

■ 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 transfiere.

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 transferido.

Comentado por:

Gustavo Zevallos Ruete

El reglamento anterior, aprobado bajo resolución 248-2008-SUNARP/SN del 28/8/2008, regulaba lo glosado líneas arriba en su artículo 62 de la siguiente forma: "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". Asimismo, el Reglamento del 2003 aprobado por resolución N° 540-2003-SUNARP/SN de fecha 17/11/2003, prescribía en su artículo 92 en idénticos³¹⁷ términos del Reglamento del 2008 lo referente a la transferencia de cuotas ideales. El vigente artículo ha sido ampliado respecto a la regulación de la transferencia efectuada por más de un copropietario y al caso de la transferencia de la totalidad de la cuota ideal del copropietario. La inclusión de la segunda parte del artículo tiene como finalidad preservar un control más riguroso sobre los porcentajes que se mantienen en la partida registral a favor de cada uno de los copropietarios. Ocurría que cuando se presentaba una transferencia efectuada por dos o más copropietarios se indicaba en el título un porcentaje en conjunto y no se consignaba por separado el detalle de cuánto era lo que transfería cada uno de los copropietarios; ello, al parecer, asumiendo que la presunción de igualdad de cuotas ideales es aplicable en caso de transferencias de alícuotas de dos o más copropietarios, lo cual no es correcto, por cuanto dicha presunción opera para los copropietarios adquirentes y no para los copropietarios transferentes; por ello se consignó en la normativa registral, una exigencia más detallada sobre el porcentaje de cuota ideal respecto de la totalidad del predio, que se transfiere cuando intervengan dos o más titulares registrales de un predio.

La inclusión de la tercera parte de este artículo obedece a la aprobación del primer precedente aprobado en el pleno celebrado el 18 y 19 de diciembre de 2008 cuyo tenor es el siguiente: "Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido". Criterio adoptado en las Resoluciones N° 161-2007-TR-T del 27 de junio de 2007 y N° 439-2008-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2008.

Estando a lo previsto en la vigente normativa del Reglamento de Inscripciones, precisemos lo que señala el Código Civil al respecto el artículo 969 que hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas; es decir, la titularidad registral será compartida por dos o más titulares registrales. Ahora bien, la transferencia de dichas cuotas ideales de conformidad con el artículo 971 de la norma sustantiva requiere de unanimidad para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él y se requiere de mayoría absoluta para los actos de administración ordinaria; siendo el caso, los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso no existan consignados, cuál es el valor de la cuota ideal estas se presumen iguales³¹⁸.

317 Salvo la referencia efectuada al artículo 13, el cual en el derogado reglamento ubicaba los requisitos de la inscripción en su artículo 11, siendo el literal "d" el mismo al que se hace referencia.

318 Artículo 970. Las cuotas de los propietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario.

Bajo los parámetros de este artículo, el registro regula la inscripción de las transferencias de dominio que podría o no generar una copropiedad respecto del bien inscrito, por cuanto la transferencia de una cuota ideal posiblemente podría unificar en una sola persona la propiedad de todo el bien. Se debe indicar que la referencia hecha a cuota ideal no es otra cosa que las conocidas palabras acciones y derechos que fueron acuñadas en el Código Civil de 1936³¹⁹, pero ya el Código Civil vigente ha dejado de usar dichos términos: sin embargo a la fecha esta terminología está muy arraigada en nuestro colectivo jurídico y no jurídico, que incluso se utiliza hasta ahora en observaciones, tachas o inscripciones. Si bien es cierto, su uso no es técnicamente correcto, es el caso, que su uso está muy extendido, por lo que considero preferible un correcto entendimiento de lo que se pretende decir, que el usar una técnica depurada que no cumple el fin de comunicar lo que se pretende.

En la práctica, se presentan títulos al registro que contienen ciertas peculiaridades respecto a la transferencia de cuotas ideales; por ejemplo, que pasa cuando un título que contiene una compraventa de una cuota ideal de copropiedad sobre un determinado predio matriz y ello consta expresamente en el título y se ha formulado rogatoria expresa en tal sentido, pero es el caso, que también consta en el título, la descripción de la porción material, que las partes contratantes consideran que dicha cuota ideal representa. En este caso particular tendría que indicarse primero que así se venda la totalidad de la cuota ideal o una alícuota de esta, el presente caso debería tener acogida registral sin recaer sobre dicho título sin ninguna calificación negativa. Es claro, que la transferencia de una cuota ideal de un predio excluye totalmente la posibilidad de la transferencia de una parte física materia del mismo, ello en razón que el primero genera copropiedad; y en el segundo, propiedad exclusiva sobre dicha parte material del predio. Estando a lo indicado, no existe forma legal que estas transferencias subsistan a la vez; es por ello, que de llegar a establecer con claridad meridiana mediante una interpretación literal y sistemática del contrato, que lo que se pretende transferir es una cuota ideal, ello genera que automáticamente la posibilidad de la transferencia de una parte física del predio quede totalmente descartada.

Ahora bien, la primera parte del artículo prescribe una exigencia técnica al momento de extender el asiento de inscripción, señala que además de consignar los datos previstos en el literal "d" del artículo 13³²⁰ del Reglamento de Inscripciones debe indicar en forma expresa el porcentaje de cuota ideal (acciones y derechos), cuya titularidad se adquiere y que tiene que estar referido a la totalidad del predio en cuestión. Dicha cuota ideal debe constar expresamente en el acto jurídico que se presenta al registro, sea que este contenido en una escritura pública o en un formulario registral.

319 Realmente los términos no se usaban en ese orden, ya que en su artículo 1427 el derogado código sustantivo glosaba lo siguiente: "El comprador de inmuebles o de derechos y acciones sobre ellos, aunque se le haya entregado la cosa, puede retener el precio o la parte que debiere, mientras el vendedor le demore el otorgamiento de escritura pública. En este caso, no debe el comprador intereses de la cantidad retenida.

320 Artículo 13. Contenido del asiento de inscripción

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

- a. La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe.
- b. La existencia de condición, plazo, limitación, cláusula resolutoria expresa, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes.
- c. El precio o la valorización, cuando corresponda.
- d. La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquella de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

Quando se trate de persona natural se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.

En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior.

Tratándose de personas jurídicas, se indicará su denominación o razón social y la partida registral del registro de personas jurídicas donde corre inscrita, de ser el caso.

- e. La indicación precisa del documento en el que consta el acto o derecho materia de inscripción.
- f. El nombre del juez, funcionario público o notario que autorice el título en mérito del cual se efectúa la inscripción y, cuando corresponda, el del verificador.

En los asientos de inscripción relativos a predios ya registrados se omitirán las circunstancias que ya consten en la partida.

La Sunarp podrá establecer formatos predeterminados que permitan ingresar los datos relevantes del asiento de inscripción en el sistema automático de procesamiento de datos.