

**PERÚ****Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional
de Registros Públicos****TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°2941-2022-SUNARP-TR**

Arequipa, 25 de julio de 2022.

**APELANTE : GABRIELA VELÁSQUEZ CARRILLO Y ELOY
ISRAEL PARREÑO MONAR**
TÍTULO : N.° 01029839 del 08/04/2022
RECURSO : N.° A0476626 del 14/06/2022
REGISTRO : PREDIOS - LIMA
ACTO : DONACIÓN
SUMILLA :

TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL

Según el artículo 977 del Código Civil cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos.

El dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que transfiere y no el que manifiesta tener por lo que el Registrador debe verificar que efectivamente el titular registral sea propietario del porcentaje que transfiere, acudiendo para ello a la partida registral y no a lo que el transferente manifiesta tener.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP, la inscripción de una donación de cuotas ideales respecto del inmueble inscrito en la partida registral N° 42180882 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato electrónico de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Parte notarial de la escritura pública del 25/03/2022 otorgada ante la notaria pública de Lima Mónica Margot Tambini Ávila encargada del oficio del notario Rolando Alejandro Ramírez Carranza.
- Escrito de subsanación fechado 21.4.2021 presentado el 8-4-2022.
- Escrito de subsanación fechado 17.05.2022.

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

- Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Bernita Vergara Soria, en los siguientes términos:

(Se reenumera para mejor resolver)

“(…)

Subsiste en todos sus extremos la observación de fecha anterior por cuanto:

Del parte notarial adjuntado se aprecia que se señala que la donante Rosa Virginia Peralta Ramírez transfiere en donación el 14.28% de acciones y derechos del inmueble inscrito en la presente partida N° 42180882, precisando lo que transfiere a cada donatario, y las acciones y derechos que finalmente quedaría a favor de cada donatario una vez efectuada la donación (determinan porcentajes); al respecto, deberá tenerse en cuenta que conforme se aprecia de la partida mencionada el inmueble se encuentra inscrito a favor de la donataria mencionada en copropiedad con terceras personas, sin que conste que se haya efectuado la división y participación correspondiente, siendo este el caso y teniendo en cuenta que en una copropiedad los titulares son propietarios sólo de cuotas ideales, no sería posible proceder con la donación así efectuada, para lo cual previamente deberá efectuarse la división y partición correspondiente, a cuyos efectos nos reservamos la calificación de este título. Aclárese teniendo en cuenta el art. 48 de la Ley del Notariado

Base Legal: Art. 969 y 2011 del Código Civil, Art. 31 y 32 del T.U.O. del RGRP

*1. Al reingreso, se adjunta escrito con el cual no se subsana la presente, ya que se señala que no es necesario se efectúe la división y partición correspondiente, ya que según se indica de los antecedentes registrales se puede desprender que a la donante le corresponde el 14.28% de acciones y derechos que transfiere por donación; al respecto deberá tenerse en cuenta que si bien se desprende que la donante adquirió por sucesión de sus padres en partes iguales con sus copropietarios, **le correspondería un porcentaje de 14.2857% de acciones y derechos y no los 14.28%** que se señalan y se transfieren por donación.*

*2. Asimismo, se puede apreciar de la cláusula segunda que no sólo se genera incongruencia respecto a lo que se transfiere por donación, sino que además se **determinan los porcentajes que correspondería a cada donatario** una vez efectuada la donación señalada, lo que no sería posible por cuanto ello implicaría una determinación de porcentajes, que únicamente podría considerarse de haberse*

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

otorgado la división y partición celebrada entre todos los copropietarios, siendo que en este caso no intervienen todos los copropietarios del inmueble.

Reingresado, el presente título se adjunta escrito con el cual no se subsana la presente, deberá considerarse conforme se ha señalado, que lo señalado en la escritura pública implica una determinación de porcentajes, lo que no sería posible inscribir en tanto no se haya efectuado la división y partición correspondiente, en la que deberán intervenir todos los copropietarios.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Conforme señala la esqueta de observación respecto del antecedente registral, la donante ROSA VIRGINIA PERALTA RAMIREZ adquirió por sucesión de sus padres en partes iguales con sus copropietarios un porcentaje de 14.2857% de acciones y derechos”. Sin embargo, en ninguno de sus asientos que contiene la Partida N.º 42180882 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, existe el antecedente registral de 14.2857% de 4 decimales. Las únicas informaciones que existen son las relaciones de declaratoria de herederos de LUIS EDILBERTO PERALTA ALFARO y SILVIA ISOLINA RAMIREZ VIUDA DE PERALTA, así como la donación del total de acciones y derechos de CARLOS LUIS PERALTA RAMIREZ, sin precisar porcentajes de cuotas ideales o derechos y acciones como se aprecian en los asientos C00001, C00002 y C00004 de la cita partida N.º 42180882.
- De acuerdo con la información que proporciona la donante ROSA VIRGINIA PERALTA RAMIREZ, el 14.28% de la que es titular, lo han obtenido redondeando el 14.28571428571429% de 14 decimales, a 14.28% de dos decimales, que es lo que se estilan en las transacciones que superan los dos decimales, siempre que la información señalada por la donante, el 14.28571428571429% lo ha obtenido de las siguientes operaciones aritméticas:

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

Composición de derechos y acciones después del fallecimiento de LUIS EDILBERTO PERALTA ALFARO y SILVIA ISOLINA RAMIREZ VIUDA DE PERALTA:

Carlos Luis Peralta Ramírez	14.28571428571429% por herencia
Luis Edilberto Peralta Ramírez	14.28571428571429% por herencia
Silvia Adriana Peralta Ramírez	14.28571428571429% por herencia
Rosa Virginia Peralta Ramírez	14.28571428571429% por herencia
Marco Antonio Peralta Ramírez	14.28571428571429% por herencia
Lucia Pamela Peralta Ramírez	14.28571428571429% por herencia
María Del Pilar Peralta Ramírez	14.28571428571429% por herencia
Total	100%

Composición de derechos y acciones después de la transferencia del total de acciones y derechos de Carlos Luis Peralta Ramírez:

Luis Edilberto Peralta Ramírez	14.28571428571429% por herencia
Silvia Adriana Peralta Ramírez	14.28571428571429% por herencia
Rosa Virginia Peralta Ramírez	14.28571428571429% por herencia
Marco Antonio Peralta Ramírez	14.28571428571429% por herencia
Lucia Pamela Peralta Ramírez	14.28571428571429% por herencia
María Del Pilar Peralta Ramírez	28.57142857142857 % por herencia y donación
Total	100%

- De conformidad con el principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil (4) y en el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos se presume que el asiento registral es exacto, válido y faculta al titular registral a actuar conforme a su contenido es decir, que en los supuestos de transferencias de cuotas ideales de predios se va a presumir que los porcentajes expresados en los asientos registrales corresponden al derecho de copropiedad y en tal sentido podrán ser materia de actos jurídicos dispositivos o de gravamen.
- El porcentaje del cual señala ser propietario la donante no modifica el porcentaje inscrito del que es titular, puede señalar en la escritura que es propietario único o de una cuota mayor o menor a la que en realidad tiene conforme a la partida incluso puede no señalar en la escritura, cual es el porcentaje del que es titular. En tal sentido el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

transfiere, por lo que el registrador debe verificar que efectivamente el titular registral sea propietario del porcentaje que transfiere, acudiendo para ello a la partida registral y no a lo que el transferente manifiesta tener.

- En el caso materia de análisis, se solicita la inscripción de donación de la totalidad de acciones y derechos de ROSA VIRGINIA PERALTA RAMIREZ a favor de Marco Antonio Peralta Ramírez (9.36%), Lucia Pamela Peralta Ramírez (1.34%) y Juan Diego Romero Peralta (3.58%), siendo el total el **14.28%** de los derechos y acciones respecto del predio inscrito en la Partida 42180882 del Registro de Predios de Lima.

Al respecto es necesario señalar que cuando no existe división y partición respecto de los bienes que conforman la masa hereditaria dejada por el causante, la determinación del porcentaje que corresponde a cada uno de ellos respecto de cada uno de los bienes que confirman aquella masa hereditaria se determina por la aplicación de las normas contenidas en el Código Civil. Así, conforme el artículo 818 del Código Civil, los hijos tienen iguales derechos sucesorios respecto de sus padres. Por su parte, conforme al artículo 822 del mismo Código Civil, la cónyuge que concurre con los hijos del causante hereda una parte igual a la de un hijo. Además, respecto de esta última, conforme el artículo 323 del Código citado, cuando fenece la sociedad de gananciales (por muerte del otro cónyuge como sucede en los de la materia) le corresponde la mitad de los bienes que la confrontaban.

- Ahora bien, la cifra de 14.28% de acciones y derechos que corresponde a la donante, conforme señala en la Escritura Pública y que fraccionado daría las alícuotas que transfieren por donación aparentemente no coincidiría con la fracción heredada de 14.28571428571429% de 14 decimales según la interpretación de la partida conforme a lo antes señalado, sin embargo, como se ha señalado en la Resolución 1693-2017-SUNARP-TR-L del 04/08/2017, se aplicaron las reglas de redondeo (reglas que nuestro ordenamiento recoge, por ejemplo para las obligaciones tributarias) Redondear un número quiere decir reducir el número de cifras

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

manteniendo un valor parecido, eliminando decimales poco significativos a un número decimal, por lo contrario teniendo en cuenta que los decimales son infinitos y para el caso antes señalado nos remitimos a los decimales que concurren en la pantalla de la calculadora siendo estos como ya hemos mencionados infinitos no podríamos realizar operaciones porque no soportaría documento alguno el número de páginas por tratar de llegar a ser exactos con los decimales por ello llegamos a las reglas de redondeo.

- En el caso de la consignación de los porcentajes en relación a la totalidad del predio regulado en el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, vemos que es válido el caso de redondeo aun cuando conlleve a una cifra discrepante de escasa significación.

En este caso, la fracción heredada de 14.28571428571429% de 14 decimales ha sido redondeada a 14.28% de dos decimales siendo que el siguiente numeral es igual a 5, por lo que no alteraría la fracción de manera matemática, el mismo criterio aplicado por el registrador de detener los decimales, pero a su criterio al cuarto decimal 14.2857% siendo que el numeral siguiente "1" tampoco altera matemáticamente la fracción, pero si lo que se quiere es mantener el menor número decimales lo correcto hubiera sido señalar hasta el segundo decimal como es el caso 14.28% aplicando las reglas de redondeo. Además, corresponde aplicar lo establecido en el artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por el cual en la labor de calificación debe propiciarse y facilitarse la inscripción.

En ese sentido, la discrepancia advertida no constituye en el presente caso obstáculo para la inscripción por lo que deberá de revocar la observación formulada por la Registradora.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N.° 42180882** del Registro de Predios de Lima obra inscrito el predio ubicado en frente a la Calle Quilla

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

Manzana J Lote 3, Urbanización San Juan Bautista de Villa, segunda etapa, del distrito de Chorrillos, provincia de Lima, departamento de Lima.

- ❖ En el Asiento C) 1 corre inscrito la independización a favor de la sociedad conyugal conformada por Luis Edilberto Peralta Alfaro y Silvia Isolina Ramírez Salguero.
- ❖ En el Asiento C00001 corre el traslado de la sucesión de Luis Edilberto Peralta Alfaro a favor de sus herederos Silvia Isolina Ramírez Salguero, Carlos Luis Peralta Ramírez, Luis Edilberto Peralta Ramírez, Silvia Adriana Peralta Ramírez, Rosa Virginia Peralta Ramírez, Marco Antonio Peralta Ramírez, Lucia Pamela Ramírez y María Del Pilar Peralta Ramírez.
- ❖ En el Asiento C00002 corre el traslado de Silvia Isolina Ramírez Viuda De Peralta a favor de sus herederos Carlos Luis Peralta Ramírez, Luis Edilberto Peralta Ramírez, Silvia Adriana Peralta Ramírez, Rosa Virginia Peralta Ramírez, Marco Antonio Peralta Ramírez, Lucia Pamela Ramírez y María Del Pilar Peralta Ramírez.
- ❖ En el Asiento C00004 corre inscrita la donación del total de acciones y derechos que correspondían a Carlos Luis Peralta Ramírez a favor de María Del Pilar Peralta Ramírez.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval.

De lo expuesto y del análisis del caso, con el informe oral del abogado Eloy Israel Parreño Monar, realizado el 15.07.2022 a través de la plataforma *Google meet*, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿Es válido que a la sumatoria de las cuotas ideales representadas por números con decimales se aplique las reglas del redondeo?
- Si el copropietario donante puede transferir su cuota ideal.

VI. ANÁLISIS

1. Dentro de los alcances de la calificación registral inciso a) del artículo

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

32° del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) señala que el Registrador y el Tribunal Registral, entre otros aspectos deberán:

“Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...).”

Estando a dichos aspectos, tratándose de la calificación de títulos que contengan actos traslativos de dominio, deberá verificarse su adecuación con los antecedentes registrales, esto es, la identidad del transferente e identificación del predio objeto de transferencia.

2. Con relación al derecho inscrito del vendedor, éste puede ser titular del bien en forma exclusiva o en conjunto con otros. Cuando un bien pertenece a dos o más personas, estamos ante la figura jurídica de copropiedad, conforme a la cual, el bien pertenece por cuotas ideales a sus copropietarios.

En la copropiedad, regulada en los artículos 969 y siguientes del Código Civil, cada copropietario tiene derecho a usar y disfrutar íntegramente el bien común. Ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien.

3. El artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala:

“Artículo 96.- Transferencia de cuotas ideales de un predio

En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiera.

Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los co-propietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

transferido.”

Esta disposición tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, para brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad.

4. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el numeral IV del Título Preliminar y en el artículo 50 del RGRP, así como en el precitado artículo 96 del RIRP.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano¹ señala que *“Para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de la misma. Por esta razón, la doctrina hipotecarista habla del principio de especialidad o de determinación, que vale tanto como hablar del principio o regla de necesaria claridad o transparencia.”*

De conformidad con el principio de especialidad en los casos de transferencia de cuotas ideales sobre predios, debe precisarse el porcentaje o porción que corresponde al copropietario sobre el bien, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicitado por el Registro.

En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin de que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien y no la cuota ideal con relación a la cuota de su transferente, lo cual haría confuso el estudio de la partida registral.

5. La cuota ideal, en consecuencia, debe ser un porcentaje que permita conocer los alcances del derecho de propiedad del titular registral (copropietario), la misma que va a ser oponible conforme a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil².

¹ MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario para Iniciación y Uso de Universitarios. Volumen II. Procedimiento Registral Ordinario. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, 1991, p. 405-406.

² Artículo 2022.- “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”.

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

Así, cuando el artículo 96 del RIRP, establece que en el asiento de inscripción de una transferencia de cuota ideal debe indicarse la cuota con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, lo que se está sosteniendo es que en el asiento conste la cuota ideal que pertenecerá al nuevo copropietario como resultado de la transferencia.

Esta asunción queda ratificada por el hecho de que se exige que la circunstancia de la cuota ideal con relación a la totalidad del predio aparezca en el título que se presente al registro o lo que es igual a decir que en el título debe figurar el porcentaje que, con relación al íntegro del bien (y no con relación a una parte de éste), se está transfiriendo.

Debe tenerse en cuenta que el requisito contenido en el artículo 96 antes citado, tiene como presupuesto que se transfiera una parte de las alícuotas de copropiedad que le correspondan al transferente, pues en este caso su cuota ideal sobre la integridad del predio se verá modificada, razón por la que dicha circunstancia deberá constar expresamente en el título y en el asiento de inscripción a efectos de su publicidad.

No ocurre ello, cuando se transfiera la integridad de la cuota ideal que le corresponde en el predio al transferente pues en este caso no existe desmembración o partición de las alícuotas sino que es la misma cantidad de alícuotas registradas las que se transmiten al adquirente, razón por la que bastará hacer referencia a que se transfiere el íntegro o la totalidad de alícuotas que le corresponden en un determinado predio, conforme se ha señalado en reiterada jurisprudencia.

6. Asimismo, en virtud del principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil y en el artículo VII del Título Preliminar del RGRP, se presume que el asiento registral es exacto, válido y faculta al titular registral a actuar conforme a su contenido, es decir, que en los supuestos de transferencias de cuotas ideales de predios se va a presumir que los porcentajes expresados en los asientos registrales corresponden al derecho de copropiedad y en tal sentido podrán ser materia de actos jurídicos dispositivos o de gravamen.

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

En tal sentido, **el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que transfiere y no el que manifiesta tener** por lo que el Registrador debe verificar que efectivamente el titular registral sea propietario del porcentaje que transfiere, acudiendo para ello a la partida registral y no a lo que el transferente manifiesta tener.

7. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de donación del 14.28% de las acciones y derechos de Rosa Virginia Peralta Ramírez a favor de Marco Antonio Peralta Ramírez, Lucia Pamela Peralta Ramírez y Juan Diego Romero Peralta, respecto del predio inscrito en la partida N° 42180882 del Registro de Predios de Lima.

La registradora denegó la inscripción señalando que al transferente le corresponde el 14.2857% de los derechos y acciones, y no los 14.28% que señala en la escritura pública de donación.

8. Ahora bien, en la escritura pública de donación del 25/03/2022 se ha indicado lo siguiente:

“PRIMERO. -

LA DONANTE, es propietaria de 14.28% de acciones y derechos respecto de la totalidad del inmueble constituido por el Lote 03 de la Manzana “J” con frente a la Calle Quilla, Urbanización San Juan Bautista de Villa – Segunda etapa, distrito de Chorrillos, Provincia y Departamento de Lima, cuyas áreas, linderos, medidas perimétricas y titularidad obran inscritos en la Partida Electrónica N° 42180882 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

SEGUNDO. -

Por la Escritura Pública que genere la presente minuta LA DONANTE transfiere por acto de donación el derecho de propiedad de las acciones y derechos señaladas en la cláusula que precede a favor de LOS DONATARIOS, (...)

(Resaltado es nuestro).

Como se aprecia de las cláusulas antes transcritas, es objeto de transferencia el 14.28% de las acciones y derechos respecto del predio inscrito en la partida N° 42180882 del Registro de Predios de Lima.

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

9. Por otro lado, revisa la partida N° 42180882 se advierte, entre otros, los siguientes asientos registrales:

- En el asiento C) 1 corre inscrito el **dominio** de la **sociedad conyugal conformada** por **Luis Edilberto Peralta Alfaro y Silvia Isolina Ramírez Salguero**.
- En el asiento C00001 corre trasladada la **sucesión** de **Luis Edilberto Peralta Alfaro** a favor de Silvia Isolina Ramírez Salguero, Carlos Luis Peralta Ramírez, Luis Edilberto Peralta Ramírez, Silvia Adriana Peralta Ramírez, **Rosa Virginia Peralta Ramírez**, Marco Antonio Peralta Ramírez, Lucia Pamela Ramírez y María Del Pilar Peralta Ramírez.
- En el asiento C00002 corre trasladada la **sucesión** de **Silvia Isolina Ramírez** viuda de Peralta a favor de Carlos Luis Peralta Ramírez, Luis Edilberto Peralta Ramírez, Silvia Adriana Peralta Ramírez, **Rosa Virginia Peralta Ramírez**, Marco Antonio Peralta Ramírez, Lucia Pamela Ramírez y María Del Pilar Peralta Ramírez.

De lo anterior, se puede desprender que la transferente Rosa Virginia Peralta Ramírez adquiere las cuotas ideales de la sucesión de Luis Edilberto Peralta Alfaro y Silvia Isolina Ramírez.

10. En tal sentido, corresponde determinar cuál es el porcentaje de acciones y derechos que le pertenece a la transferente Rosa Virginia Peralta Ramírez; es así que revisada la Partida N° 42180882 del Registro de Predios de Lima se advierte lo siguiente:

De la sucesión de Luis Edilberto Peralta Alfaro inscrita en el asiento C00001, a quien le correspondió la cuota ideal del 50%:

	Herederos	
1	Silvia Isolina Ramírez Salguero (cónyuge supérstite)	6.25%
2	Carlos Luis Peralta Ramírez	6.25%
3	Luis Edilberto Peralta Ramírez	6.25%

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

4	Silvia Adriana Peralta Ramírez	6.25%
5	Rosa Virginia Peralta Ramírez	6.25%
6	Marco Antonio Peralta Ramírez	6.25%
7	Lucia Pamela Peralta Ramírez	6.25%
8	María Del Pilar Peralta Ramírez	6.25%
	Total	50 %

De la sucesión de Silvia Isolina Ramírez viuda de Peralta inscrita en el asiento C00002, a quien le correspondió la cuota ideal del 50% + 6.25% de las acciones y derechos:

	Herederos	
1	Carlos Luis Peralta Ramírez	8.035714285714286 %
2	Luis Edilberto Peralta Ramírez	8.035714285714286 %
3	Silvia Adriana Peralta Ramírez	8.035714285714286 %
4	Rosa Virginia Peralta Ramírez	8.035714285714286 %
5	Marco Antonio Peralta Ramírez	8.035714285714286 %
6	Lucia Pamela Peralta Ramírez	8.035714285714286 %
7	María Del Pilar Peralta Ramírez	8.035714285714286 %
	Total	56.25%

De lo anterior, se puede desprender que Rosa Virginia Peralta ostenta, de la suma de 6.25% de la sucesión de Luis Edilberto Peralta Alfaro, más el 8.035714285714286 % de la sucesión de Silvia Isolina Ramírez, un total de **14.28571428571429 % de cuotas ideales**.

11. Al respecto, redondear un número quiere decir reducir el número de cifras manteniendo un valor parecido.

Dicho en otras palabras, redondear es el proceso mediante el cual se eliminan decimales poco significativos a un número decimal.

Como es sabido, las reglas del redondeo se aplican al decimal situado en la siguiente posición al número de decimales que se quiere transformar. Si el dígito es menor que cinco el anterior no se modifica.

Si el siguiente decimal es mayor o igual que cinco, al anterior se incrementa en una unidad.

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

12. En aplicación de ello, al caso bajo análisis, si al **14.28571428571429** % que es de catorce (14) decimales le aplicamos el redondeo a dos (2) decimales, tenemos que el tercer (3) decimal es el dígito 5, por lo que el dígito anterior si se modifica, obteniendo así 14.29, el cual no coincide con el porcentaje materia de transferencia señalado en la escritura pública de donación del 25/03/2022, por lo que no puede colegirse que en este documento se empleó el redondeo en las cifras.

Sin perjuicio de lo señalado, no obsta para colegir que procede inscribir la transferencia rogada, por cuanto, el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se transfiere, por lo que se ha verificado que efectivamente la titular registral es propietaria del porcentaje que transfiere, acudiendo para ello a la partida registral y no a lo que la transferente manifiesta tener, en ese sentido la donante transfiere cuotas ideales que no exceden de las que le corresponde.

En tal sentido, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada por la registradora pública, por los argumentos establecidos en el párrafo anterior.

13. Respecto al numeral 2 de la observación, la registradora pública señala que previamente deberá efectuarse la división y partición en la que intervengan todos los copropietarios debido a que el inmueble se encuentra inscrito en copropiedad con terceras personas.

14. Revisada la partida registral N° 42180882 del Registro de Predios de Lima, y conforme se advierte en el numeral 7 de la presente resolución, se aprecia que el precio se encuentra bajo el régimen de copropiedad.

15. Ahora bien, el artículo 969 del Código Civil, prescribe que *“Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.”*.

Según Cuadros Villena³ *“la copropiedad es un derecho real en el que el derecho de propiedad corresponde a varias personas, sobre un bien que no está dividido, de tal*

³ CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. Derechos Reales. Tomo II. Cultural Cuzco. 1ra. Edición. Lima 1995. Pág. 613.ág. 613.

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

modo 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. Se trata indiscutiblemente de una forma del derecho de propiedad, por mucho que los autores sostengan que se trata de un instituto diferente e independiente de la propiedad. Es por eso que el análisis fundamental de la doctrina se asienta en establecer la incompatibilidad que existe entre la exclusividad del derecho de propiedad y la pluralidad de titulares en la copropiedad.”

Agrega el citado autor que *“para explicar el ejercicio del derecho de propiedad, ahí donde existe pluralidad de titulares se han formulado de tendencias fundamentales: la que sostiene que el titular sobre la cosa una parte “indivisa” o una “cuota ideal”, y la que sostiene que no es la cosa la que se encuentra dividida idealmente, sino el derecho de propiedad que recae sobre esa cosa.”*

Arias Schreiber⁴ señala que el precitado artículo 969 del C.C. establece las características fundamentales de la copropiedad, que se enuncian a continuación:

- a) *La existencia de un bien determinado (o de varios bienes),*
- b) *La pluralidad de sujetos, proyectados hacia el mismo bien o bienes,*
- c) *La particularidad de que sus derechos están representado por cuotas ideales o, porcentajes y no sobre partes materiales del bien o bienes.*

16. El Código Civil reconoce a los copropietarios, los derechos que les corresponden respecto del bien común, como son, entre otros, el derecho de uso, del derecho de disfrute y el derecho de disposición, pero sólo respecto de la cuota ideal.

Con relación a este último derecho, el artículo 977° del Código Civil establece que *“Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.”*

La referida norma no establece restricciones en su aplicación⁵. En tal sentido, la cuota ideal puede ser libremente transferida a título oneroso o gratuito por el copropietario sin requerir para ello el consentimiento de los demás, sin embargo, en este régimen ninguno de los copropietarios

⁴ ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil de 1984. Derechos Reales.

⁵ Sin perjuicio del derecho de retracto a que se refiere el numeral 2 del artículo 1599 del Código Civil, establecido a favor del copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas.

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien. Así, la copropiedad se caracteriza por ser temporal, correspondiendo a sus titulares poner fin en la forma y modo que la ley o la concurrencia de voluntades determinen, y a partir de ese momento ejercerán derecho exclusivo sobre la porción asignada a uno de los copropietarios.

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

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

Con relación a la división y participan del bien común, este se realiza con la finalidad de que las cuotas ideales que tienen respecto de un bien dejen de serlo, para materializarse real y dimensionalmente; es decir, antes de este acto no se puede determinar la parte material del inmueble que le pertenece a cada uno de los propietarios. En virtud de la partición se adjudica a favor de cada copropietario las partes concretas en que resulta dividido el bien.

En consecuencia, a efecto de que los copropietarios pueden disponer de partes física del bien sujeto al régimen de copropiedad, se requiere que previamente se ponga fin a dicho régimen por lo que será necesaria la división y partición del bien común, pues como se indicó con éste trámite se podrá identifica la parte material correspondiente a cada titular, y por lo tanto cada propietario podrá transferir la parte material que le corresponde.

18. En el caso materia de análisis, conforme se aprecia de las cláusulas primera y segunda antes transcritas, la transferente como propietaria de derechos y acciones sobre el predio inscrito en la partida N° 42180882, procede a transferir sus cuotas ideales, no una parte material del bien.

De acuerdo a lo señalado precedentemente, no es necesario como acto previo la división y partición del bien, toda vez que el acto contenido en

RESOLUCIÓN N°2941 -2022-SUNARP-TR

la escritura pública del 25/03/2022 constituye una transferencia de venta de acciones y derechos. Por tanto, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación**.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución, previa verificación del pago de los derechos registrales de corresponder.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral