerdo en que se aprueba el proyecto de escisión conforme a lo dispuesto en el artículo 376. **A partir de esa fecha las sociedades beneficiarias asumen automáticamente las operaciones, derechos y obligaciones de los bloques patrimoniales escindidos y cesan con respecto a ellos las operaciones, derechos y obligaciones de la o las sociedades escindidas, ya sea que se extingan o no.**

Sin perjuicio de su inmediata entrada en vigencia, la escisión está supeditada a la inscripción de la escritura pública en el Registro y en las partidas correspondientes a todas las sociedades participantes. **La inscripción de la escisión produce la extinción de la sociedad escindida, cuando éste sea el caso. Por su solo mérito se inscriben también en sus respectivos Registros, cuando corresponda, el traspaso de los bienes, derechos y obligaciones individuales que integran los bloques patrimoniales transferidos.**” (El resaltado es nuestro)

Como vemos, en la escisión, la sociedad beneficiaria se limita a asumir la titularidad de los bienes y de las obligaciones que conforman el bloque patrimonial transferido, mas no la totalidad del patrimonio de la sociedad escindida.

Al respecto, Elías Laroza precisa que:

“Somos de la opinión que en las escisiones existe, sin duda, **transmisión en bloque, pero no sucesión universal.** El tema podría ser todavía discutible, aunque no en nuestra opinión, en la escisión total o propia, mas no en la escisión parcial o impropia, donde es aún más difícil la construcción de una inexistente sucesión universal, sin recurrir a la ficción legal. Y mucho menos aun cuando se trata de bloques patrimoniales conformados por un solo activo o por dos o más de ellos, sin inclusión de pasivo, lo que está plenamente admitido por nuestra Ley. Por ello, **el artículo 367 de la Ley hace bien en no definir a las transferencias patrimoniales de la escisión como realizada a título universal,** a diferencia de lo que ocurre en las fusiones, para las que sí se consagra este tipo de transmisión en el artículo 344 (...)”<sup>1</sup>. (El resaltado es nuestro).

En el mismo sentido Gonzales Barrón señala:

“La doctrina considera que la transmisión del patrimonio total o parcial de la sociedad escindida se hace a título universal, sin embargo, en nuestro

---

<sup>1</sup> Elías Laroza, Enrique, Ob. cit., pág. 490.

## RESOLUCIÓN No. -2324- 2023-SUNARP-TR

derecho esta solución es dudosa, ya que el bloque patrimonial puede estar conformado sólo por un conjunto de activos<sup>2</sup>.”

5. Con relación a la transferencia de propiedad por escisión, el artículo 111 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>3</sup> (en adelante RIRP) dispone:

“Para la inscripción de la transferencia de un predio a una persona jurídica, como consecuencia de la fusión, escisión o reorganización simple, basta el formato de solicitud de inscripción debidamente llenado y suscrito, en el que se indique el número de partida y oficina registral en la que consta inscrita la fusión, escisión o reorganización simple.”

Así, inscrita la fusión, escisión y reorganización simple en el Registro de Personas Jurídicas, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se podrá realizar en mérito al respectivo asiento de inscripción y, de ser el caso, al título archivado, sin necesidad de requerir documento adicional, bastando la solicitud de inscripción.

Cabe precisar que ello no implica que el registrador no deba efectuar la calificación en el marco de lo previsto por el artículo 2011 del Código Civil y el artículo 32 del TUO del RGRP. Así, en el caso de escisión el registrador deberá verificar que el predio que se solicita sea transferido por escisión, se encuentre entre los elementos integrantes del bloque patrimonial transferido por escisión a la sociedad beneficiaria.

6. En el presente caso, con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia por escisión total a favor de INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A., respecto al bloque patrimonial N° 2, el cual está conformado -entre otros bienes- por el predio inscrito en la partida electrónica N° 49052502 del Registro de Predios de Lima, en mérito al título archivado N° 2021-3589572, de fecha 21-12-2021.

Sin embargo, el registrador observa el título señalando que, revisado el título archivado precitado, se advierte que no existe identidad entre el predio que se indica en el acuerdo de escisión y el predio que es materia

---

<sup>2</sup> Gonzales Barrón, Gunther. Tratado de derecho registral mercantil. Juristas editores. Lima. 2001. Página 452.

<sup>3</sup> Artículo modificado por el artículo 7 de la Resolución N° 107-2020-SUNARP-SN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 14/8/2020.

## RESOLUCIÓN No. -2324- 2023-SUNARP-TR

de rogación; en tal sentido, corresponde a este colegiado determinar la procedencia del traslado solicitado.

7. Ahora, según el asiento B0006 de la partida N° 11307555 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, consta la inscripción de una escisión total de EXPRESS JEAN'S C&O S.A., en mérito a la escritura pública de fecha 16/12/2021 y su aclaración de fecha 04/03/2022. Por esta inscripción la referida sociedad fue extinguida y consecuentemente se cerró la partida registral.

En virtud al acuerdo de escisión, los bloques patrimoniales N° 1 y 2 de la empresa antes referida fueron transferidos a favor de TOPY TEX STAR S.A. (inscrita en la partida N° 12947332 del Registro de Personas Jurídicas de Lima) y de INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A. (inscrita en la partida N° 11680531 del Registro de Personas Jurídicas de Lima), respectivamente.

En el caso *submateria*, se analiza la transferencia del bloque patrimonial N° 2 a favor de INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A., para lo cual nos remitimos al título archivado N° 2021-3589572, que contiene la relación de los bienes materia de la segregación del bloque patrimonial (Anexo N° 2).

Por ende, según el referido documento se tiene lo siguiente:

“ANEXO N° 2

INFORME DE VALORIZACIÓN DEL BLOQUE PATRIMONIAL N° 2

El presente documento contiene el informe de valorización elaborado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27° de la Ley General de Sociedades, por el gerente general de EXPRESS JEAN'S C & O S.A. (en adelante, la “sociedad”), el señor Gustavo Donato López Niño de Guzmán, identificado con DNI N° 06760342, y, por el contador general de la sociedad, el señor Carlos Salazar Oré, identificado con DNI N° 08664804, a efectos de (i) **establecer la relación de los elementos del activo y del pasivo que conforman el bloque patrimonial N° 2 a ser aportado a INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A.**, y (ii) dejar constancia de los criterios empleados para la valuación de los activos y pasivos a que se refiere este documento, así como para determinar el valor asignado a cada uno de ellos, que en todos los casos coincide con el valor de los mismos en los libros contables de la sociedad al 31 de agosto de 2021.

(...)

**RESOLUCIÓN No. -2324- 2023-SUNARP-TR**

Dejar constancia que dentro de los inmuebles y el vehículo que integran el bloque patrimonial N° 2 se encuentran los siguientes:

DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES	VALOR COMERCIAL	PARTIDA REGISTRAL	OFICINA REGISTRAL
CALLE ICA N° 825, ZONA CERCADO DE PIURA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PIURA	3'000,873.12	11050068	PIURA
AVENIDA EL SANTUARIO N° 1100-1114, DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA	5'013,277.66	49072876	LIMA
AVENIDA SANTUARIO N° 1200-1212-1220-1236 MANZANA L LOTE 8, URBANIZACIÓN ZARATE, DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA	17'883,186.12	49052502	LIMA

DESCRIPCIÓN DEL VEHÍCULO	PLACA	VALOR COMERCIAL	PARTIDA REGISTRAL	OFICINA REGISTRAL
CAMIONETA MERCEDES BENZ	C8T233	31,776.20	52427378	LIMA

(...)." (El resaltado es nuestro)

Como se puede ver del texto transcrito, entre los bienes que comprende el bloque patrimonial N° 2 no se identifica al predio inscrito en la partida N° 14553835 que es solicitado con el presente título, entonces podemos contrastar que efectivamente el inmueble antes citado no ha sido identificado de forma expresa en el acuerdo de escisión.

8. No obstante, de lo expuesto en el anterior considerando también se desprenden ciertos elementos con los cuales se podría individualizar al bien inmueble materia de rogación.

Ante esta situación debemos tener presente que el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005:

**IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA**

“La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo”.

## RESOLUCIÓN No. -2324- 2023-SUNARP-TR

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 507-2001-ORLC/TR del 14 de Noviembre de 2001, N° 464-1997-ORLC/TR del 12 de Diciembre de 1997, N° 305-2000-ORLC/TR del 28 Septiembre de 2000 y N° 45-2002-ORLC/TR del 24 de Enero de 2002.

Precedente de observancia obligatoria que ha sido materia de precisión en el Pleno CIX realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013, aprobándose el siguiente acuerdo plenario:

### **PRECISIÓN DE PRECEDENTE APROBADO EN X PLENO. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA,**

“La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes”.

Mediante el indicado criterio interpretativo de observancia obligatoria se estableció una pauta a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones como dispone el segundo párrafo del artículo 31 del RGRP y el tercer párrafo del art. 2011 del Código Civil.

Conforme a ello, no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los **márgenes de razonabilidad** el registrador puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

Es así que, según los elementos que nos brinda el título y el antecedente registral se ha identificado lo siguiente:

- La partida del predio N° **49052502 (asiento B00004)** consignada en el acuerdo de escisión, constituye la partida matriz del predio

## RESOLUCIÓN No. -2324- 2023-SUNARP-TR

independizado en la partida N° **14553835** solicitado con la presente rogatoria, tal y como se puede ver del antecedente registral, por ende, se puede contrastar que este último predio constituye una parte física del predio matriz, el que es identificado plenamente en el referido acuerdo.

- La dirección consignada en la partida N° 14553835 como: **Avenida Santuario N° 1200-1212-1220-1236, manzana L, Urbanización Zárate, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima**, coincide con la que aparece en el acuerdo de escisión, con la salvedad de que a esta partida independizada se le designa el **SUB LOTE 8**; sin embargo, este no es impedimento para identificar al inmueble.
- El nombre de la sociedad que transfiere el bien inmueble por escisión **EXPRESS JEAN'S C & O S.A.**, es la misma que aparece como propietaria tanto en la partida matriz como en la partida independizada N° 14553835.

Además se debe indicar que, la voluntad de los otorgantes en el acuerdo de escisión fue la de transferir como segregación patrimonial todo el bien inmueble inscrito en la partida matriz N° **49052502** y no solo una parte; por lo tanto, no constituye impedimento para realizar la transferencia por escisión que el predio se haya subdividido, puesto que, todas las áreas formaron parte del predio matriz y este fue transferido según la manifestación de voluntad de los otorgantes.

Así, a partir de lo reseñado, en el presente caso se puede contrastar que la partida independizada materia de rogación formó parte de la partida matriz consignada en el acuerdo de escisión, en consecuencia, existen elementos objetivos y razonables que permiten individualizar correctamente al bien inmueble transferido.

Por ello, corresponde **revocar la observación** formulada por el registrador público. En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Res. 2179-2023-SUNARP-TR del 19.05.2023.

9. Respecto al reingreso de fecha 02-03-2023, se adjunta la escritura pública de aclaración N° 1933, de fecha 25-02-2023, con la cual se pretende



## RESOLUCIÓN No. -2324- 2023-SUNARP-TR

rectificar el número correcto de la partida que comprende el bloque patrimonial N° 2; sin embargo, se debe informar que cualquier modificación al acuerdo de escisión, debe realizarse con la misma formalidad con la que fue otorgado, además de su inscripción en el Registro de Sociedades.

Empero, dicha inscripción resulta un imposible jurídico en el ámbito registral, ya que la partida de la sociedad EXPRESS JEAN'S C & O S.A. ha sido cerrada por la escisión.

Por lo argumentos esgrimidos, se tiene que la aclaración no resulta procedente en la vía registral; no obstante, conforme a lo expuesto en los anteriores considerandos, el predio ha sido identificado plenamente, por lo que no es necesaria ninguna aclaración.

Bajo ese orden de ideas, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado por Resolución N° 170-2022-SUNARP/SN de fecha 21.12.2022.

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción conforme a los fundamentos de la presente resolución, previa verificación de las tasas registrales.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**

Vocal del Tribunal Registral

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Vocal del Tribunal Registral



Firmado digitalmente por:  
ALDANA DURAN Nora  
Mariella FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento

Fecha: 26/05/2023 16:43:24-0500



Firmado digitalmente por:  
ALMENARA SANDOVAL Jorge  
Luis FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento

Fecha: 26/05/2023 21:30:34-0500



Firmado digitalmente por:  
LUNA CHAMBI Roberto  
Carlos FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento

Fecha: 26/05/2023 20:29:06-0500