

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre la Resolución N° 1145-2022-
SUNARP-TR

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

Azarella Miriari Hurtado Aguirre

ASESOR:

Rómulo Moisés Arata Solís


Lima, 2024

Informe de Similitud

Yo, ARATA SOLIS, ROMULO MOISES, 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 N° 1145-2022-SUNARP-TR", del autor HURTADO AGUIRRE, AZARELA MIRIARI, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 16%. 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

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> ARATA SOLIS, ROMULO MOISES	
DNI: 10476208	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-3472-1159	

RESUMEN

La Resolución N°1145-2022-SUNARP-TR versa sobre la solicitud de levantamiento de gravámenes de la partida de la empresa Seingcorp, trasladados desde una partida matriz como consecuencia de una partición, afectando de este modo no solo a la partida independizada del excopropietario que trabó el embargo –una sociedad conyugal-, sino incluso a la partida de la excopropietaria Seingcorp. Tras la tacha sustantiva, la apelante argumenta que en el título archivado de la adquisición de sus alcuotas se indica que estas recaían sobre la oficina 2001, por lo que las alcuotas afectadas con el gravamen recaían sobre las oficinas 2002, 2003 y 2004 de propiedad de la sociedad conyugal. El Tribunal Registral confirma la tacha señalando que debe aplicarse el precedente aprobado en el Pleno N°17-2006 y que el levantamiento de los gravámenes trasladados solo se puede dar si es que en el acto constitutivo que originó la inscripción del gravamen sobre la alcuota, se haya dejado constancia que ese porcentaje corresponde a una sección o parte física del predio que posteriormente será adjudicada al copropietario gravado. A partir de ello, este informe analizará si corresponde apartarse del precedente como se hizo en otras resoluciones del Tribunal Registral en base a la aplicación del artículo 58 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y teniendo en cuenta la publicidad del título archivado de adquisición de las alcuotas en donde se indica que estas recaen en partes materiales del predio, concluyendo que este constituye un caso de excepción al precedente y sí procedía el levantamiento de los gravámenes.

Palabras clave

Levantamiento de gravámenes, copropiedad, división y partición, Pleno Registral N°17-2006

ABSTRACT

Resolution No. 1145-2022-SUNARP-TR deals with the request to lift liens from the Seingcorp company item, registered before the partition and transferred from a parent item, thus affecting not only the independent item of the former co-owner who blocked the embargo – a conjugal partnership – but even to the departure of the former co-owner Seingcorp. After the substantive objection, the appellant argues that the archived title of the acquisition of its rates indicates that these fell on office 2001, so the rates affected by the tax fell on offices 2002, 2003 and 2004 owned by the marital society. The Registry Court confirms the defect, pointing out that the precedent approved in Plenary Session No. 17-2006 must be applied and that the lifting of the transferred liens can only occur if in the constitutive act that originated the registration of the lien on the rate, It has been recorded that this percentage corresponds to a section or physical part of the property that will subsequently be awarded to the encumbered co-owner. From this, this report will analyze whether it is appropriate to deviate from the precedent as was done in other resolutions of the Registry Court based on the application of article 58 Registration Regulation of the Property Registry and taking into account the publicity of the archived title of acquisition of the aliquots where it is indicated that these fall on material parts of the property, concluding that this constitutes a case of exception to the precedent and the lifting of the liens did proceed.

Keywords

Lifting of liens, co-ownership, division and partition, Plenary Session N°17-2006

ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	4
I. INTRODUCCIÓN	5
1.1 Justificación de la elección de la resolución	5
1.2 Presentación del caso	6
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES	7
2.1 Antecedentes	7
2.2 Hechos relevantes del caso	9
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	12
3.1 Problema principal	12
3.2 Problemas secundarios	12
IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO	13
4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios	13
4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución	
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	14
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES	38
BIBLIOGRAFÍA	39

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

N° EXPEDIENTE	1145-2022-SUNARP-TR
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Civil-Registral
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	
DEMANDANTE/DENUNCIANTE	Violeta Del Pilar Flores Arpi
DEMANDADO/DENUNCIADO	
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Tribunal Registral
TERCEROS	
OTROS	

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Justificación de la elección de la resolución

Actualmente se encuentra vigente el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno N° 17-2006, el cual establece como regla que “los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios de un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien”. No obstante, a nivel de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral se han ido estableciendo excepciones y precisiones a dicho precedente.

La presente resolución es de importancia, dado que contempla una situación que discute la posible configuración de una excepción a la aplicación de dicho precedente teniendo como base el apartado final del artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual indica que, tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se independice se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes, siendo la única excepción el que no afecten el predio independizado.

Por otro lado, el caso a tratar permite analizar la realidad práctica de la configuración de la figura de la copropiedad en el ámbito del crecimiento urbano informal¹; y la naturaleza de los efectos de la división y partición frente a supuestos en los que en los antecedentes consta la existencia de una comunidad pro diviso en lugar de una indiviso; la incidencia de los pactos internos contenidos en títulos archivados para la calificación de actos posteriores de cara a la situación en la que quedan los terceros que aparentemente tenían un derecho sobre una cuota ideal y no sobre una parte material, entre otros.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que, en la presente resolución, el Tribunal Registral se aparta del criterio adoptado en dos resoluciones de diferentes salas que abordan casos similares al presente, razón por la cual consideramos necesario analizar la decisión discrepante de la sala bajo los criterios aceptados por la técnica de los precedentes para los casos en que se decide aplicar el

¹ El concepto de informalidad usado en el presente informe no corresponde a uno de ocupación violenta, sino a un concepto amplio, comprensivo de supuestos en los que se adquieren derechos, pero se actúa sin autorizaciones habilitantes o se persiguen propósitos prácticos distintos a los que corresponden a la institución utilizada.

distinguishing en atención del rol trascendental del precedente como garantía de la seguridad jurídica. En ese sentido, la existencia de otras resoluciones con diferentes decisiones nos indica no solo una reiteración en el tema a tratar, sino también el interés en dilucidar un criterio unificado respecto a este tema.

1.2 Presentación del caso

Es una realidad que, ante la imposibilidad económica, falta de respeto a la ley o desidia de los propietarios de inmuebles de proceder con la independización, fraccionamiento o desmembración de su propiedad, existen cada vez más casos de copropiedad donde en principio se transfieren alícuotas, pero a través de pactos internos no sujetos a calificación registral, las partes prometen o tienen por transferidas secciones determinadas del predio equivalentes a dichas alícuotas.

Es en ese contexto que el presente caso recaído en la Resolución N° 1145-2022-SUNARP-TR trata sobre gravámenes trabados e inscritos antes de la partición y que posteriormente son trasladadas de una partida matriz a todas las partidas independizadas. Por consiguiente, el caso pone sobre la mesa la discusión de si corresponde que los condóminos que no tuvieron relación con la constitución del gravamen se vean afectados por el traslado del mismo a sus partidas independizadas, discusión que se ve ampliada teniendo en cuenta el factor indicado en el párrafo que antecede: los condóminos tenían perfectamente establecida la parte física del predio a la que correspondía cada alícuota, situación que constaba en el título archivado, en tanto que los terceros que adquirieron la condición de beneficiarios o titulares de las cargas y gravámenes no podrían desconocer la “ubicación” de dichos derechos y acciones en la medida que nuestra legislación actual establece el deber (rectius: carga) de revisar los títulos archivados.

Asimismo, el caso contempla la discusión de si corresponde apartarse del precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno N° 17-2006 del Tribunal Registral, como lo hizo en su momento en las Resoluciones 1989-2018 y 375-2019.

En ese sentido el presente informe analizará, haciendo uso de la normativa nacional, resoluciones registrales y doctrina nacional y extranjera, las siguientes cuestiones: i) ¿Cuál es el entendimiento de la naturaleza jurídica de la partición en la jurisprudencia del Tribunal Registral?, ii) ¿De qué manera los actos no inscritos que constan en los títulos archivados y que ponen en evidencia que la copropiedad de la que dan cuenta las transferencias de “derechos y acciones” no es algo real sino una mera formalidad respecto de una transferencia – en presente o a futuro – de porciones materiales de un predio que no se encuentra – de momento – independizadas, pueden incidir en la calificación registral de actos posteriores? iii) ¿Correspondía en el caso bajo análisis que el TR se aparte del precedente aprobado en el Pleno XVII como se hizo en los casos de las resoluciones N° 1989-2018-2018-SUNARP-TR-L y N°375-2019-SUNARP-TR-L?

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

2.1 Antecedentes

El presente caso versa sobre un pedido de levantamiento de cargas y gravámenes que afectaban a un copropietario y fueron trasladados de una partida matriz a las partidas independizadas como consecuencia de una partición que le puso fin a una situación de copropiedad en la que los títulos archivados de la adquisición de los derechos y acciones delimitaban materialmente lo que era objeto de adquisición, razón por la cual para el análisis del presente caso es necesario traer a colación el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno N° 17-2006 del Tribunal Registral. Este establece la regla de que los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios de un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien. Dicho precedente tiene como fundamento, entre otros, la suscripción de la teoría de la naturaleza traslativa de la partición, por la cual se interpreta que de conformidad con el artículo 983, el copropietario que constituyó el gravamen cede los derechos y acciones afectados a cambio de los derechos y acciones de los demás copropietarios no afectados. Por tanto, los gravámenes se trasladarán incluso sobre el bien adjudicado al condómino que no constituyó el gravamen sobre su derecho individual.

Cabe indicar que antes del caso a analizar se emitieron dos resoluciones del Tribunal Registral que se apartaron del precedente por cuanto consideraron que se trataba de una situación de excepción al mismo.

Por un lado, la Resolución N° 1989-2018-SUNARP-TR-L en el cual se solicitó el levantamiento de una anotación de demanda (sobre anulabilidad de acto jurídico por simulación relativa) de una partida independizada trasladada de una partida matriz. En este caso la anotación de demanda afectaba la alícuota de la copropietaria de la matriz Mayra Mireyda Vilchez Colonia, copropietaria que posteriormente vendió sus acciones y derechos a una sociedad conyugal. Así, cuando se realizó la habilitación urbana y se preindependizaron de la matriz 14 sublotes, dicha anotación de demandada fue trasladada a todas las partidas independizadas. Posterior a ello, se realizó la división y partición y cada sublote fue adjudicado a diferentes (ex)copropietarios, siendo que a la sociedad conyugal le correspondió el Sublote 14. Dado que la anotación de la demanda se mantuvo en la partida independizadas de los excopropietarios diferentes a Mayra Mireyda Vilchez, uno de ellos (el propietario del sublote 6B) pidió el levantamiento respecto a su partida. En este caso en concreto, el tribunal en sus fundamentos 13 y 14 opta por inaplicar el precedente y aplicar el párrafo final del artículo 58 del RIRP, llegando a la conclusión de que se puede claramente determinar qué predio se adjudicó en virtud de la alícuota de Mayra, por lo que la anotación de demanda solo debe recaer sobre ese el sublote adjudicado a esa excopropietaria.

Por otro lado, la Resolución 375-2019-SUNARP-TR-L que trata sobre la solicitud de levantamiento de una hipoteca legal de una partida independizada trasladada de una partida matriz. El presente caso inicia cuando Liliana Rojas mediante una escritura pública realizó 2 actos: (i) la compraventa del 0.10754 % de las acciones y derechos de un inmueble cuyo propietario era Enrique Velarde, y (ii) la constitución de la hipoteca legal sobre el porcentaje de sus acciones y derechos a favor de Enrique. El detalle está en que en la cláusula décima del contrato que consta en esa escritura el vendedor declara que las acciones y derechos transferidos serán equivalentes a un lote de terreno de 745.13m², área que se entrega en posesión de la compradora y que en un futuro independizaría

a favor de ella, como en efecto ocurre mediante la división y partición mediante el cual se le adjudicó el sub lote 1-K con un área de 745.13m². Producto de la independización, la hipoteca legal fue trasladado a todos los sublotes independizados. Ante la rogatoria del levantamiento de la hipoteca legal sobre la partida de titularidad de un expropietario diferente a Liliana Rojas, el Tribunal también decidió inaplicar el precedente y aplicar el párrafo final del artículo 58 del RIRP, concluyendo que la hipoteca legal solo debe afectar el sub lote 1-K que representa la totalidad de las cuotas ideales de Liliana Rojas y no debe afectar a los predios de los otros copropietarios, añadiendo que incluso el vendedor acreedor de la hipoteca legal reconoció que dicho porcentaje estaba representado por un área de terreno de 745.13m² que se materializaron en el sub lote 1K.

Así, en ambas Resoluciones que tratan sobre cargas o gravámenes que afectan la alícuota de un copropietario en una partida matriz y que posteriormente fueron trasladadas a todas las partidas independizadas y se concluyó que deben ser levantadas cuando pueda verificarse que no afectan a determinados predios independizados y adjudicados a los otros copropietarios.

2.2 Hechos relevantes del caso

1. La partida N° 13946784 del Registro de Predios daba cuenta de un solo predio conformado por las oficinas 2001, 2002, 2003 y 2004 de propiedad de los cónyuges Carlos Ernesto Fernández Carpio y Yolanda Isabel Reaño Palacios de Fernández
2. Los cónyuges vendieron el 21.38% de las cuotas ideales del inmueble a Seingcorp S.A.C, siendo que se encontraba perfectamente determinado y se refería solamente a una de las cuatro oficinas que conforman el inmueble, esto es, la oficina N° 2001. De esa manera, los cónyuges Fernández-Reaño conservaron aún el 78.62% de alícuotas sobre este y mantuvieron su propiedad únicamente sobre las oficinas n.º 2002, 2003 y 2004.
3. Se traban e inscriben dos embargos en los asientos D0005 y D0006 de la partida N° 13946784 los cuales recaen sobre «la totalidad de las acciones y derechos que en el presente inmueble le corresponde a la sociedad

conyugal conformada por Carlos Ernesto Fernández Carpio y Yolanda Isabel Reaño Palacios de Fernández», es decir recae sobre el 78.62% de derechos y acciones de los cónyuges Fernández — Reaño.

4. Después de ello, se inscribe la modificación del reglamento interno y la independización de 3 nuevas secciones de propiedad exclusiva, correspondientes a la las oficinas 2002 (partida 14299888), 2003 (partida 14299887) y 2004 (partida 14299889), quedando la oficina 2001 inscrita en partida inicial; en consecuencia, la copropiedad de los cónyuges Fernández-Reaño y de Seingcorp S.A.C. se mantuvo tanto en la partida original como en las nuevas partidas independizadas, así como también la afectación de las cuotas ideales de dichos cónyuges por los embargos antes señalados.
5. Para poner fin al régimen de copropiedad, mediante partición convencional se decide adjudicar la oficina 2001 de la partida 13946784 a favor de Seingcorp S.A.C., y las oficinas 2002, 2003 y 2004 de sus respectivas partidas a favor de los cónyuges Fernández-Reaño.
6. La recurrente solicita que los embargos anotados en los asientos D005 y D006 sean cancelados de la partida 13946784 (oficina 2001) que corresponde a Seingcorp S.A.C., toda vez que las cuotas ideales afectadas de los cónyuges Fernández-Reaño se materializaron en las partidas de las oficinas 2002, 2003 y 2004.
7. El título fue tachado sustantivamente por la registradora pública Karina Rosario Guevara Porlles señalando como argumentos los siguientes:
 - La partida publicita afectación de embargo de cuotas ideales y no de partes materiales, por lo que no cabe interpretar de forma distinta el mandato judicial en los términos propuestos por el interesado. Art. 4 de la LOPJ y Art. 2013 del Cód. Civil.
 - Siguiendo el mismo razonamiento, no corresponde aplicar los artículos 58 y 81 del RGRP ni tampoco el criterio jurisprudencial invocado por el administrado, pues estos refieren a un supuesto distinto, donde procede el levantamiento cuando por error se trasladó el asiento de carga de una partida matriz a una independizada y ello conste debidamente acreditado. En este caso, previo a la desmembración ya

existían las anotaciones de medidas cautelares y por tanto, la afectación grava a la partida matriz.

8. El apelante presenta como fundamentos principales los siguientes:
 - Seingcorp adquirió el 21.38% de las acciones y derechos las cuales se encontraban perfectamente determinadas y se refería solamente a una de las cuatro oficinas que conformaban el inmueble: la oficina 2001.
 - Los dos embargos se trabaron e inscribieron en la partida matriz cuando los cónyuges ya no eran propietarios de la oficina n°2001. Así los embargos no afectan la oficina 2001, sino que recae única y exclusivamente sobre las oficinas n.°2002, 2003 y 2004.
 - El presente título tiene las mismas características que el título atendido en la Resolución N° 1989-2018-SUNARP-TR-L del 24.8.2018: una partida en la cual consta inscrita una carga y/o gravamen que no afecta al predio inscrito en dicha partida. En ambos casos, la carga y/o gravamen recaía sobre las acciones y derechos de un titular determinado, y luego de la independización se puede determinar las partidas que les corresponden exclusivamente a dicho titular afectado o a sus adquirentes.
9. El Tribunal Registral confirma la tacha argumentando principalmente lo siguiente:
 - La única posibilidad que existiría para que los gravámenes o afectaciones que pesaban sobre la alícuota del copropietario no se trasladen a alguna (s) partida(s) independizada(s) se daría si es que en acto constitutivo que dio mérito a la inscripción del gravamen sobre la alícuota, se haya dejado constancia que ese porcentaje corresponde a una sección o parte física del predio que posteriormente será adjudicada al copropietario gravado o embargado. En un contexto así, no quedaría duda de que la afectación no deberá alcanzar a otros predios o unidades que serán independizadas y adjudicadas como consecuencia del acuerdo de partición.
 - Las órdenes jurisdiccionales que dieron mérito a la inscripción de los embargos que se pretenden levantar, no contienen ningún elemento que nos permita determinar que eventualmente estas afectaciones

alcanzarían solamente a los predios independizados en las partidas 14299888 (oficina 2002), 14299887 (oficina 2003) y 14299889 (oficina 2004), sino a un porcentaje de la totalidad del bien.

- El pacto interno al contrato de compraventa donde se precisa que la alícuota dada en venta correspondía a la Oficina N° 2001 “no modifica su naturaleza ni su eficacia frente a terceros, esto es, para el Registro y cualquier otro contratante SINGCORP S.A.C. tenía la condición de copropietario de una alícuota sobre el predio, esto es, titular de una parte indivisa e ideal”.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

3.1 Problema principal

¿Corresponde levantar los gravámenes sobre cuotas ideales inscritos antes de la partición y trasladados de la partida matriz a partidas independizadas, cuando consten en el título archivado de la adquisición de la alícuota que esta se encuentra materializada en una determinada porción material del predio y en la partición se adjudicó precisamente al copropietario afectado el área específica del predio en la que se encontraba materializada su adquisición?

3.2 Problemas secundarios

- ¿Cuál es el entendimiento de la naturaleza jurídica de la partición en la jurisprudencia del Tribunal Registral y como incide ello en las decisiones que se toman en los casos de cuotas ideales que en los títulos adquisitivos figuran materializadas?
- ¿De qué manera los actos no inscritos que constan en los títulos archivados y que ponen en evidencia que la copropiedad de la que dan cuenta las transferencias de “derechos y acciones” no es algo real sino una mera formalidad respecto de una transferencia – en presente o a futuro – de porciones materiales de un predio que no se encuentran – de momento – independizadas, pueden incidir en la calificación registral de

actos posteriores y en la posición de los terceros que adquieren derechos sobre las cuotas ideales?

- ¿Correspondía, en el caso analizado, apartarse del precedente aprobado en el Pleno XVII como se hizo en los casos de las resoluciones N° 1989-2018-2018-SUNARP-TR-L y N°375-2019-SUNARP-TR-L?

IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO

4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

El presente caso es uno de excepción al del Precedente aprobado en el Pleno del XVII por lo que sí correspondía levantar los gravámenes que se trabaron antes de la partición y que fueron trasladados de la partida matriz a las partidas independizadas, dado que se puede deducir del título archivado de adquisición que, al trabarse los embargos, solo se afectaba a determinados porcentajes de copropiedad materializados en un área específica del predio.

El seguir esta postura implica reconocer que en la práctica se realizan enajenaciones de partes materiales de un predio por medio de la adquisición de una alícuota equivalente, y que se transfiere mediante la figura del negocio jurídico indirecto, como sucede en el caso del artículo 7 del Decreto Legislativo N° 1595.

En ese sentido, al constar este acuerdo de transferencia de una parte material del predio ya constituido en el título archivado de la adquisición correspondía que la registradora revisara lo que indicara en el título archivado y procediera con la inscripción del gravamen en el porcentaje de la propiedad de sociedad conyugal materializado en el predio específico que le correspondía, sin afectar el predio de la empresa Seingcorp.

No procedía apartarse de la línea jurisprudencial seguida en las Resoluciones 1989-2018-2018-SUNARP-TR-L y N°375-2019-SUNARP-TR-L, dado que, como se analizará a posterioridad, los criterios establecidos en estas resoluciones se amparan en el principio de publicidad registral. Además, debe tenerse en cuenta

que el inciso b.2) del artículo 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos requiere que antes de apartarse del criterio establecido por una Sala (sea la misma u otra) se deba solicitar la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario.

4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución

El fallo de la resolución confirma la tacha sustantiva del registrador que consistía en denegar el levantamiento del gravamen trasladado de la partida matriz a la independizada. Mi posición individual respecto a este fallo va en contra del criterio seguido por la registradora y la 4ta Sala del Tribunal Registral, conforme a lo indicado en los párrafos supra del punto 4.1., toda vez que el gravamen solo debe afectar las alícuotas del copropietario demandado (la sociedad conyugal) que están materializadas en las oficinas 2002, 2003 y 2004 tal y como consta la asignación de porcentajes en el título archivado y que tiene correspondencia con la distribución que se hizo en la división y partición.

V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

1) ¿Cuál es el entendimiento de la naturaleza jurídica de la partición en la jurisprudencia del Tribunal Registral y como incide ello en las decisiones que se toman en los casos de cuotas ideales que en los títulos adquisitivos figuran materializadas?

A) Los tipos de contratos de transferencia de alícuotas:

Antes de analizar la naturaleza jurídica de la partición, es de relevancia diferenciar dos diferentes tipos de contrato de transferencia de alícuotas: (1) los que transfieren únicamente una parte alícuota o una proporción del bien en su totalidad y (2) los que a través de la transferencia de una alícuota declaran la voluntad de adquirir una parte específica del predio. En este sentido, a diferencia del segundo tipo, en el primer tipo de contratos cada copropietario tiene un porcentaje de participación en el bien, pero no una parte específica y delimitada físicamente.

Sin embargo, este segundo tipo de contratos se aleja de la típica figura de copropiedad del artículo 969 del Código Civil, el mismo que indica que la copropiedad no implica la asignación de partes físicas distintas derivadas de un mismo bien a diferentes personas, sino la asignación de la totalidad del bien a dichas personas a través de alícuotas.

Este segundo tipo de contratos se redactan bajo la noción de copropiedad para de esa forma acceder al registro y obtener un grado de seguridad respecto de la adquisición; y, una vez inscritos, son sometidos a las reglas generales de la copropiedad. Aunque cabe decir que en la práctica, no todas las reglas de la copropiedad previstas en los artículos 969 y siguientes del Código Civil se aplican, ello debido a que los copropietarios ejercen sus derechos en la parte física que adquirieron mediante la compraventa de alícuotas.

En ese sentido, lo que viene sucediendo en el registro es que las transferencias de acciones y derechos, aunque se encuentren vinculadas a un lote o sección del predio específico, se publicitan como una copropiedad ordinaria; esto es, los adquirentes de cuotas ideales se convierten en dueños indivisos de todo el predio matriz. No obstante, esto no se ajusta a la verdad, ya que el verdadero propósito del acto jurídico celebrado y publicitado en el registro debe reflejar fielmente la voluntad expresada por las partes, en línea con los intereses establecidos en los contratos y en el marco del ordenamiento jurídico vigente. Perpetuar una situación de copropiedad ordinaria no sólo no refleja la realidad, sino también encarece los intercambios de bienes.

En la realidad los contratos de transferencias de acciones y derechos vinculados a un parte material y determinada del predio se enmarca en la figura del negocio jurídico indirecto, que “suelen confundirse con figuras afines como la simulación, los negocios fiduciarios o con los negocios en fraude a la ley; no obstante, se trata de una figura jurídica distinta. Los negocios jurídicos indirectos son aquellos mediante los cuales se busca obtener un provecho colateral, que no es el típico del negocio, pero que mediante él es posible alcanzar”. (Alarcón, 2024, p.94)

El resultado indirecto puede ser descrito como “un resultado de índole jurídico claramente individualizado, ajeno al negocio utilizado en el caso específico, y que, una vez que dicho negocio se haya ejecutado por completo, reemplazará prácticamente en todo o en parte el resultado inmediato del mismo” (Alarcón, p. 94, 2024). Además, destaca que la finalidad mediata tiene una posición preponderante en la determinación de la voluntad de las partes (Alarcón, 2024, 94). Por su parte, Ferrara observa que “los negocios indirectos no surgen como invenciones ingeniosas de los juristas, sino que provienen de la práctica y del mercado, y al generalizarse y volverse habituales, son tolerados y aceptados por la jurisprudencia” (1960, p.95).

Aplicando estos contratos al caso objeto de análisis, se puede distinguir dos tipos de relaciones legales: una de naturaleza real y otra de naturaleza personal u obligacional. La primera implica la conexión entre una persona y una cosa en términos de asignación de recursos, como por ejemplo la propiedad, cuya principal característica es su oponibilidad erga omnes. La segunda se refiere a la relación entre dos personas en un contexto de cooperación, lo que significa que las obligaciones que surgen son exigibles exclusivamente entre las partes involucradas.

Al revisar las cláusulas estándar, es evidente que tanto la transferencia de la cuota ideal como su correspondencia con una parte material específica están estrechamente vinculadas; de hecho, dependen mutuamente. Esto indica la estructura unificada de un acuerdo complejo. No se permite que la cuota represente una porción diferente de la originalmente pactada en el contrato; debe ser la misma desde el principio. En otras palabras, no se puede argumentar que se adquiere una cuota ideal indivisible para establecer un régimen común y ordinario de copropiedad.

El negocio indirecto no es una figura nueva, sino que por ejemplo la encontramos regulada en el artículo 385 del Código Civil y Comercial argentino que la define como “un acto jurídico celebrado para obtener un resultado que es propio de los efectos de otro acto, es válido si no se otorga para eludir una prohibición de la ley o para perjudicar a un tercero”.

Además, encontramos a esta figura en el artículo 26.2 Del Real Decreto Legislativo 07/2015, Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana española, la cual menciona lo siguiente:

“La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.” (Énfasis agregado)

Esta norma si bien señala que no se puede por sí inscribir la enajenación de una parte específica de la finca mediante participaciones indivisas o cuotas ideales, indica también que ello sí será inscribible siempre que se cuente con la autorización administrativa correspondiente que permita la división o segregación del predio matriz.

De hecho, la figura del negocio indirecto, aunque propiamente no ha sido acogida como tal en la normativa peruana, sí la podemos encontrar de manera subyacente. Recientemente a raíz del artículo 7 del Decreto Legislativo 1595 se ha establecido la regularización excepcional de lotes adquiridos como acciones y derechos, puesto que al no contar con las autorizaciones administrativas correspondientes para poder fraccionar el predio matriz ni contar con la

infraestructura para ser declarado habilitado para uso urbano, los involucrados decidieron –transitoria o provisionalmente– transferir la exclusividad de la propiedad del lote, recurriendo a las “cuotas ideales”. Es decir, los contratos se redactaron bajo la forma de un negocio jurídico indirecto para poder acceder al registro.

Además, el Decreto Legislativo por medio del artículo segundo señala que su finalidad es coadyuvar al saneamiento físico y legal de los predios y brindar seguridad jurídica a sus propietarios, promoviendo el perfeccionamiento del derecho de propiedad, con lo cual está aportando una solución de saneamiento de cargas y gravámenes de los lotes regularizados, ya que los gravámenes y cargas de las cuotas únicamente deben trasladarse a los lotes que estas representan.

B) La naturaleza jurídica de la partición

La partición es la forma típica de extinción de la copropiedad por la que se culmina con la cuota ideal asignada a cada copropietario y a su vez se le adjudica a cada condómino una parte material del bien. Esta división material del bien común presupone que el bien sea físicamente y jurídicamente divisible, y se divide en principio en el mismo número de copropietarios que haya y en proporción a la cuota de cada copropietario. Sin embargo, cuando estemos ante un caso de bien indivisible conforme al art. 988 del Código Civil “se adjudicará el bien a los copropietarios que lo deseen, con la debida contraprestación, o se atribuirá a cada copropietario la parte proporcional del precio obtenido con su venta” (Torres, 2021, p. 763-776).

La naturaleza jurídica de la partición implica una discusión a nivel doctrinario sobre si se le considera un acto declarativo de la propiedad o un acto traslativo de la propiedad. Esta distinción tiene efectos prácticos, como veremos más adelante, en la suerte o destino de los gravámenes de manera posterior a la partición.

Por un lado, la tesis del carácter declarativo de la partición considera que este es un acto declarativo de la propiedad en razón de que el bien adjudicado a cada

condómino siempre le perteneció desde el inicio de la copropiedad. De manera que los derechos atribuidos con la partición son retroactivos a la fecha de la adquisición del a alcuota, como si el bien adjudicado con la partición hubiera sido recibido directamente del propietario común original. En esa línea, la partición no produce ninguna transferencia de derechos, sino que reconoce una situación preexistente, en la que según palabras de La Cruz citado por Arata “cada partícipe ha sido titular desde el primer momento de existencia de la comunidad de la porción singular que al dividirse esta le ha correspondido” (Arata, 2003, p. 488) lo que implica la consecuente aseveración de que los restantes condóminos nunca han sido propietarios durante la indivisión de los bienes que no se le adjudicaron sino solamente de los que sí se les adjudiquen (Arata, 2003, p. 537). Así, la partición “se limita a “declarar, fijar y dar certeza a la situación de cada titular” (Torres, 2021 p. 763-776).

Un ejemplo de normativa que recoge esta tesis declarativa es el Código Civil Francés en cuyo artículo 83 se establece “una ficción contraria y declara que la división es un acto, no traslativo, sino declarativo, de donde resulta que tiene efectos retroactivos y que los actos realizados por un comunero durante la indivisión relativos a la parte de la cosa común que corresponde al lote de otro se reputan nulos y sin ningún valor” (COLIN y CAPITANT, 1923, p. 623).

Un ejemplo adicional se encuentra en el art. 399° del Código Civil Español, que establece que si un copropietario hipoteca o grava su cuota ideal, dicha acción queda limitada a los porcentajes que le corresponden incluso después de la división del predio, sin afectar a los otros copropietarios. De manera similar, el art. 2417° del Código Civil Chileno, señala que cualquier copropietario puede hipotecar su cuota ideal, pero una vez realizada la división del predio, el gravamen solo afectará a la parte que se le haya adjudicado a ese copropietario específico. En ese sentido, la normativa chilena se ha inclinado por la postura declarativa de la partición de bienes, ya que cuando una persona sucede a otra, esta sustituye las partes que le corresponden a su sucesor sin tener relación con las otras, “optándose así por una ficción legal en la cual cada copropietario es

dueño exclusivo de su porcentaje incluso luego de la partición”. (Quiroz, 2022, p.12)

Por otro lado, la tesis de la naturaleza traslativa, constitutiva o atributiva de dominio de la partición considera que este es un acto traslativo de la propiedad, es decir, un acto por el que se transmiten derechos desde la comunidad de copropietarios a uno de ellos y se obtiene la calidad de propietario exclusivo de la parte material adjudicada. Ello implica reconocer que sí hubo copropiedad, pero que esta se extingue por transferencias mutuas entre los copropietarios, de manera que recién a partir de la partición surgen nuevas situaciones jurídicas (Arata, 2016, p.56) sin efectos retroactivos.

Nuestro Código Civil establece en el artículo 983 que *“por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican”*. Esta permuta o cambio implica que cada condómino transfiere a los otros el derecho de propiedad individual sobre la parte del bien que no le será adjudicada a cambio de que los demás le cedan sus respectivos derechos sobre la parte del bien que sí le será adjudicada.

De esta manera, el Código Civil acoge la tesis traslativa de la partición, puesto que conforme a una lectura concordada con el artículo 1602 del mencionado dispositivo, en el que se establece que *“por la permuta los permutantes se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de bienes”*, se desprende que el derecho de propiedad en exclusiva se les atribuye recién a los ex condóminos partir de la cesión o permuta de derechos realizada con la partición.

En esa línea, Gonzales sostiene que:

“El legislador considera a la partición como un acto traslativo, al tipificarla como permuta, en donde cada copropietario transmite su cuota individual a cambio del derecho que se le adjudica; pero dice que él opta por una «tesis ecléctica» especificativa, por cuya virtud, la partición es un acto dispositivo, pero no de mera fijación, porque se produce alteraciones jurídicas, sin embargo, no llega a ser

traslativo, pues el derecho adjudicado ya se encontraba en germen en la misma copropiedad". (Torres, 2021 p. 763-776)

Ahora bien, nuestro Código Civil en su artículo 977 indica que cada copropietario puede gravar su cuota ideal; sin embargo, no indica qué ocurre con dicho gravamen después de la partición. No obstante, en vista de la naturaleza traslativa de la partición del artículo 983 del Código Civil se desprende que los gravámenes trabados sobre el bien común, lo cual incluye a los embargos trabados sobre el derecho individual de los copropietarios durante la copropiedad, se mantendrán sobre todos los bienes resultantes de la división. Ello, puesto que debido a la permuta del mencionado artículo 983, el copropietario que constituyó el gravamen cede los derechos y acciones afectado a cambio de los derechos y acciones de los demás copropietarios no afectados. Por tanto, los gravámenes se trasladarán incluso sobre el bien adjudicado al condómino que no constituyó el gravamen sobre su derecho individual.

Asimismo, en virtud del artículo 978 del Código Civil que menciona que "*si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto sólo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto*", se interpreta que los actos de disposición o gravamen realizados por uno o varios de los copropietarios sin el consentimiento de los demás, sobre el bien común o parte de él, tendrán validez si esos mismos bienes son transferidos a aquellos que llevaron a cabo dichos actos, permitiéndoles así cumplir con la obligación de enajenar el bien o establecer el gravamen que asumieron (Arata, 2003, p.539).

En ese sentido, a fin de que el copropietario que no constituyó el gravamen no se vea perjudicado con el traslado del mismo hacia el bien que se le adjudicó, los pactos internos de división y partición deberán contemplar dichos escenarios para determinar si las consecuencias derivadas de la ejecución de tales gravámenes deben ser asumidas por el copropietario o si podrían dar lugar a un reembolso de lo abonado o a la compensación por las pérdidas sufridas. (Arata, 2003, p.538).

En relación a ello, cabe mencionar que, de haber optado el Código Civil por la tesis declarativa, los efectos de la partición serían distintos a los actuales. Así, en el caso de los gravámenes, dado que la tesis declarativa retrotrae la propiedad exclusiva al momento de la adquisición de la alícuota, entonces el gravamen únicamente recaería en el bien del titular sobre el que se trabó, no sobre la totalidad de los bienes que integran el bien común.

C) El traslado de cargas y gravámenes posterior a la división y partición en las resoluciones que sustentan el precedente del Tribunal Registral

Ahora bien, la división y partición presupone la apertura de una partida registral para cada una de las partes materiales en que se divide un predio. Esto quiere decir que la partición se sirve de la figura de la independización para desmembrar el terreno, con edificación o sin ella, que va a dejar de estar bajo copropiedad. Al respecto, conforme lo establece el precedente aprobado en el Pleno N° 17-2006, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquéllas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida.

Dicho precedente sustenta su criterio en las resoluciones N° 133-2002-SUNARP-TR-L y la N°262-2006-SUNARP-TR-L. Es por ello que a continuación analizaremos ambas resoluciones.

Resolución N° 133-2002-SUNARP-TR-L

Podemos resumir los hechos de este caso, en los siguientes:

- En la partida del Registro de Predios N° 49027174 se encuentra inscrito el Lote 4, que cuenta con un área de 10 000 m².
- En 1989 el propietario Marco Antonio Vallve Garro vende a favor de una sociedad conyugal 2 015 acciones de las 10 000 acciones que representan al predio.
- En 1992 Marco Antonio Vallve Garro, hipoteca sus acciones y derechos a favor del Banco Internacional del Perú.
- Posteriormente, este transfiere sus acciones y derechos a favor de Mónica Vallve Saavedra, en mérito de anticipo de legítima.

- En 1995 Mónica Vallve Saavedra constituye hipoteca a favor del citado Banco.
- Tiempo después, las acciones y derechos de la sociedad conyugal Gamarra Illescas, fueron transferidas a Fabiola Raquel Gamarra Illescas y luego a Marco Antonio Vallve Saavedra.
- En relación al predio se hizo una habilitación, partición e independización, dividiéndose en 2 sublotes: el sublote 4-A adjudicado a Mónica Vallve Saavedra (Partida Electrónica N° 11159268) y el sublote 4-B, adjudicado a Marco Antonio, pero ahora de propiedad de Erick Vallve Saavedra (Partida Electrónica N° 11159270). En ambos predios corren inscritas todas las hipotecas antes mencionadas.
- En la rogatoria, Erick Vallve Saavedra solicita la rectificación de una Partida electrónica N° 11159270, con la finalidad de cancelar el gravamen inscrito en el Sub lote 4-A, debiendo solo haberse inscrito en el Sub lote 4-B.

Como podemos apreciar hasta aquí y conforme a los títulos archivados que dieron lugar a la transferencia de alícuotas, la copropiedad era una de tipo proindiviso. Ello se desprende, del fundamento primero, cuando señala que no se transfirieron partes materiales del inmueble, sino acciones y derechos sobre la totalidad del predio. Así, si bien el porcentaje del área adjudicada a cada copropietario correspondía con el la alícuota que fue transferida al inicio (como fundamentó en su momento el apelante), ello desde el inicio no fue materializado en partes tangibles y determinadas del terreno, al menos no hasta mucho después de haberse constituido las hipotecas.

Ahora bien, el Tribunal Registral deniega la solicitud del usuario centrando sus argumentos en 2 puntos: 1) la hipoteca inscrita en la partida matriz es indivisible, lo que implica que la hipoteca no desaparece, aunque el bien se haya dividido, y 2) antes de la división y partición no se puede determinar la parte material del inmueble que le pertenece a cada uno de los copropietarios de conformidad con el artículo 983.

Resolución N° 262-2006-SUNARP-TR-L

Podemos resumir los hechos de este caso, en los siguientes:

- Por escritura pública del 06/05/2004 otorgada ante, inscrita en la Partida .No 11660471 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, Sonia Patricia Ruiz Díaz, Carlos Luis Paccini Torres casado con Orietta María Zagazela Bustamante, conjuntamente con otros copropietarios, otorgaron un mandato con representación con a favor de Néstor Alfonso Caillaux Morón y Pedro Manuel Malca Collas, para efectos que cualquiera de ellos sea el responsable de la ejecución del proyecto constructivo respecto del predio inscrito en la Ficha N° 369695 del Registro de Predios, la misma que hoy continúa en la partida N. 44585340 .
- Por escritura pública del 06/05/2004 otorgada ante Notario, Sonia Patricia Ruiz Díaz, Carlos Luis Paccini Torres casado con Orietta María Zagazeta Bustamante, conjuntamente con otros copropietarios, adquirieron el predio registrado en ficha No 369695 continuada en la partida No 44585340 del Registro de Predios, según se aprecia del asiento C00001.
- En asiento D00002 de la partida matriz N" 44585340 se registró el embargo preventivo en forma de inscripción respecto de las acciones y derechos de Carlos Luis Paccini Torre.
- En la partida matriz se inscribió la declaratoria de fábrica de un edificio conformado por 18 estacionamientos y 9 departamentos.
- Se realizó la inscripción del reglamento interno, junta de propietarios y modificación de área, y a su vez de la independización de las diferentes unidades inmobiliarias que conformaban el edificio, correspondiéndole a Carlos Luis Paccini Torres y su cónyuge Orietta María Zagazela Bustamante el departamento 302 y los estacionamientos 10 y 18 (partidas No 11779300, 11779279 y 11779289); a Sonia Patricia Ruiz Díaz le correspondieron el departamento 103 y los estacionamientos (partidas No 11779293, 11779282 y 11779284).
- En la rogatoria se solicita la rectificación de las 3 partidas electrónicas de propiedad de Sonia Ruíz para así cancelar el embargo inscrito, el mismo que fue trasladado de la matriz.

Ahora bien, sobre el contrato de mandato celebrado entre los copropietarios mandantes y los mandatarios, el Tribunal dice en su fundamento 10 que "La

inscripción de dicho contrato de mandato con representación en el Registro de Mandatos y Poderes tiene efectos en el ámbito de dicho contrato y en la representación, pero no tiene ningún efecto en la titularidad del derecho de propiedad. La manifestación de voluntad en el referido contrato de mandato en el sentido que a Carlos Luis Paccini Torres y su cónyuge se les adjudicaría departamento 302 y estacionamiento para dos vehículos, no implicó modificación alguna en el régimen de copropiedad existente respecto del predio matriz: la copropiedad subsistió hasta que se le puso fin en virtud a la división y partición otorgada por los mandatarios. Así, resulta indudable que el Registro publicita quiénes son los propietarios de un predio en virtud al contenido de la partida registral en que obra inscrito el referido predio, y no en virtud al contenido del Registro de Mandatos y Poderes o cualquier otro distinto registro.”

Al respecto, debemos tener en cuenta que si bien la copropiedad parece nacer con naturaleza prodiviso, en realidad se constituyó bajo la forma de un contrato de mandato y no de transferencia de partes materiales del predio y además se publicó en el Registro de Mandatos y Poderes, respecto a lo cual sostenemos que no podía ser oponible a los terceros (entre ellos futuros acreedores).

Además, el Tribunal justifica el traslado de la carga principalmente debido a la permuta: el copropietario embargado transfiere los derechos y acciones afectados a cambio de los derechos y acciones de los otros copropietarios no afectados. Así, estos últimos adquieren derechos y acciones con la carga asociada (asumen el embargo registrado).

A ello el Tribunal agrega que dado que la copropiedad se extingue con la división y partición; antes de ello no es posible determinar que parte le corresponde a cada condómino.

D) Diferencias entre el precedente y el caso objeto de análisis en el presente informe

En el caso en concreto, tenemos que el inmueble afectado por el embargo fue el 78.62% de las acciones y derechos de los cónyuges Fernández-Reaño. Al

respecto debe precisarse que el juez únicamente constituyó el embargo sobre las acciones y derechos que les correspondían y no sobre la totalidad del inmueble, pues el artículo 646 del Código Procesal Civil dispone que si "el embargo recae sobre un bien sujeto a régimen de copropiedad, la afectación solo alcanza a la cuota del obligado".

Respecto a ello, tenemos que posteriormente los copropietarios realizaron una división y partición en el que se adjudicó al copropietario Seingcorp SAC, el mismo que bien (oficina N° 2001) que adquirió originalmente cuando compro el 21.38% de las cuotas ideales; y a la sociedad conyugal se le adjudicó las oficinas n.º 2002, 2003 y 2004, que coincide con el resto de las oficinas no vendieron a Seingcorp SAC.

En la Resolución objeto de este Informe, el Tribunal Registral decidió aplicar el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno N°17-2006, por lo que de esta manera está suscribiendo implícitamente la postura de la naturaleza traslativa de la división y partición. Ello se confirma, cuando el Tribunal se adhiere al fundamento 11 de la Resolución N° 570-2017-TR-L del 17/03/2017, en la cual se siguió el siguiente criterio:

“11. En el caso materia de análisis, teniendo en cuenta que nuestro código civil acoge la teoría traslativa o constitutiva de la partición (arts. 982 y 983 del C.C.), sin importar si el predio que estuvo sujeto a copropiedad y gravados con hipoteca los derechos y acciones de los copropietarios, o embargados dichos derechos y acciones, después de la partición se le adjudica al copropietario deudor la totalidad (o parte material) del referido predio o un bien distinto, las hipotecas y afectaciones constituidas sobre el bien deben subsistir bajo los mismos términos y alcances, afectando a todos ex copropietarios sobre sus partes materiales o concretas del bien, traduciéndose ello en el hecho que no resultará factible levantar o cancelar dichas hipotecas o afectaciones solo los porque el propietario exclusivo de la parte material independizada en el registro no intervino ni constituyó los referidos gravámenes o no dio mérito para la afectación (embargo).

(...) conforme con la naturaleza jurídica de la partición, ante la falta de regulación por nuestro código civil (vacío o deficiencia de la ley respecto de los gravámenes y afectaciones luego de la partición del bien común), deberíamos entender que la partición realizada por los copropietarios es inoponible (produce efectos entre los copropietarios, pero no frente a terceros) a los acreedores hipotecarios o no, por lo cual la solicitud de levantamiento de dichos gravámenes o afectaciones declarada improcedente.”

En dichas resoluciones el Tribunal Registral busca resguardar los intereses del acreedor por sobre los del copropietario que afectó su participación antes de que se haya llevado a cabo la partición, a fin de evitar situaciones perjudiciales como algún posible pacto entre condóminos que coloque en una posición desventajosa al acreedor como lo sería la asignación de la parte menos deseable del predio; “por ejemplo, la que tenga peor vista, la menos útil, la que tenga más restricciones municipales” (Gonzalo, 2019, 21), o un bien que tenga menor valor de lo que se le concedió como crédito al copropietario al momento de la constitución del gravamen.

No obstante, sostenemos que el Tribunal aplicó erróneamente el precedente de observancia obligatoria, ya que los supuestos de hecho de las resoluciones N° 133-2002-SUNARP-TR-L y la N°262-2006-SUNARP-TR-L son distintos a los de la resolución objeto de este informe. En ese sentido, correspondía apartarse del precedente porque a diferencia de los casos que sustentan el mismo, en el caso que estamos analizando estamos bajo una transferencia de partes materiales del predio realizada por medio de transferencia de alícuotas, de manera que la copropiedad nace como negocio jurídico indirecto que lo que realmente busca es la transferencia de dichas secciones físicas del predio, como era la oficina 2001, no de alícuotas sobre la totalidad del predio.

Siendo ello así, en el presente caso, los adquirentes de las cuotas con referencia a una oficina determinada no tienen en la realidad extrarregistral derechos sobre las demás oficinas, y en consecuencia no puede hablarse de una permuta derivada de la división y partición en el sentido técnico del término, ello más aún

si tenemos en cuenta que al tratarse de un negocio jurídico indirecto la situación de copropiedad es meramente instrumental y transitoria.

De esta manera, cuando el Tribunal desconoce lo que realmente es objeto de transferencia, aplica incorrectamente el precedente al presente caso y confirma el traslado de las cargas y gravámenes a partidas genera desprotección de los condóminos que no gravaron su cuota ideal, pues se ven afectados por el acto de otro copropietario que sí afectó su cuota ideal en su momento. Cabe mencionar, como se explicará en el siguiente apartado que el decidir proteger al condómino que no gravó su cuota no implica poner en una situación de desventaja los intereses del acreedor en aplicación del principio de publicidad.

2) ¿De qué manera los actos no inscritos que constan en los títulos archivados y que ponen en evidencia que la copropiedad de la que dan cuenta las transferencias de “derechos y acciones” no es algo real sino una mera formalidad respecto de una transferencia – en presente o a futuro – de porciones materiales de un predio que no se encuentran – de momento – independizadas, pueden incidir en la calificación registral de actos posteriores y en la posición de los terceros que adquieren derechos sobre las cuotas ideales?

La finalidad de los Registros Públicos según Gonzales (2010, en tesis Cusco), es lograr la inscripción de diferentes actos, para así publicitar el contenido de estos y verificar la información que allí consta. Es en esa línea que el artículo 2012 del Código Civil recoge el principio de publicidad registral sobre el cual se establece que “se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

Este principio tiene como base la congnoscibilidad general, es decir, la posibilidad de conocer; por consiguiente, la norma no busca que el ciudadano en efecto conozca el contenido de las inscripciones, sino que tenga la posibilidad de conocerlo. Es en razón de esto que el artículo 2012 crea una presunción absoluta de conocimiento y no permite la alegación de desconocimiento o ignorancia de lo inscrito. No obstante, ello también implica que lo que no se

encuentre publicitado no debe perjudicar ni ser oponible a los terceros dado que nunca estuvieran en posibilidad de conocerlo (Delgado, p. 376, en comentarios libro VIII).

Respecto a lo que se entiende por “el contenido de las inscripciones” que menciona el artículo 2012, se debe traer a colación dos posiciones sobre el alcance la publicidad registral: una de ellas que afirma que la publicidad registral se extiende al título archivado, y la otra que asevera que la publicidad registral se limita al asiento registral.

La jurisprudencia peruana se ha pronunciado sobre problemática y se ha inclinado por el alcance de la publicidad registral a los títulos archivados y no sólo a los asientos registrales (Tarrillo, pag 44). Ello va en concordancia con el artículo II del Título preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos que indica que “(...) la publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.”; y con el artículo 50 del mencionado dispositivo que indica que “todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción (...)”. Como se desprende de una lectura concordada de los mencionados artículos, el asiento registral es meramente un resumen, por lo que el título debe estar a disposición de todos los ciudadanos.

El Registro se origina en un entorno de contratos y, por ende, es su herramienta. Su función es proporcionar seguridad jurídica sin convertirse en una limitación que frene las transacciones. Lamentablemente, en el caso que estamos examinando, hay una percepción distorsionada del Registro que solo considera las situaciones jurídicas estáticas y no aquellas en proceso de cambio.

Centrándonos en el caso específico, nos hallamos con un negocio indirecto que involucra dos relaciones jurídicas, dos objetos e incluso dos causas, estrechamente entrelazadas e interdependientes. La voluntad de los contratantes claramente une ambas relaciones jurídicas, y resulta al menos

cuestionable creer que se debe reconocer oponibilidad únicamente a la transferencia de alícuotas que no recaen en secciones materiales del predio.

Desde la perspectiva de los derechos reales tampoco es apropiado separar los negocios y publicitar únicamente la transferencia de la cuota. Una característica fundamental de los derechos reales es su oponibilidad erga omnes, es decir, su oponibilidad frente a todos, a diferencia de los derechos personales u obligacionales, que son exigibles sólo contra la contraparte de la relación. Sin embargo, en este tipo de negocio jurídico indirecto, interpretar el contrato de manera que solo se oponga frente a todos la adquisición de la cuota y no su correspondencia con la sección física del predio plantea irregularidades.

Ahora bien, el Tribunal Registral indicó que el pacto interno al contrato de compraventa donde se precisa que la alícuota dada en venta correspondía a la Oficina N° 2001 no modificaba su naturaleza ni eficacia ante terceros. No obstante, se debe reconocer que, aunque dicho pacto no tiene naturaleza real, sí tiene vocación de oponibilidad. En ese sentido, el Código Civil en el artículo 2019. 4 “permite la inscripción de algunas relaciones jurídico personales son trascendencia real, como es el caso del arrendamiento, los contratos de opción, la reserva de propiedad o el pacto de retroventa” (Alarcón, 2021, p.16). En esa línea incluso el Tribunal Registral ha establecido que los actos jurídicos sujetos a condición suspensiva y resolutoria son actos inscribibles.

Es por ello que, en estos negocios indirectos la relación obligatoria no es una simple declaración de determinación futura de una parte material, sujeta a la voluntad de las partes contratantes; sino que, presupone la obligación del vendedor de realizar la independización a través de la autorización de la institución municipal, la cual, luego de obtenida es otra situación jurídico real. Siendo esta la situación, es innegable la vocación de oponibilidad de este tipo de pactos.

Por tanto, en relación con este caso, podemos afirmar que ni el juez ni el acreedor eran ajenos al título archivado de la adquisición de la alícuota afectada. De acuerdo con el principio de publicidad registral, tenían acceso a este

documento, que tiene la capacidad de oponibilidad, por lo tanto, no se perjudica al acreedor. Adoptar esta postura evita las injusticias que han surgido en el registro, como gravar artificialmente todos los predios individuales, cuando lo correcto sería gravar únicamente el predio correspondiente a la parte afectada.

3) ¿Correspondía, en el caso analizado, apartarse del precedente aprobado en el Pleno XVII como se hizo en los casos de las resoluciones N° 1989-2018-2018-SUNARP-TR-L y N°375-2019-SUNARP-TR-L?

En nuestro sistema jurídico, la legislación es principal fuente del Derecho mientras que la jurisprudencia es fuente indirecta que actúa de manera complementaria al ordenamiento, pues recoge la interpretación que se hace de la norma, permitiendo que situaciones similares tengan la misma respuesta jurídica.

Es por ello que con motivo del análisis de la resolución materia del presente Informe, es necesario analizar la vinculatoriedad de los precedentes y resoluciones del Tribunal Registral a fin de garantizar la predictibilidad y seguridad jurídica al prever resultado en atención a pronunciamientos anteriores en casos similares.

Respecto a la figura del precedente, debemos partir de un marco general contemplado en el literal 2.8 del artículo V de la Ley N° 27444 que menciona que son fuentes del Derecho Administrativo “Las resoluciones emitidas por la Administración a través de sus tribunales o consejos regidos por leyes especiales, estableciendo criterios interpretativos de alcance general y debidamente publicadas. Estas decisiones generan precedente administrativo, agotan la vía administrativa y no pueden ser anuladas en esa sede”.

En material registral, el artículo 158 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece lo siguiente:

*“Artículo 158.- Precedentes de observancia obligatoria
Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que*

establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, **a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales**, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

Los criterios reiterados existentes en las Resoluciones del Tribunal serán sometidos a consideración del Pleno Registral para su eventual aprobación como precedentes de observancia obligatoria. Para tal efecto, un criterio se convierte en reiterado cuando sea asumido en más de dos Resoluciones emitidas por una misma Sala o diferentes Salas del Tribunal.

(...)” (Énfasis agregado)

Como se evidencia en la normativa anterior, se establece como base para la formación de precedentes los criterios que se presentan de manera repetida en las resoluciones del Tribunal. Para que un criterio sea considerado como precedente debe aparecer en más de dos resoluciones emitidas por una misma sala o diferentes salas.

Además, el artículo 158 establece claramente que los precedentes del Tribunal Registral deben ser observados de manera obligatoria. Esto se alinea con los artículos 31º y 32º del Reglamento del Tribunal Registral, donde se especifica que los precedentes de observancia obligatoria deben ser cumplidos obligatoriamente y sirven como referencia para la evaluación de los títulos presentados. No obstante, existen casos en los que estos precedentes pueden ser inaplicables, como cuando ocurre una modificación en la normativa, o cuando se produce un cambio en el precedente conocido como doctrina del overruling.

Otro supuesto lo tenemos en el artículo 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en el que se indica que:

“(…)

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la

misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. *La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral (...)"(énfasis agregado)*

En esta perspectiva, Taruffo destaca dos aspectos esenciales que definen el precedente: Primero, está relacionado con la “ratio decidendi”, que implica que el precedente no abarca todo lo dicho en la sentencia, sino específicamente “el principio legal sobre el que se basa la decisión del Estado de derecho para clasificar legalmente el asunto en cuestión y, de hecho, para resolverlo” (2018, p. 10). La “ratio decidendi” es la norma legal que constituye el fundamento directo de la decisión sobre los hechos particulares del caso (Vásquez, 2022, p. 53).

El segundo aspecto se refiere a la “necesaria analogía entre los hechos del primer y segundo caso” (Taruffo, 2018, p.10-11). Esto implica que los hechos deben ser lo suficientemente similares para que lo resuelto en un caso anterior pueda ser aplicado. Es en ese punto donde se puede desviarse del precedente, lo que cuestiona su carácter vinculante. Es en este punto que se advierte la posibilidad de apartamiento del precedente, por lo que llamarlo vinculante o de observancia obligatoria podría devenir en un error. A ello hay que agregar que actualmente el Tribunal Registral elabora sus precedentes en base a enunciados, de manera que se hace muy difícil determinar la identidad las similitudes o identidad de orden fáctico entre los hechos del primer y segundo caso.

En el ámbito judicial, y también aplicable en el ámbito administrativo, el apartamiento de un precedente requiere dos elementos: i) hacer referencia al precedente anterior y ii) proporcionar argumento suficiente para abandonarlo o

cambiarlo si se pretende fallar de manera opuesta al anterior en circunstancias similares, con el fin de evitar la arbitrariedad y garantizar el respeto al principio de igualdad (Vásquez, 2022, p. 45).

Lo anterior corresponde a la regla del “distinguish”, que según Sevilla, implica diferenciar entre un caso resuelto que estableció el precedente y el caso que se va a resolver (2017, p.77-82). No se trata simplemente de ofrecer argumentos en contra del precedente, sino de demostrar por qué en un caso concreto el precedente puede ser aplicable y en otros no. Por lo tanto, esta posibilidad de apartamiento está sujeta a una adecuada justificación, lo que implica dejar constancia del precedente que se desecha y de los fundamentos que se invocan.

Ahora bien, en lo que respecta al caso corresponde analizar si el Tribunal debía apartarse del precedente como lo hizo en los casos 1989-2018 y 375-2019, mediante la aplicación de la regla del *distinguish*.

Resolución N° 1989-2018-SUNARP-TR-L

En la presente resolución se observa que la Sala reconoce en el fundamento 12 el precedente de observancia obligatoria dictado en el Pleno XVII y los argumentos que los sustenta, como el que “cada copropietario conoce la proporción de su derecho de propiedad, pero no conoce en qué parte de la cosa o del bien recae ese derecho” y “que el copropietario embargado cede los derechos y acciones afectados a cambio de los derechos y acciones de los demás copropietarios no afectados”.

No obstante ello, el Tribunal en el fundamento 13 indica que aplicará el último párrafo del artículo 58 concordado con el artículo 81 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en lugar del precedente. Ello dado que interpretan de los mencionados artículos, que de existir la posibilidad de verificar a qué predio o predios afectan dichas cargas, ello se debe hacer.

Posteriormente, en el fundamento 14, la Sala indica que en el caso en concreto sí es factible establecer en qué predio (el sub lote 14) se materializó el 6.25% de

cuota ideal, afectada con la anotación de demanda. Tanto es así, que a la Sala le “resulta evidente” que la anotación de la demanda recae únicamente sobre el 6.25% de las cuotas ideales materializadas en el sublote 14, pues “los mismos copropietarios de los 18 sublotes que se preindependizaron del predio matriz lo precisaron en la cláusula octava de la escritura pública del 18/03/2016”.

Así, al igual como se menciona en la sumilla de la resolución, el fundamento de derecho para apartarse del precedente es que sea factible o posible la verificación de que las cargas o gravámenes que van a ser trasladados de la partida matriz solo afecte a un determinado predio.

Cabe mencionar, que el Tribunal no indica si cuando los copropietarios adquirieron sus alícuotas mediante escritura pública determinaron alguna parte específica del predio como objeto de la transferencia. Sin embargo, de la revisión del título archivado N° 03625-2002 de compraventa de la alícuota se visualiza que en la cláusula sexta las acciones y derechos que eran objeto de transferencia correspondían al lote 14 de 444.42 m2 según la linderos y medidas perimétricas que se detallan en el título para efectos de una futura independización.

Resolución N° 375-2019-SUNARP-TR-L

En el fundamento 12 de la presente resolución la Sala parte indicando que el precedente de observancia obligatoria no desconoce la aplicación del artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Además, en el fundamento 13, reconoce la interpretación del artículo 58 que fue acogida en la Resolución N° 1989-2018-SUNARP-TR-L. En esa línea, en el fundamento 14 la Sala considera que en el presente caso sí es factible establecer que la hipoteca legal trasladada de la matriz (partida N° 11027265) a la independizada (partida N° 13619636), no afecta a dicho predio por tratarse de un inmueble distinto al que representa la totalidad de las cuotas gravadas (partida N° 13986684).

A diferencia del caso anterior, esta Sala de manera adicional agrega un criterio para interpretar el último párrafo del artículo 58 indicando que la única manera en la que no se trasladen todas las cargas y gravámenes del inmueble matriz a las independizadas viene a ser cuando “del acto causal pueda determinarse que solo se afecta un área específica del inmueble registrado en la partida matriz” (fundamento 7). Cabe decir que la Sala no señala a qué acto causal se refiere, pues bien podría referirse a la independización (cuyo acto causal vendría a ser la transferencia de una parte determinada del predio bajo la figura de las cuotas ideales, para lo cual es necesario remitirse al título archivado de la compraventa de la alícuota) o se podría referir el acto causal de la carga y gravamen (para lo cual habría que remitirse al título archivado que dio origen a la carga o gravamen). No obstante, sea que se trate de uno o de otro, en ambos el acto causal se halla en el mismo título archivado, es decir, en la escritura pública de compraventa de alícuota materializada en una parte material y constitución de hipoteca legal.

Sin perjuicio de lo anterior, para esta Sala lo determinante es el acto causal. Es en ese sentido que indica que la hipoteca recae únicamente sobre el 0.10754% de las cuotas ideales de Liliana Rojas Espinoza y “desde la transferencia de la alícuota en el año 2009 el vendedor acreedor de la hipoteca legal reconoció que dicho porcentaje estaba representado en un área de 745.13m² (que ahora viene a ser el predio de partida N° 13986684)” y así “queda demostrado entonces que a la copropietaria Liliana Rojas Espinoza se le adjudicó el mismo bien sobre el cual recaía la cuota ideal que le fue vendida, por lo que la hipoteca legal tendrá que subsistir en su partida”, pues el vendedor, y a su vez acreedor de la hipoteca legal, cuando transfirió la alícuota a Liliana, consideró suficiente garantía para su crédito la cuota ideal gravada con las precisiones que él mismo hizo en el contrato.

Similitudes y diferencias del caso de la Resolución 1145-2022-SUNARP-TR con las otras resoluciones

En el caso materia de análisis, el Tribunal Registral señaló que para que no se traslade la carga o gravamen a alguna partida independizada-es decir, que para

apartarse del precedente de observancia obligatoria- es necesario que el acto constitutivo que dio mérito a la inscripción del gravamen sobre la alícuota se haya dejado constancia que ese porcentaje corresponde a una sección o parte física del predio que posteriormente será adjudicada al copropietario gravado o embargado.

No obstante, desconoce que en la Resolución 1989-2018-SUNARP-TR-L, el juez que mandó a anotar la demanda solo se refirió a las acciones y derechos de la demandada, pero no a la parte material que le correspondía. Así, el Tribunal en la presente Resolución objeto del informe yerra en sostener que el criterio para proceder con el levantamiento del gravamen es que en el acto constitutivo que dio mérito a la inscripción del gravamen sobre la alícuota, se haya dejado constancia que ese porcentaje corresponde a una sección o parte física del predio. De esta manera, el Tribunal obvió tener en cuenta que lo que marcaba la diferencia con el precedente de observancia obligatoria en los tres casos es que en los títulos archivados constaba la parte material que correspondía a cada quien.

Además, recordemos que el argumento principal por la cual en las dos resoluciones mencionadas se apartan del precedente es porque existe la posibilidad de verificar a qué predio o predios afectan dichas cargas. Por ejemplo, dicha posibilidad se encuentra en el caso de la Resolución N° 375-2019-SUNARP-TR-L porque previamente existía un título archivado de adquisición de una parte material bajo la figura de transferencia de alícuota; situación que se repite para el caso de la Resolución 1145-2022-SUNARP-TR, puesto que también existía un título archivado publicitado de adquisición de una parte física del predio, es decir, en el contexto de un negocio jurídico indirecto.

Siendo este el caso y teniendo en cuenta el apartamiento del criterio contenido en el precedente, era más que necesario que el Tribunal Registral procediera a convocar a un Pleno Registral extraordinario a fin de establecer una sola línea interpretativa cuando estamos ante situaciones como la que dio origen a la presente resolución.

VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

- En primer lugar, no corresponde aplicar el Precedente aprobado en el Pleno N° 17-2006, puesto que los hechos que los sustentan no son similares al de la presente Resolución, en ese sentido las resoluciones que dieron origen al precedente versaban sobre gravámenes sobre alícuotas que no recaían en una parte física del predio.
- En segundo lugar, la adquisición de partes materiales del predio a través de la figura de alícuotas constituye un negocio jurídico instrumental para lograr el acceso al registro con el objeto de lograr de otro negocio fin: la transferencia de una parte material del predio. Esta figura es reconocida por la doctrina y legislación extranjera como negocio jurídico indirecto la cual contiene un pacto interno con vocación de oponibilidad, el mismo que además es de conocimiento público por el principio de publicidad registral.
- En tercer lugar, no procedía apartarse de la línea jurisprudencial seguida en las Resoluciones 1989-2018-2018-SUNARP-TR-L y N°375-2019-SUNARP-TR-L, en las que se procedió a levantar el gravamen en aplicación de la parte final del artículo 58 del Reglamento de Inscripción en casos de compraventa de alícuota equivalente a una sección física del predio. Por todo ello, correspondía amparar el pedido del usuario.
- Por último, para el levantamiento de los gravámenes trabados sobre alícuotas de copropietario diferente al copropietario que fue inicialmente afectado, proponemos la expedición de directivas al interior de la SUNARP que uniformicen el tratamiento de la calificación e inscripción de estos casos, teniendo en cuenta la lectura del título archivado de adquisición de la alícuota que recae en un sección del predio.

BIBLIOGRAFÍA

Alarcón, J. (2021). *La transferencia de cuotas ideales como negocio indirecto en las urbanizaciones informales. Su implicancia en el registro de predios de Lima* [tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Repositorio Institucional UNMSM.

Alarcon, J. (2024). La regularización excepcional de lotes adquiridos como acciones y derechos: perspectivas sobre el Decreto Legislativo N°1595. *Gaceta Civil & Procesal Civil*.

Arata Solis, Moises. Comentarios al artículo 983 del Código Civil. En código civil comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo V, *Gaceta Jurídica*, 2003, pp. 427 - 430.

Arata Solis, Moises. La copropiedad y derechos de los copropietarios, *Gaceta Jurídica*, 2016.

Colin, Ambrosio y Capitant, Henry. Curso elemental de derecho civil, Tomo II, Editorial Reus, 1923.

Gonzalo, A.L. (2019). *¿A quién deberíamos proteger cuándo se produce el traslado automático de gravámenes a las partidas resultantes de la división y participación, al acreedor o a los ex copropietarios?* [trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional, PUCP. https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16382/GONZALO_URIBE_ALMENDRA_LISETH.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Quiroz, R.W. (2022). Consecuencias jurídicas del gravamen constituido por una hipoteca sobre una cuota ideal para los otros copropietarios - análisis del segundo precedente del decimoséptimo pleno del tribunal registral. [trabajo académico para optar el título profesional de abogado, Universidad Andina del

Cusco]. Repositorio Institucional, UADC.
https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/5151/Rodney_Tesis_bachiller_2022.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Sevilla, Percy Hollew. El distinguishing como mecanismo para inaplicar un precedente vinculante. Gaceta Civil & Procesal Civil, 2017, pp. 77.82.

Torres Vásquez, Aníbal. Derechos reales. Tomo II, Instituto pacífico, 2021, pp. 763-776.

Tarrillo. D.E. (2013). Publicidad registral y derecho a la intimidad [trabajo académico para optar el título de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional, PUCP.
[https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/5003/TARRILLO MONTEZA DANIEL PUBLICIDAD REGISTRAL..pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/5003/TARRILLO_MONTEZA_DANIEL_PUBLICIDAD_REGISTRAL..pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Taruffo, M. (2018). Aspectos del precedente judicial, Coordinadora Editorial del Poder Judicial del Estado de Nuevo León.
<https://www.pjenl.gob.mx/Publicaciones/Libros/70/docs/70.pdf>

Vásquez. C.A. (2022). Desnaturalización del precedente administrativo en sede registral [trabajo académico para optar el título profesional de abogado, Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco]. Repositorio Institucional, UNSAAC.

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 28 de marzo de 2022.

APELANTE : **VIOLETA DEL PILAR FLORES ARPI**
TÍTULO : **3404714-2021 del 2.12.2021**
RECURSO : **055-2022 - H. T. 002517**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE LIMA**
ACTO(S) : **CANCELACIÓN DE EMBARGO POR
RECTIFICACIÓN DE ERROR REGISTRAL**

SUMILLA(S):

Desistimiento parcial de la rogatoria en segunda instancia

De conformidad con el artículo 149 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, la aceptación del desistimiento parcial de la rogatoria dará lugar a que el Tribunal Registral no se pronuncie respecto del acto objeto del desistimiento.

Cancelación de embargo vía rectificación provenientes de traslado

De conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se independice se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes, siendo la única excepción el que no afecten el predio independizado.

No procede el levantamiento de embargos trabados sobre derechos y acciones de un predio, antes de la partición y que han sido objeto de traslado a las partidas independizadas, ya que la partición es inoponible a los acreedores correspondientes.

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita inscribir la cancelación de los embargos anotados en los asientos D0004, D0005 y D0006 de la partida N° 13946784 del Registro de Predios de Lima, mediante rectificación de error registral, «por haberse extendido en una partida distinta a la que corresponde».

Para este efecto se adjuntó la solicitud de «levantamiento de embargo en forma de inscripción» suscrita por el titular registral Hugo Ricardo Gamarra Mendoza, en la que se detallan los pormenores de la rogatoria.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado sustantivamente por la registradora pública Karina Rosario Guevara Porlles mediante la esquila de fecha 5.1.2022, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

“Se solicita que se inscriba el levantamiento de embargo de los asientos D0004, D0005 y D0006 de la partida N° 13946784 del Registro de Predios de Lima.

Respecto del embargo anotado en el asiento D0004, se verifica que se encuentra levantado en el asiento E0005 de la citada partida por mandato judicial, por lo que no procede atender la rogatoria por existir obstáculo insalvable que emana de la partida registral.

En cuanto a los embargos anotados en los asientos D0005 y D0006, cabe indicar que el administrado adquirió el inmueble con las cargas existentes, aun cuando estas no correspondían a su vendedor. En este extremo es de aplicación los artículos 2012, 2013 y 2016 del Código Civil.

Asimismo, la partida publicita afectación de embargo de cuotas ideales y no de partes materiales, por lo que no cabe interpretar de forma distinta el mandato judicial en los términos propuestos por el interesado. Art. 4 de la LOPJ y Art. 2013 del Cód. Civil.

En el mismo razonamiento, no corresponde aplicar los artículos 58 y 81 del RGRP ni tampoco el criterio jurisprudencial invocado por el administrado, pues estos refieren a un supuesto distinto, donde procede el levantamiento cuando por error se trasladó el asiento de carga de una partida matriz a una independizada y ello conste debidamente acreditado. En este caso, previo

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

a la desmembración ya existían las anotaciones de medidas cautelares y, por tanto, la afectación grava a la partida matriz.

El usuario en el numeral 9 de su escrito invoca el precedente sobre traslado de cargas de cuotas ideales a partidas independizadas, lineamiento que se ha cumplido.

En cuanto a lo señalado en el numeral 10, cabe indicar que del estudio de la partida y de los títulos archivados no existe tal error, pues los asientos fueron extendidos correctamente conforme al mandato judicial.

Por lo expuesto, se procede a la tacha sustantiva, por cuanto el título adolece de defecto insubsanable que afecta su validez, pues los fundamentos plasmados en el escrito no dan mérito a la cancelación solicitada.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Violeta del Pilar Flores Arpi interpuso recurso de apelación contra la citada tacha del presente título. El escrito cuenta con la firma legalizada de la recurrente por el notario Antonio del Pozo Valdez Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Se formula desistimiento parcial de la rogatoria del presente título únicamente respecto de la solicitud de levantamiento del embargo anotado en el asiento D00004 de la partida 13946784 del Registro de Predios de Lima.
- Por otro lado, Seingcorp S.A.C. celebró un contrato de compraventa de acciones y derechos con los cónyuges Carlos Alberto Fernández Carpio y Yolanda Isabel Reaño Palacios, en virtud del cual adquirió el 21.38% de las acciones y derechos sobre el inmueble inscrito en la partida 13946784. En este punto es preciso señalar que el 21.38% de acciones y derechos adquiridos por Seingcorp S.A.C. se encontraba perfectamente determinado y se refería solamente a una de las cuatro oficinas que conforman el inmueble, esto es, la oficina n.º 2001. En otros términos, luego de la presente adquisición, Seingcorp S.A. adquirió la referida oficina n.º 2001, mientras que los cónyuges Fernández – Reaño mantuvieron su propiedad únicamente sobre las oficinas n.ºs 2002, 2003 y 2004, las cuales representaban el 78.62% de acciones y derechos sobre el inmueble inscrito en la partida 13946784 del Registro de Predios de Lima.

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

- Debe tenerse en cuenta que los dos embargos se trabaron y se inscribieron en la partida de la oficina n.º 2001 cuando los mencionados cónyuges ya no eran propietarios de la oficina n.º 2001, pues en virtud de la compraventa de acciones y derechos, dichos cónyuges dejaron de ser propietarios de esa oficina y redujeron su propiedad a las oficinas n.ºs 2002, 2003 y 2004, las cuales representaban el 78.62% de las cuotas ideales sobre el inmueble inscrito en la partida 13946784 del Registro de Predios de Lima. Por ello, una vez inscrita la independización de las oficinas en las nuevas partidas registrales, los embargos debieron constar anotados únicamente en las partidas de las oficinas n.º 2002, 2003 y 2004.
- En tal sentido, no resulta acorde a derecho que los embargos sigan gravando a un inmueble distinto a los que les han sido adjudicados a los deudores: los cónyuges Fernández – Reaño. El fundamento jurídico de dicha afirmación se encuentra en los artículos 58 y 81 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En el presente caso se ha acreditado que los dos embargos no afectan a la oficina n.º 2001, sino que recaen única y exclusivamente sobre las oficinas n.º 2002, 2003 y 2004, las cuales al momento de trabarse los embargos representaban las acciones y derechos de los cónyuges Fernández – Reaño, y que posteriormente fueron adjudicadas a la referida sociedad conyugal, en virtud de la partición convencional.
- Finalmente, cabe decir que el presente título tiene las mismas características que el título atendido por el Tribunal Registral mediante la resolución n.º 1989-2018-SUNARP-TR-L del 24.8.2018: una partida en la cual consta inscrita una carga y/o gravamen que no afecta al predio inscrito en dicha partida. En ambos casos, la carga y/o gravamen (embargo en nuestro caso y anotación de demanda en el caso analizado) recaía sobre las acciones y derechos de un titular determinado (cónyuges Fernández – Reaño en nuestro caso y Mayra Mireyda Vílchez Colonio en el caso analizado), y luego de la independización se puede determinar las partidas que les corresponden exclusivamente a dicho titular afectado o a sus adquirentes (partidas de las oficinas n.º 2002, 2003 y 2004 en nuestro caso, y partida del sublote 14 en el caso analizado). En tal sentido, en el

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

presente caso se ha producido uno de los supuestos de hecho contemplados en el literal c) del artículo 81 del Reglamento General de los Registros Públicos, esto es, se han mantenido en la partida de la oficina n.º 2001, los asientos de embargo en forma de inscripción cuando en realidad solo afectaban —según los antecedentes registrales— al 78.62% de derechos y acciones de los cónyuges Fernández – Reaño, los cuales desde la venta a la firma de Seingcorp S.A.C. quedaron situados en las oficinas 2002, 2003 y 2004, por consiguiente, los mencionados embargos fueron trasladados a las partidas n.ºs 14299888, 14299887 y 14299889, respectivamente, siendo estos inmuebles los que corresponden a las cuotas ideales de los referidos cónyuges. En consecuencia, es necesario que se disponga el levantamiento de los embargos en forma de inscripción anotados en los asientos D0005 y D0006 de la partida 13946784 del Registro de Predios de Lima.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 13946784 del Registro de Predios de Lima. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre del señor Hugo Ricardo Gamarra Mendoza.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Jesús David Vásquez Vidal. El informe oral estuvo a cargo del abogado Sergio Berrospi Vivar.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿La solicitud de desistimiento parcial de la rogatoria, presentada con el recurso de apelación, cumple con las formalidades requeridas para su aceptación?
- ¿Procede cancelar embargos anotados en una partida cuando las cuotas ideales afectadas del inmueble se han materializado en otras partidas registrales debido a la partición celebrada por los copropietarios?

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

VI. ANÁLISIS:

1. Antes de tratar el asunto de fondo que es materia de inscripción, la Sala encuentra prudente verificar de manera previa si la solicitud de desistimiento parcial de la rogatoria, en relación al asiento D00004 de la partida 13946784 del Registro de Predios de Lima, cumple con las disposiciones normativas para su aceptación en segunda instancia. Al respecto, los artículos 149 y 150 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos¹ prescriben que el desistimiento parcial de la rogatoria debe ser solicitado mediante escrito, con firma legalizada notarialmente, y solo procederá cuando se formule antes de expedirse la resolución respectiva; además, la aceptación del desistimiento parcial de la rogatoria «dará lugar a que el Tribunal Registral no se pronuncie respecto del acto objeto del desistimiento».
2. Entonces, si tomamos en cuenta que la solicitud de desistimiento parcial de la rogatoria, presentada con el recurso de apelación, contiene la firma certificada notarialmente del presentante del título, y al mismo tiempo fue formulada antes de la emisión de la resolución respectiva, no cabe duda de que el pedido de la administrada cumple con los requisitos necesarios para su aprobación en segunda instancia. En ese sentido, la Sala decide declarar procedente la solicitud de desistimiento parcial de la rogatoria, en relación al levantamiento del asiento D00004 de la partida N° 13946784 del Registro de Predios de Lima; por consiguiente, **se deja sin efecto este extremo de la denegatoria de inscripción.**
3. Ahora bien, con relación al segundo asunto controvertido, se solicita inscribir la cancelación de los embargos anotados en los asientos D00005 y D0006 de la partida 13946784 del Registro de Predios de Lima, mediante rectificación de error registral, «por haberse extendido en una partida distinta a la que corresponde». No obstante, la primera

¹ Artículo 149.- Clases de desistimiento.

El desistimiento en la segunda instancia registral puede ser:

a) Del recurso;

b) De la rogatoria, referido a los actos cuya inscripción se solicita.

Únicamente en el caso de desistimiento de la rogatoria, aquél puede ser parcial, lo que dará lugar a que el Tribunal Registral no se pronuncie respecto del acto objeto del desistimiento.

Artículo 150.- Formalidad del desistimiento.

El desistimiento deberá efectuarse mediante escrito, con firma legalizada notarialmente, y sólo procederá cuando se formule antes de expedirse la resolución respectiva.

En caso que el apelante fuese notario, no será necesaria la legalización de su firma.

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

instancia dispuso la tacha sustantiva del referido título, por cuanto «la partida publica la afectación del embargo de cuotas ideales y no de partes materiales, de ahí que no corresponda interpretar de forma distinta el mandato judicial en los términos propuestos por el interesado»; además, verificada la partida y los respectivos títulos archivados, no existe ningún error, «pues los asientos fueron extendidos correctamente conforme al mandato judicial».

La recurrente, por su parte, invocando la aplicación de la resolución n.º 1989-2018-SUNARP-TR-L del Tribunal Registral, manifiesta que si los embargos afectaban la totalidad de las cuotas ideales de los cónyuges Fernández – Reaño sobre el inmueble inscrito en la partida 13946784 del Registro de Predios de Lima (oficinas 2001, 2002, 2003 y 2004), a raíz de la partición de todos los copropietarios, dichas alícuotas se materializaron en las partidas 14299888 (oficina 2002), 14299887 (oficina 2003) y 14299889 (oficina 2004), de tal forma que los referidos embargos deben permanecer anotados en estas partidas registrales, mas no en la partida primigenia 13946784 (oficina 2001) que fue adjudicada a Seingcorp S.A.C. para luego ser transferida en dación en pago a favor del señor Hugo Ricardo Gamarra Mendoza. En consecuencia, la Sala deberá resolver si procede cancelar las cargas y/o gravámenes anotados en una partida cuando las cuotas ideales afectadas del inmueble se han materializado en otras partidas registrales debido a la partición celebrada por los copropietarios.

4. Ahora bien, de acuerdo con el artículo 58º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) la independización se define como un acto registral 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 una inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común.

Asimismo, el último párrafo de la norma antes mencionada textualmente establece la prescripción de trasladar las cargas y gravámenes a las partidas que se generen como consecuencia de una independización, en los siguientes términos:

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

“Artículo 58.- Definición

(...)

Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquéllas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, **salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida.**”

En este mismo sentido, pero en el caso específico de las cargas técnicas que pesan sobre una edificación, el mismo Reglamento dispone que cuando se generen nuevas partidas como consecuencia de la independización de unidades de propiedad exclusivas tendrán que trasladarse a cada una de las nuevas partidas las cargas que afecten a la totalidad de la edificación. Así lo establece el artículo 81 del RIRP en los siguientes términos:

“Artículo 81.- Traslado de carga técnica

Al independizar las distintas unidades inmobiliarias en partidas individuales, se trasladarán las cargas técnicas que afecten a la totalidad de la edificación.

Cuando se acredite que la carga afecta sólo algunas de las unidades que se independizan, ésta se trasladará a la partida independizada que corresponda.

En el caso de la regularización de la declaratoria de fábrica de secciones de propiedad exclusiva construidas con posterioridad a la declaratoria de fábrica inscrita, la carga que afecte a la totalidad de la edificación se registrará sólo en la partida correspondiente a la unidad inmobiliaria materia de regularización.” (el énfasis es nuestro)

Nótese, sin embargo, que en ambos supuestos de los artículos mencionados se deja a salvo una excepción al traslado de las cargas y gravámenes a las partidas independizadas, a saber, que aquellas no afecten a la nueva unidad o predio que resulta de la independización. Lo cual sucede, siempre y cuando, en el título constitutivo que dio mérito a la inscripción de la carga o gravamen se desprenda que no afectará a determinadas unidades o predios resultantes sino a alguno o algunos de manera específica.

5. En este orden de ideas, cabe mencionar la existencia del precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno N° 17-2006, llevado

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

a cabo en la sesión ordinaria de fechas 20 y 21 de abril de 2006 y cuyos acuerdos fueron publicados en el diario oficial "El Peruano" el 23 de mayo de 2006, para el caso del traslado de gravámenes que afectaban a una alícuota a los predios resultantes de una independización. En dicho precedente esta instancia asumió el siguiente criterio vinculante:

"2.- TRASLADO DE GRAVÁMENES EN LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE UN BIEN

"Los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios de un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien."

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 133-2002-SUNARP-TR-L del 21 de noviembre de 2002 y N° 262-2006-SUNARP-TR-L del 28 de abril de 2006." (el énfasis es nuestro)

Esta posición asumida por esta instancia registral se sustenta, fundamentalmente, en que cuando se está ante una situación de copropiedad, cada copropietario es titular de una parte indivisa del bien (esto es una alícuota) y no de una parte determinada del mismo, razón por la cual si se ha constituido un gravamen, como una hipoteca o una afectación jurídica como un embargo, sobre la alícuota de alguno de los copropietarios este derecho en realidad está afectando un porcentaje de la totalidad del bien y no una sección o parte física singular.

Cuando los copropietarios celebran el acuerdo de partición para asignar una sección o parte determinada del bien en propiedad individual a cada copropietario, lo que realizan en el fondo es una permuta entre sus alícuotas cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican. En efecto, de conformidad con el artículo 983° del Código Civil, el copropietario embargado cede los derechos y acciones afectados a cambio de los derechos y acciones de los demás copropietarios no afectados; entonces, estos últimos, al adquirir derechos y acciones afectados con un gravamen también lo asumen en los predios que le han sido adjudicados.

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

6. Al respecto del traslado de los gravámenes o afectaciones (como embargos) que pesaban solamente sobre una cuota ideal y que posteriormente fueron trasladadas a todas las partidas registrales independizadas, inclusive a aquellas de los predios que fueron adjudicadas a los copropietarios cuyas alícuotas se encontraban originalmente libres, esta instancia ya ha emitido varios pronunciamientos, entre los cuales podemos mencionar la Resolución N° 570-2017-SUNARP-TR-L del 17.03.2017, en que se fundamentó este criterio en los siguientes términos:

“11. En el caso materia de análisis, teniendo en cuenta que nuestro código civil acoge la teoría traslativa o constitutiva de la partición (arts. 982 y 983 del C.C.), sin importar si el predio que estuvo sujeto a copropiedad y gravados con hipoteca los derechos y acciones de los copropietarios, o embargados dichos derechos y acciones, después de la partición se le adjudica al copropietario deudor la totalidad (o parte material) del referido predio o un bien distinto, **las hipotecas y afectaciones constituidas sobre el bien deben subsistir bajo los mismos términos y alcances, afectando a todos los ex copropietarios sobre sus partes materiales o concretas del bien, traduciéndose ello en el hecho que no resultará factible levantar o cancelar dichas hipotecas o afectaciones solo porque el propietario exclusivo de la parte material independizada en el registro no intervino ni constituyó los referidos gravámenes o no dio mérito para la afectación (embargo).**

(...) conforme con la naturaleza jurídica de la partición, ante la falta de regulación por nuestro código civil (vacío o deficiencia de la ley respecto de los gravámenes y afectaciones luego de la partición del bien común), deberíamos entender que la partición realizada por los copropietarios es inoponible (produce efectos entre los copropietarios, pero no frente a terceros) a los acreedores hipotecarios o no, por lo cual la solicitud de levantamiento de dichos gravámenes o afectaciones debe ser declarada improcedente.” (el énfasis es nuestro).

Como puede advertirse, por regla general los embargos que pesan sobre una alícuota continuarán afectando a las unidades resultantes después de una independización, aun cuando como consecuencia de un acuerdo de partición una unidad haya sido adjudicada en propiedad individual al copropietario embargado. Esto, precisamente,

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

porque la partición no resulta oponible al titular del embargo previamente registrado.

7. Ahora bien, la única posibilidad que existiría para que los gravámenes o afectaciones que pesaban sobre la alícuota del copropietario no se trasladen a alguna (s) partida(s) independizada(s) se daría si es que en el acto constitutivo que dio mérito a la inscripción del gravamen sobre la alícuota, se haya dejado constancia que ese porcentaje corresponde a una sección o parte física del predio que posteriormente será adjudicada al copropietario gravado o embargado. En un contexto como ese, no quedaría duda de que la afectación no deberá alcanzar a otros predios o unidades que serán independizadas y adjudicadas como consecuencia del acuerdo de partición.

Sin embargo, la división y partición en la que se determinan las secciones, partes o unidades resultantes que le corresponderán a cada copropietario en propiedad individual, es un acuerdo que se lleva a cabo sin el consentimiento de los titulares de los gravámenes o afectaciones (esto es del acreedor hipotecario o del acreedor embargante), razón por la cual no les es oponible. Una interpretación en contrario podría implicar un abuso de derecho que se encuentra vetado por nuestro ordenamiento jurídico, por cuanto los copropietarios en la partición podrían asignar una parte del bien con escaso o ínfimo valor económico al copropietario que tenía su alícuota gravada y liberar el resto de los predios independizados de la afectación, sin requerir el consentimiento de los titulares del gravamen.

En consecuencia, los gravámenes que afectan una alícuota, por regla general deben ser trasladados a todas las partidas independizadas, salvo que en el título constitutivo del gravamen o afectación se advierta que esta vinculado únicamente a una porción específica del bien que corresponderá a la parte que será adjudicada posteriormente al copropietario con alícuota gravada. Bajo estas premisas procederemos a analizar el caso subido en grado de apelación.

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

8. Veamos, resulta que en la partida 13946784 se independizó la sección de propiedad exclusiva conformada por las oficinas 2001, 2002, 2003 y 2004, con un área ocupada de 686.30 m², a favor de la Constructora e Inmobiliaria Pionero Dos S.A.C.; luego, los cónyuges Carlos Ernesto Fernández Carpio y Yolanda Isabel Reaño Palacios de Fernández adquirieron la propiedad de dicho inmueble, a partir de la compraventa otorgada por su anterior propietaria; posteriormente, mediante la compraventa del 21.38% de las cuotas ideales del inmueble, Seingcorp S.A.C. se convirtió en copropietario del bien, de tal manera que los cónyuges Fernández-Reaño conservaron aún el 78.62% de alícuotas sobre este.

Más adelante, en los asientos D0005 y D0006 de la mencionada partida registral, se anotaron dos embargos en forma de inscripción «sobre la totalidad de las acciones y derechos que en el presente inmueble le corresponde a la sociedad conyugal conformada por Carlos Ernesto Fernández Carpio y Yolanda Isabel Reaño Palacios de Fernández», el primer seguido por el Banco de Crédito del Perú, mientras que el segundo instaurado por el Banco GNB Perú S.A.

Después de ello, se inscribe la modificación del reglamento interno y la independización de 3 nuevas secciones de propiedad exclusiva, correspondientes a las oficinas 2002 de 134.59 m² (partida 14299888), 2003 de 199.46 m² (partida 14299887) y 2004 de 202.86 m² (partida 14299889), quedando la oficina 2001 de 149.39 m² inscrita en la partida inicial; en consecuencia, la copropiedad de los cónyuges Fernández-Reaño y de Seingcorp S.A.C. se mantuvo tanto en la partida original como en las nuevas partidas independizadas, así como también la afectación de las cuotas ideales de dichos cónyuges por los embargos antes señalados.

Finalmente, para poner fin al régimen de copropiedad, mediante partición convencional se decide adjudicar la oficina 2001 de la partida 13946784 a favor de Seingcorp S.A.C., y las oficinas 2002, 2003 y 2004 de las partidas 14299888, 14299887 y 14299889, respectivamente, a favor de los cónyuges Fernández-Reaño.

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

En ese sentido, la recurrente exige que los embargos anotados en los asientos D0005 y D0006 sean cancelados de la partida 13946784 (oficina 2001) que corresponde a Seingcorp S.A.C. (actualmente a nombre del señor Hugo Ricardo Gamarra Mendoza por dación en pago), toda vez que las cuotas ideales afectadas de los cónyuges Fernández-Reaño se materializaron en las partidas 14299888 (oficina 2002), 14299887 (oficina 2003) y 14299889 (oficina 2004).

9. Al respecto, debemos remitirnos a los títulos archivados que dieron mérito a la constitución de los embargos registrados en los asientos D0005 y D0006, a efectos de determinar sus alcances y si puede interpretarse que afectaban únicamente a los predios independizados en las partidas 14299888 (oficina 2002), 14299887 (oficina 2003) y 14299889 (oficina 2004).

En este orden de ideas, en el Título Archivado N° 2625943 presentado el 21.11.2018, que dio mérito a la anotación del Asiento D0005, se encuentra la Resolución N° 02 del 13.11.2018 (aclarada por la Resolución N° 03 del 11.01.2019) ambas emitidas por el Primer Juzgado Especializado en lo Comercial de Lima, en la que se dispuso trabar embargo en forma de inscripción "(...) hasta por la suma de S/.1'000,000.00 (un millón y 00/100 soles), sobre las acciones y derecho que sobre el inmueble inscrito en la partida electrónica N° 13946784 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, sean de propiedad de CARLOS ERNESTO REAÑO FERNÁNDEZ CARPIO Y YOLANDA ISABEL REAÑO PALACIOS FERNANDEZ."

Lo mismo sucede en el caso del embargo judicial anotado en el Asiento D0006, toda vez que la orden judicial que consta en el respectivo título archivado (N° 2268 del 01.01.2029), textualmente dispone que se afecten las acciones y derechos que sobre el predio en cuestión les correspondan a los cónyuges Fernández – Reaño, sin realizar ninguna distinción a que esta afectación se limite a alguna parte física o sección del predio que posteriormente será independizada a favor del copropietario de la alícuota embargada.

10. En consecuencia, puede advertirse que las órdenes jurisdiccionales que dieron mérito a la inscripción de los embargos que se pretenden

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

levantar, no contienen ningún elemento que nos permita determinar que eventualmente estas afectaciones alcanzarían solamente a los predios independizados en las partidas 14299888 (oficina 2002), 14299887 (oficina 2003) y 14299889 (oficina 2004), sino a un porcentaje de la totalidad del bien. Por lo que desafectar los gravámenes con respecto a la partida 13946784 (oficina 2001) que corresponde a Seingcorp S.A.C. implicaría modificar sustancialmente los términos en los que fueron emitidas las órdenes judiciales que trabaron los embargos, lo cual transgrediría lo dispuesto en el artículo 4º del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS, en cuyo segundo párrafo se prescribe textualmente que:

“Artículo 4.- Carácter vinculante de las decisiones judiciales. Principios de la administración de justicia.

(...)

Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. **No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido**, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.”

11. Sin perjuicio de los fundamentos expresados en los considerandos anteriores, también debe tenerse presente que de acuerdo con el título adquisitivo primigenio del recurrente inscrito en el asiento C0003 de la Partida N° 13946784, se publicita que SINGCORP S.A.C. compró un porcentaje de acciones y derechos sobre el predio, esto es, una alícuota ideal y abstracta que representaría el 21.38% del total del inmueble y no una parte física individualizada. Esto se corrobora por las mismas alegaciones del recurrente, ya que en el escrito de apelación reproduce la cláusula “SEGUNDA” del contrato de compra venta donde se precisa que el objeto de la transferencia eran solamente derechos y acciones sobre el predio y que “internamente” convinieron en precisar que el bien tenía “(...) un área de terreno de 146.74 m², correspondiente con la Oficina N° 2001 vigésimo piso

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

(...). En tal sentido, este pacto “interno” entre las partes que celebraron el contrato de compraventa sobre acciones y derechos del predio no modifica su naturaleza ni su eficacia frente a terceros, esto es, que para el Registro y cualquier otro contratante SINGCORP S.A.C. tenía la condición de copropietario de una alícuota sobre el predio, esto es, titular de una parte indivisa e ideal.

Por tal razón, en la cláusula “CUARTA” del acuerdo de “Partición Convencional” contenido en la Escritura Pública del 17.12.2019 (que obra en el título archivado N° 3061746 del 19.12.2019 y dió mérito a la inscripción del Asiento C0004 de la Partida N° 13946784) textualmente se acordó lo siguiente:

“Cuarto.- Convenio de partición convencional. (...) los otorgantes acuerda en forma unánime permutar, cediendo sus derechos y acciones sobre los cuatro predios (...) adjudicándose en vía de partición convencional a SEINGCORP la oficina N° 2001 (...)”

Como puede apreciarse, y conforme a lo que se ha explicado, en la partición convencional los copropietarios permutan sus alícuotas de unos predios a favor de los otros de manera recíproca para que se consolide la propiedad individual sobre los predios en alguno de ellos. Empero, al recibir una parte de la alícuota que le corresponde a un copropietario, también se reciben los embargos con los que estaba afectada, máxime si el gravamen estaba registrado con anterioridad al acuerdo partición convencional, como en el presente caso.

12. Conforme a lo que se ha explicado, en el caso subido en grado de apelación, los asientos D0005 y D0006 de la Partida N° 13946784 han sido registrados en los términos que obran en sus respectivos títulos archivados, mientras que la independización de unidades de propiedad exclusiva de dicha partida registral y el acuerdo de partición que adjudicó las unidades entre los copropietarios en propiedad individual, son actos que no resultan oponibles a los titulares de la afectación (acreedores embargantes) ni pueden modificar los términos en los que fueron emitidas las órdenes judiciales de embargo.

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

En tal sentido, la rectificación solicitada en el título para proceder al levantamiento de los embargos anotados en los asientos D0005 y D0006 de la Partida N° 13946784 por una alegada inexactitud registral no resulta atendible y corresponde **confirmar tacha sustantiva dispuesta** por la registradora pública.

13. Sin perjuicio de esto, cabe mencionar que el apelante sostiene que el presente caso guarda similitud con uno anteriormente resuelto por otra Sala de esta segunda instancia con la Resolución n.º 1989-2018-SUNARP-TR-L. En este caso, se había anotado una demanda de nulidad por simulación absoluta con respecto a la alícuota de un copropietario, carga que después de la independización y el acuerdo de partición fue trasladada a todos los predios resultantes y no solamente al que le fue adjudicado en propiedad individual al copropietario de la alícuota afectada.

En este caso, el Tribunal Registral determinó que la carga (anotación de la demanda de nulidad) solamente afectaba al predio que fue adjudicado al copropietario, más no al resto de predios independizados por lo que ordenó el levantamiento de la carga en las partidas de estos últimos. Sin perjuicio de que existan diferencias sustanciales entre un embargo y una anotación de demanda, no puede aplicarse dicho criterio al presente caso, toda vez que conforme se ha explicado en los fundamentos precedentes, cuando estamos ante un acuerdo de partición los embargos que pesan sobre una alícuota deben ser trasladados a todas las partidas resultantes, criterio que forma parte del precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno N° 17-2006, llevado a cabo en la sesión ordinaria de fechas 20 y 21 de abril de 2006 y cuyos acuerdos fueron publicados en el diario oficial "El Peruano" el 23 de mayo de 2006. El que se encuentra vigente hasta la actualidad por lo que no puede ser inaplicado.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

RESOLUCIÓN N.º 1145-2022-SUNARP-TR

PRIMERO: ACEPTAR el desistimiento parcial de la rogatoria, con relación al asiento D00004 de la partida 13946784 del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDO: CONFIRMAR la tacha sustantiva dispuesta por la primera instancia, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese:

Fdo:

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral



Firmado digitalmente por:
MORGAN PLAZA Walter
Eduardo FAU 20287073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 28/03/2022 13:09:55-0500



Firmado digitalmente por:
ESQUIVEL LEON Luis Dandy
FAU 20314210396 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 28/03/2022 13:54:19-0500



Firmado digitalmente por:
VASQUEZ VIDAL Jesus David
FAU 20163582156 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 28/03/2022 11:38:33-0500