



DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE INMUEBLES: ALCANCES REGISTRALES

Karina S. Figueroa Almengor (*)

Fecha de publicación: 01/07/2013

Sumario: I. Introducción. II. Copropiedad. III. División y partición: Definición. Naturaleza jurídica. Tipos de procedimiento. Supuestos en el Código Civil de 1984. IV. Derechos registrales. V. Conclusiones.

I.- INTRODUCCIÓN

Hemos decidido tratar este tema a fin de hacer unas precisiones en torno a la división y partición y su calificación en el Registro. Una de ellas es que las partes que celebran contratos de transferencia, como compraventa de acciones y derechos de bien inmueble no compran o venden partes físicas o porciones de un predio sino cuotas ideales o abstractas.

Es común que ingresen al Registro de predios, títulos de compraventa de acciones y derechos de un inmueble que pertenece a varias personas, por ejemplo a 4 personas, una de ellas vende 25% de acciones y derechos del inmueble, al hacerlo transfiere sus cuotas ideales y no una parte física del inmueble, para hacerlo se requiere partir el inmueble.

Sin embargo, en los contratos se suelen pactar cláusulas “para efectos internos”, en las cuales las partes acuerdan que el porcentaje objeto de transferencia estará representado por parte física identificable, por ejemplo de 100.00 m² con linderos y medidas perimétricas. Esta adición no es técnicamente correcta pues se pacta tanto la transferencia de cuotas ideales,

(*) Abogada egresada de la Universidad Particular San Martín de Porres. Estudios de Post Grado en Derecho Civil y Comercial en la misma Universidad. Estudios de Gerencia Social en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Registradora Pública de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

kfigueroa_lima@sunarp.gob.pe

abstractas o porcentajes del inmueble como la determinación física como representación de dicha cuota abstracta. Recordemos que si una cuota es ideal, no es identificable, no se determina donde se ubica físicamente.

No obstante lo indicado, los títulos acceden al Registro como transferencias de acciones y derechos a solicitud del usuario, considérese que para dividir partes físicas se requiere el cumplimiento de normas urbanísticas, con la documentación técnica se inscribirá la subdivisión, fraccionamiento o independización de las partes físicas, no es suficiente el pacto de las partes. El Tribunal registral indica lo siguiente: *“Constituye obstáculo que impide la inscripción de una independización y adjudicación por división y partición de un inmueble, la falta de adecuación entre la información técnica presentada con la que consta en la partida registral”*.¹

Recordemos que la división y partición es una forma de extinguir la copropiedad.

II.- COPROPIEDAD

Según la concepción románica, todos los condóminos son dueños de toda la cosa, pero su derecho a ella no es pleno, sino que está naturalmente limitado por el derecho análogo de los condóminos restantes.

Para el Dr. Moisés Arata² “ (...) la copropiedad es un derecho real autónomo sobre bien propio que pertenece a dos o más personas de manera indivisa (sin partes materiales) y mediante la asignación de cuotas ideales que representan la de cada quien en la cotitularidad del mismo, en la que existen dos tipos de esfera de actuación, unas atribuidas de manera individual a cada propietario y otras de manera colectiva, es decir con referencia a todos los copropietarios a los cuales se entiende vinculados (...).”

De conformidad con el Art. 969 del Código Civil Peruano, hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. Es así que se pueden obtener algunas características:

- Pluralidad de sujetos, el bien pertenece a dos o más sujetos.
- Unidad de objeto, los sujetos se proyectan hacia un mismo bien u objeto determinado (Entiéndase respecto de un mismo departamento, respecto de las mismas casas, de los mismos terrenos).
- Asignación de cuotas ideales (generalmente indicados por porcentaje)

¹ Resolución N° 1585-2012-SUNARP-TR-L de fecha 26 de Octubre del 2012.

² Código Civil Comentado. Tomo V, Derechos Reales, Gaceta Jurídica. Primera edición. Lima, 2003. Pp. 402-403

- Ausencia de parte material, ninguno de los copropietarios tiene una parte materializada en el bien, sus derechos están representados por cuotas ideales o porcentajes.

La copropiedad tiene como uno de sus fundamentos, la existencia de armonía entre los copropietarios, por lo que desaparecida ésta, se pierde la razón de ser de la copropiedad y por ello cualquiera de los copropietarios puede pedir en cualquier momento la división del bien común. Desde la comunidad romana la *actio communi dividundo* ha sido considerada como derecho potestativo.

III.- DIVISIÓN Y PARTICIÓN

Una de las causas de extinción de la copropiedad de bienes es la división del objeto común sin embargo esta división puede ser limitada por el pacto de indivisión, el mismo que es establecido por plazo determinado. Según el Art. 993 de Código Civil el plazo de indivisión no puede ser mayor de 4 años.

Cuando la totalidad de un inmueble se divide en dos o más porciones, cada una de estas porciones se inscribe como una nueva unidad generando su propia partida registral dejando constancia o anotación en la partida matriz.

Lo anteriormente indicado se sustenta en el artículo 82 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, el mismo que establece que para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento.

III.i DEFINICIÓN

De conformidad con el Art. 983 del Código Civil por partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tienen sobre los bienes que no se le adjudiquen a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.

Este artículo ha recogido el Art. 922 del Código de 1936, ya derogado.

Lucrecia Maish Von Humbolt, miembro de la Comisión encargada del Estudio y Revisión del Código Civil, señala³ *“El artículo 196 de la Ponencia, además de definir la partición, cuida de establecer que es un acto traslativo de dominio y también que la partición del bien común no perjudica al tercero, quien conserva los derechos reales que tenía sobre el bien antes de ejecutarse ésta, precepto importante porque protege*

³ VON HUMBOLDT, Lucrecia Maisch y otros. Código Civil V. Exposición de Motivos y Comentarios. Comisión encargada del estudio y revisión del Código Civil. Compiladora: Delia Revodero de Debakey. Lima, 18988. 2º Edición. pp205.

indubitavelmente el derecho del acreedor hipotecario sobre el bien después de la partición y que convierte a los nuevos propietarios en codeudores del gravamen.”

“La palabra partición tiene dos significados distintos. En un sentido amplio es un conjunto de actos encaminados a poner fin al estado de indivisión mediante la liquidación y distribución entre los copartícipes del caudal poseído pro indiviso, en parte o lotes que guarden proporción con los derechos cuotativos de cada uno de ellos. En un sentido restringido, es la operación por la cual es bien común se divide en tantos lotes cuantos comuneros haya, recibiendo cada uno de éstos la propiedad exclusiva de uno de esos lotes. De esta manera las cuotas indivisas y abstractas de cada uno de los comuneros se transforman en partes concretas y materiales; la propiedad indivisa es sustituida por una propiedad unitaria.”⁴

En el ámbito registral por Resolución N° 1171-2012-SUNARP de fecha 10/08/2012-SUNARP-TR-L señala que cuando en la división y partición de un inmueble, se le adjudica a un ex copropietario una parte material debe reputarse que es propietario exclusivo de dicha parte material.

III.ii NATURALEZA JURÍDICA DE LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN

En la doctrina se discute sobre la naturaleza jurídica de la división y partición:

- a) Para algunos la acción es de carácter real, pues se extingue un derecho real: copropiedad.
- b) Para otros, la acción tiene carácter personal, pues tiende al ejercicio del derecho personal que tienen los copropietarios de requerir de los otros copropietarios, la división de la cosa común.
- c) Tesis mixta,

Algunos autores consideran que la división y partición es un acto traslativo y otros sostienen que la división tiene naturaleza declarativa.

Los que consideran que la partición es un acto traslativo, señalan que la partición es un medio por el cual copropietarios enajenan al copropietario adjudicatario, la parte que les corresponde.

Los que consideran que es un acto declarativo, señalan que los derechos atribuidos al copropietario adjudicatario, éste los ha tenido desde el inicio de la copropiedad y que los propietarios cedentes jamás han tenido dicha

⁴ ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo, SOMARRIVA, Manuel y otro. TRATADO DE LOS DERECHOS REALES. Tomo I. Editorial Temis y Editorial Jurídica de Chile, 6° edición. Santiago de Chile, 2001, pp. 117.

parte como su propiedad, sostienen que ésta no produce efectos traslativos sino que se limita a declarar, fijar o dar certeza de la situación de cada titular.

III.iii TIPOS DE PROCEDIMIENTOS

Los tipos de procedimientos de partición son:

a) DIVISIÓN CONVENCIONAL.- La división es realizada por los copropietarios, quienes prestan su consentimiento en que el estado de copropiedad se extinga y en que a cada uno de ellos se le adjudique por ejemplo un lote, un departamento.

La división convencional se rige básicamente por la autonomía privada y en este caso no existe controversia el título que generalmente es presentado al Registro es el Parte notarial que contiene la escritura pública de división y partición con la subsiguiente adjudicación de inmuebles.

En el XLVI Pleno registral, sesión ordinaria realizada el día 2 y 3 abril de 2009. Se adoptó el siguiente criterio “La Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049 se aplica a los títulos que se presenten ante el Registro de Predios y Registro de Mandatos y Poderes desde la fecha en que entró en vigor: 27 de junio de 2008, aun cuando se trate de traslados notariales expedidos con anterioridad a su vigencia”.⁵

b) DIVISIÓN ARBITRAL.- Este procedimiento se da cuando las partes deciden someter su litigio en torno a la división y partición de inmuebles a un tercero, llamado árbitro comprometiéndose previamente a acatar su decisión.

Se debe adjuntar al Registro, a efectos de realizar la inscripción copia certificada de la resolución arbitral y la constancia de notificación.

Recientemente, en el XCIX Pleno registral, realizado los días 15 y 16 de Noviembre del 2012, se ha adoptado el siguiente precedente de observancia obligatoria “Las instancias registrales no pueden calificar la validez ni la eficacia objetiva o subjetiva del laudo o de los actos procedimentales realizados por los árbitros. En ese sentido, el Registro no puede cuestionar las decisiones motivadas del árbitro o tribunal arbitral de incorporar a un tercero al procedimiento arbitral, o de extender los efectos del laudo a dicho tercero. El árbitro o tribunal arbitral asume exclusiva y excluyente responsabilidad por dichas decisiones”.⁶

⁵ Criterio adoptado en la Resolución N° 1370-2008-SUNARP-TR-L del 23 de diciembre de 2008

⁶ Criterio adoptado en la Resolución N° 110-2012-SUNARP-TR-T del 16/03/2012.

c) DIVISIÓN JUDICIAL.- A diferencia del anterior, el litigio en torno a la división y partición es sometido a un procedimiento judicial, los copropietarios no acuerdan hacer la división y partición privadamente, es un juicio declarativo de derechos y en ejecución de sentencia se practica la división.

En el caso de mandatos judiciales a fin que el acto acceda al Registro, se debe adjuntar parte judicial, constituido por copias certificadas de las resoluciones pertinentes acompañadas del Oficio judicial cursado al Registro, si éste padece de defectos, el Registrador Público puede solicitar aclaraciones o información complementaria, de conformidad con el Art. 2011 del Código Civil, artículo que a su vez limita alcances de calificación de los mandatos judiciales, es así que el Registrador no debe calificar los fundamentos de la resolución, la adecuación del procedimiento o resolución a la ley, sin embargo estos alcances no limitan la calificación de la formalidad (si las resoluciones están suscritas o debidamente certificadas) y la adecuación del mandato con la partida registral (si los copropietarios son titulares registrales). Así, registralmente se ha establecido que *“no procede inscribir una sentencia de división y partición cuando no existe adecuación en cuanto a la titularidad de dominio del predio, entre el título y la partida registral”*.⁷

Asimismo, el Tribunal Registral ha establecido que *“para la inscripción de la resolución judicial que dispone la adjudicación por división y partición de un predio en dos unidades inmobiliarias en las que existirían bienes comunes, constituyen acto previo la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la independización de ambos inmuebles”*.⁸

Considérese que en los tres casos puede ser necesaria la realización de actos previos, como declaratoria de fábrica, independización, reglamento interno, subdivisión por lo que deberá acompañarse al Registro la documentación técnica correspondiente para inscribir la modificación física del inmueble.

III.iv.- SUPUESTOS EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984

Se pueden encontrar los siguientes supuestos:

- Partición con estricto reparto del bien o bienes comunes, cesión por adjudicación. (Art. 983 del C.C.).

⁷ Resolución del Tribunal registral N° 1149-2012-SUNARP-TR-L de fecha 08 de Agosto del 2012.

⁸ Resolución N° 1364-2012-SUNARP-TR-L de fecha 14 de Setiembre del 2012.

- Partición mediante la adjudicación de bien común indivisible y compensación en dinero a otros copropietarios. (Art. 988 del C.C.)
- Ante la falta de acuerdo con la adjudicación del bien común, la partición se da mediante el reparto de dinero resultante de la venta contractual o subasta pública del bien indivisible. (Art. 988 del C.C.)
- La partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios ante las diferencias de valor entre los bienes asignados a cada quien.

IV.- DERECHOS REGISTRALES

Uno de los temas en los que no existe predictibilidad en el Registro de Predios, es el relacionado con el monto de derechos registrales a cobrar en los casos de inscripción de adjudicación por división y partición.

El Tribunal Registral en el XLVI pleno realizado los días 02 y 03 de Abril del 2009 ha establecido como acuerdo plenario, por ende de obligatorio cumplimiento para las Salas del Tribunal Registral que “La adjudicación de bienes como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales o de la partición entre copropietarios se liquida como *acto invalorado*, aunque en el título se haya consignado el valor de los bienes”

Por el contrario, en primera instancia registral, algunos Registradores Públicos consideramos que la adjudicación por división y partición es un acto valorizado por cuanto ocurre una traslación de dominio, es una permuta, además los arts. 988 y 1118 del C.C, permiten entender que la partición se valoriza pues para la venta contractual o subasta del bien se debe fijar un precio y además porque cómo las partes podrían darse amortizaciones en dinero por diferencia de valor de los bienes adquiridos en partición, si éstos no son valorizados.

Finalmente, es claro que vía interpretación no puede crearse tributos, establecerse sanciones, concederse exoneraciones ni extenderse las disposiciones tributarias a personas o supuestos distintos de las señaladas por ley; por ello las instancias registrales debemos someternos estrictamente al D.S. 37-94-JUS, 017-2013-JUS y sus modificaciones, así como a la Resolución N° 364-2012-SUNARP/SN del 28/12/2012 en las que no se encuentra una definición de acto valorizado solo se entiende que el porcentaje de derecho de inscripción se aplica sobre el valor total del acto. En razón a lo expuesto, al ser valorizables los bienes en los supuestos de división y partición, el valor consignado constituirá la base imponible para la liquidación de derechos registrales.

V.- CONCLUSIONES

- 1.- La transferencia de acciones y derechos implica transferir cuotas ideales abstractas y no partes físicas del inmueble, para ello se requiere división y partición pues ésta extingue la copropiedad.
- 2.- Registralmente no puede coexistir titularidad respecto de fracciones o parte de un predio; por ello, al fraccionar físicamente el predio en diferentes unidades, se debe proceder a la previa subdivisión e independización, incluso de ser el caso declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno para luego efectuar la adjudicación de propiedad exclusiva.
- 3.- La partición implica un acto traslativo de dominio que puede ser realizada en forma convencional, arbitral o judicial, cualquiera que sea la forma en que se realice, consideramos que es un acto susceptible de valorización y el cobro de derechos registrales debe realizarse considerándose como acto de transferencia valorado.
- 4.- Si la tendencia registral es que sea acto invalorado debe regularse así en la tabla de montos de derechos registrales, lograr criterios de interpretación dentro del marco de la normatividad tributaria a fin unificar criterios y lograr predictibilidad en el procedimiento, de lo contrario se continuará con una calificación diversa siendo los usuarios del Registro los perjudicados.
- 5.- La determinación de porcentajes que sobre un inmueble corresponde a los copropietarios no es un acto de partición por ello puede ser considerado como un acto invalorado pues el estado de copropiedad se mantiene y lo que realmente ocurre es una precisión de porcentajes que corresponde a cada copropietario para que puedan ejercer debidamente sus facultades como copropietarios.

BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo, SOMARRIVA, Manuel y otro. TRATADO DE LOS DERECHOS REALES. Tomo I. Editorial Temis y Editorial Jurídica de Chile, 6° edición. Santiago de Chile, 2001, pp. 117.
- BORDA, Guillermo A. TRATADO DE DERECHO CIVIL. Derechos reales. Editorial Perrot, Buenos aires. pp. 450.
- DIEZ PICASSO, Luis. FUNDAMENTOS DEL DERECHO CIVIL PATRIMONIAL. Vol. III. Editorial Civitas, Madrid, 1995. pp 230.

ROCA SASTRE, Ramón M. ESTUDIOS DE DERECHO PRIVADO. Sucesiones. Tomo II. Editorial Aranzadi, 2009. pp. 426.

VON HUMBOLDT, Lucrecia Maisch y otros. CODIGO CIVIL V. Exposición de Motivos y Comentarios. Comisión encargada del estudio y revisión del Código Civil. Compiladora: Delia Revodero de Debaquey. Lima, 1988. 2º Edición. pp 205.