



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -1923 -2013-SUNARP-TR-L

Lima, 22 NOV. 2013

APELANTE : ROSA MARÍA SARAVIA PALOMINO.
TÍTULO : N° 7204 del 26/6/2013.
RECURSO : H.T.D. N° 114-Z.R.N°IX/CAÑETE del 25/9/2013.
REGISTRO : Predios de Cañete.
ACTO (s) : Compraventa e independización.
SUMILLA :

PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE Y MEDIDA INNOVATIVA

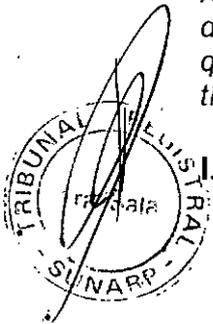
"Inscrita la medida cautelar innovativa que suspende los efectos del poder del representante de la persona jurídica, ésta sólo es oponible a los títulos traslativos de dominio ingresados con posterioridad al asiento de presentación de dicha medida, salvo que el Juez que dispuso tal anotación se haya pronunciado expresamente sobre los títulos pendientes."

ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa con independización del Fundo San Ignacio, con un área de 15.00 Has., que forma parte del predio inscrito en la partida N° 90165062 del Registro de Predios de Cañete, otorgado por la Comunidad Campesina de Mala, representado por Juan Gilberto Chumpitaz Vera y Yanet Cristina Rodríguez Inga en sus calidades de Presidente y Secretaria del consejo directivo del periodo comprendido entre el 9/9/2012 al 8/9/2014, a favor de Gabriel Jesús Caycho Arias y Lorena Luisa Vilca Napa.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa e independización del 18/6/2013 otorgada ante el Notario de Cañete Hugo Maximiliano Salas Zúñiga.
- Plano de perimétrico – ubicación del área a independizar (Fundo San Ignacio), autorizado por ingeniero agrícola y firmado por las partes contratantes, firmas que constan legalizadas por Notaria de Lima María Susana Gutiérrez Pradel con fechas 7/6/2013 y 10/6/2013.
- Memoria descriptiva del área a independizar (Fundo San Ignacio), autorizado por ingeniero agrícola y firmado por las partes contratantes, firmas que constan legalizadas por Notaria de Lima María Susana Gutiérrez Pradel con fechas 7/6/2013 y 10/6/2013.
- Plano de localización y perimétrico del área remanente, autorizado por ingeniero agrícola y firmado por las partes contratantes, firmas que constan legalizadas por Notaria de Lima Susana Gutiérrez Pradel con fechas 7/6/2013 y 10/6/2013.
- Memoria descriptiva del área remanente, autorizado por ingeniero agrícola y firmado por las partes contratantes, firmas que constan legalizadas por Notaria de Lima Susana Gutiérrez Pradel con fechas 7/6/2013 y 10/6/2013.





- Escrito de subsanación del 29/8/2013.
- Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 00069-2013-OZLC del 22/8/2013 suscrita por Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI.
- Constancia de Inexistencia de Posesiones Informales en predios sujetos a actos de disposición efectuados por Comunidades Campesinas N° 00114-2013-OZLC del 28/8/2013 suscrita por Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI.
- Escrito de subsanación del 12/9/2013.

Forma parte del presente título el Informe Técnico N° 10047-2013-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 9/7/2013 expedido por el área de catastro de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de Predios de Cañete Janet Yulisa Gómez Nunura observó el título con los siguientes términos:

"Señor(es):

En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es), acorde con la(s) norma(s) que se cita(n):

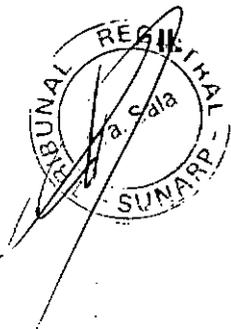
1.- *Revisado el escrito presentado al reingreso es preciso señalar lo siguiente:*

En principio, debe señalarse que de conformidad con el artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador debe confrontar la adecuación del título presentado, complementariamente con los antecedentes registrales referidos a la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción. Asimismo, el artículo 33 del mismo reglamento, en su literal c), establece que las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no serán de aplicación en caso haya surgido obstáculos que emanan de la partida y que no existía al calificarse el título primigenio.

Por tanto, conforme a lo indicado, se cumple con señalar que la observación está referida a que han surgido obstáculos en los antecedentes registrales, ya que la anotación de la medida cautelar innovativa, inscrita en el asiento 00021 de la partida N° 90095455, correspondiente a la Comunidad Campesina de Mala, ha sido inscrita con fecha 19/7/2013. Por tanto, dicha inscripción está vinculada con la inscripción solicitada de compraventa con independización, por cuanto, corresponde al Registrador verificar la capacidad de los otorgantes y la validez del acto que contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción (principio de legalidad); por tanto, dicha inscripción no puede ser desconocida.

Para mayor abundamiento, se cita el tenor de la Resolución N° 824-2011-SUNARP-TR-L del 17/6/2011, el cual señala: "La vigencia y por tanto los efectos de una medida cautelar innovativa inscrita en el Registro, son desde la fecha en que es concedida hasta que se dispone su levantamiento."

Por tanto, conforme a los fundamentos vertidos, se procede a la observación anterior, por cuanto, a la fecha en que se concede la medida cautelar innovativa (28/5/2013), los representantes de la Comunidad Campesina de Mala, se encontraban suspendidos en sus facultades para





RESOLUCIÓN No. - 1923 -2013-SUNARP-TR-L

disponer de los bienes de la Comunidad, por lo cual, no se puede dejar de lado que dichos representantes de la vendedora adolecían de capacidad para celebrar el acto (aspecto calificable conforme al principio de legalidad), lo que incluso afectaría la validez del contrato.

Precisamente en virtud al principio de publicidad que otorga el Registro, sus propios miembros que integran el sistema, no podrán desconocer el contenido de los asientos de inscripción.

Por lo expuesto, subsiste la siguiente observación:

Revisada el escrito presentado al reingreso debemos señalar que la Resolución que concede la medida cautelar innovativa es de fecha 28/5/2013. Dicha medida innovativa suspende la potestad e disposición y gravamen de los bienes comunales que ostenta la Junta Directiva de la Comunidad Campesina de Mala presidida por Juan Gilberto Chumpitaz Vera (periodo 2012-2014).

Asimismo, se debe tener presente que la Escritura Pública adjunta tiene como fecha de conclusión de firmas el 20/6/2013.

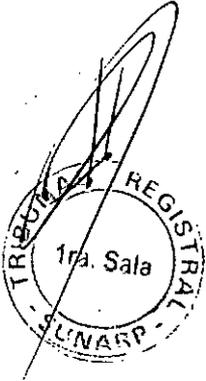
Cabe señalar que mediante Resolución del Tribunal Registral N° 575-2012-SUNARP-TR-L toma en cuenta la fecha de la Resolución de la Medida cautelar para efectos de determinar la fecha de la suspensión.

Asimismo, se debe tener presente que Juan Gilberto Chumpitaz Vera y Yanet Cristina Rodríguez NO pueden ser considerados terceros, por cuanto forman parte de la Comunidad Campesina de Mala.

Por lo expuesto, subsiste la observación anterior que a continuación se transcribe:

1.- Revisada la partida N° 90095455 del Registro de Personas Jurídicas de Cañete, correspondiente a la Comunidad Campesina de Mala, se advierte que en el asiento 00021 consta inscrita una medida cautelar innovativa, mediante el cual se suspende la potestad de disposición y de gravamen de los bienes comunales, que ostenta la actual Junta Directiva.

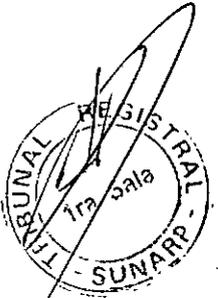
Asimismo, para mayor abundamiento se revisó el título archivado N° 7698 del 12/7/2013, el cual diera mérito a la anotación de la medida cautelar innovativa, en el cual se aprecia que el fondo de la demanda principal contenida en el Expediente N° 2012-207-CI, es Nulidad de Acto Jurídico, en el cual se solicita se declare la nulidad de la inscripción del título 2012-6069 la Remoción, Nombramiento de Directivos de la Junta Directiva y Revocatoria de Poderes de la designación de los nuevos integrantes de la Junta Directiva para el periodo 15/04/2012 al 10/08/2012 presidida por Gertrudys Zavala Quispe y demás miembros, asimismo se declare la nulidad de la inscripción del 2012-15238 y la Remoción, Nombramiento de Directivos de la Junta Directiva y Revocatoria de Poderes de la designación de los nuevos integrantes de la Junta Directiva para el periodo 09/09/2012 al 08/09/2012 presidida por Juan Alberto Chumpitaz Vera. Por lo tanto de conformidad al art. 682 del Código Procesal Civil, al encontrarse inscrita la medida cautelar innovativa, mediante la cual se suspende las facultades del presidente Juan Gilberto Chumpitaz Vera y de la secretaria Yanet Cristina Rodríguez Inga, por ser directivos no procede la inscripción de la compraventa hasta que se levante la medida cautelar innovativa señalada anteriormente.





2. Respecto a la preexistencia del asiento de presentación de la documentación que autoriza la independización expedida por el ente generador de catastro, es preciso citar la Resolución del Tribunal Registral N° 521-2011-SUNARP-TR-L en el cual el acto solicitado era compraventa con subdivisión. En dicha resolución el Tribunal ordenó la no inscripción por cuanto el título material, esto es, la Resolución Municipal de Subdivisión no preexistía al asiento de presentación.

En el presente caso, se trata de independización de predio rústico, cuyo ente generador de catastro que autoriza la independización es COFOPRI. Por lo tanto, siendo que la Constancia Negativa de Zona Catastrada no preexiste al asiento de presentación, subsiste la observación anterior que a continuación se transcribe:



Vía reingreso se adjunta Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 00069-2013-OZLC de fecha 22/08/2013, es decir no preexiste al asiento de presentación de este título de fecha 26/6/2013.

Asimismo, se debe tener presente que los documentos que dan mérito a la independización son el Certificado de Información Catastral expedido por COFOPRI (zonas catastradas) o el Certificado Negativo de Zona Catastrada expedido por COFOPRI (zona no catastrada) y su plano y memoria firmado por verificador, los cuales necesariamente deberán preexistir al asiento de presentación para que proceda la independización.

Al respecto es preciso citar el V Pleno del Tribunal Registral del 05 y 06 de setiembre del 2003 que aprobó lo siguiente:

"Constituye defecto insubsanable, la inexistencia del título material al momento de generar el asiento de presentación que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción".

Por lo tanto, siendo que el pronunciamiento del ente generador de catastro, COFOPRI, no preexiste al asiento de presentación, no resulta procedente la independización solicitada.

3. En el presente título consta un plano firmado por verificador con fecha 10/06/2013. Sin embargo, el Certificado Negativo de Zona No Catastrada es de fecha 22/08/2013, es decir de fecha posterior.

Cabe señalar que no existe certeza de que ese mismo plano dio mérito al Certificado Negativo de Zona No Catastrada por la fecha discrepante. En consecuencia, se deberá adjuntar el Plano de independización y memoria descriptiva que corresponda al Certificado Negativo de Zona No Catastrada, ello por cuanto así lo dispone textualmente el artículo 64° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Cabe señalar que una alternativa es adjuntar copia certificada por funcionario COFOPRI del plano que dio mérito al Certificado Negativo de Zona No Catastrada adjuntada al presente título.

Ello resulta necesario por cuanto en el reingreso anterior se adjuntó el Certificado Negativo de Zona No Catastrada discrepando en fecha del plano presentado al ingreso, por cuanto recién COFOPRI lo expidió en agosto, debiendo haber tenido a la vista el plano firmado por verificador, el cual no corresponde al que obra en este título por cuanto estaba en este



RESOLUCIÓN No. - 1923 -2013-SUNARP-TR-L

expediente. Se deberá adjuntar el plano que corresponda al expediente administrativo N° 2013047989.

Por lo expuesto, subsiste la siguiente observación:

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior es preciso indicar que no se ha cumplido con adjuntar el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva en donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborado y firmado por profesional inscrito en el índice de verificadores que forman parte del expediente administrativo N° 2013047989, con el cual se emitió el Certificado Negativo de Zona No Catastrada N° 00069-2013-OZLC de fecha 22/08/2013. Sírvase adjuntar el plano y memoria descriptiva con las características señaladas.

Art. 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. (...)"

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Mediante asamblea general extraordinaria de comuneros de la Comunidad Campesina de Mala del 14/4/2013 se aprobó la adjudicación a título de venta de varias parcelas, entre ellas, un área de 15.00 Has. a favor de Gabriel Jesús Caycho Arias y Lorena Luisa Vilca Napa. Asimismo, en dicha asamblea se aprobó el otorgamiento de facultades a favor de Juan Gilberto Chumpitaz Vera y Yanet Cristina Rodríguez Inga para que en sus calidades de Presidente y Secretaria del consejo directivo suscriban la minuta y escritura pública de compraventa e independización.

- A partir de la aprobación de la venta adoptada por la asamblea es que se formaliza notarialmente la compraventa e independización, mediante escritura pública del 18/6/2013. Dicho contrato es plenamente válido por cuanto a esa fecha no obraba en Registros Públicos, ni como título pendiente ni inscrito ninguna medida cautelar que restringiera las facultades de los representantes de la Comunidad Campesina de Mala.

- La Registradora observa el título señalando que la existencia de la medida cautelar innovativa es un obstáculo que imposibilita la inscripción de la compraventa e independización; sin embargo, es de señalar que existe un error por parte de la Registradora en la aplicación correcta de dicha medida cautelar con relación de los actos de disposición que efectuó la Comunidad Campesina de Mala con anterioridad a su ejecución o inscripción, acto a partir del cual se hace oponible.

- Además, de la lectura del el título N° 7698 del 12/7/2013, que dio mérito a la medida cautelar, se puede apreciar que ella no ordena que la suspensión de las facultades de los representantes tenga efectos retroactivos, es decir, que afecte a los actos válidos que se hayan dispuesto con anterioridad, en este caso, la compraventa aprobada a favor de Gabriel Caycho Arias y esposa mediante asamblea general extraordinaria de comuneros de la Comunidad Campesina de Mala del 14/4/2013, por lo que debe prevalecer el principio de prioridad preferente.





- Para el presente caso, invoca lo aprobado en el acuerdo plenario adoptado en el Pleno LXIV del Tribunal Registral del 2/9/2010, el cual señala lo siguiente: *"Procede incorporar al registro una compraventa celebrada por gerente con facultades vigentes al momento de la transferencia, aun cuando a la fecha de la solicitud de inscripción dichas facultades se encuentran suspendidas por una resolución judicial que nombra a un administrador."*

- Respecto a la segunda observación, esto es a la preexistencia del Certificado Negativo de Zona Catastrada, cabe señalar que no todos los documentos que se adjuntan al título constituyen el título material sino que éste resulta ser el acto jurídico que contiene el acto materia de rogatoria que es la escritura pública de compraventa e independización, la cual sí tiene fecha anterior al asiento de presentación.



- No puede ser considerado título material los documentos que coadyuvan a la inscripción como es el Certificado de Zona Catastrada o el Certificado de inexistencia de Posesiones Informales otorgados por COFOPRI, los cuales si bien fueron presentados con fecha posterior a la fecha de presentación del título su ingreso a Registro se realizó en vía subsanación conforme a lo requerido en su esquila de observación del 22/7/2013, donde en ningún extremo se ha señalado que éstos deban ser de fecha anterior.

- Asimismo, cabe mencionar que el Certificado Negativo de Zona Catastrada es emitido por COFOPRI y su emisión se encuentra previsto en el Decreto Legislativo N° 1089 y su Reglamento, siendo un documento de carácter técnico que únicamente comprueba la condición en la que se encuentra un terreno rústico de que no se ubica en zona catastrada. Mientras que la resolución municipal de sub-división sí modifica la condición de un terreno, lo cual debe preexistir al asiento de presentación.

- La Registradora, mediante esquila del 9/9/2013 reiterada el 20/9/2013, observa la presentación del plano de independización y memoria descriptiva que corresponda al Certificado Negativo de Zona Catastrada, sin embargo dichos documentos fueron presentados con el título desde un principio, los mismos que se encuentran suscritos por verificador inscrito en Registros en cumplimiento de lo requerido por el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

- No resulta fundado este punto de observación, debiendo señalar que el Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 00069-2013-OZLC del 22/8/2013 expedido por COFOPRI a efectos de delimitar la ubicación y el área del predio a independizar indica todas las coordenadas del predio siendo las mismas que figuran en el plano presentado al asiento de presentación debidamente firmado por verificador, cuya constatación corresponde hacerla al Área de Catastro, siendo que por esta misma razón COFOPRI únicamente luego de concluido el procedimiento administrativo N° 2013047989 hace entrega del certificado más no documentos técnicos.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 90165062 del Registro de Predios de Cañete

En la partida electrónica N° 90165062 del Registro de Predios de Cañete se encuentra inscrito un predio rústico que comprende un área de



RESOLUCIÓN No. - 1923 -2013-SUNARP-TR-L

8,614.6309.5 Has., ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima. Su titular registral es la Comunidad Campesina de Mala.

Partida electrónica N° 90095455 del Registro de Personas Jurídicas de Cañete

La Comunidad Campesina de Mala es una persona jurídica que se encuentra inscrita en la partida electrónica N° 90095455 del Registro de Personas Jurídicas de Cañete.

En el asiento N00017 de la citada partida corre inscrito el nombramiento del último consejo directivo para el periodo comprendido entre el 9/9/2012 al 8/9/2014 conformado de la siguiente manera:

<u>Presidente</u>	Juan Gilberto Chumpitaz Vera
<u>Vicepresidente</u>	Juan Alberto Arias Tucto
<u>Secretaria</u>	Yanet Cristina Rodríguez Inga
<u>Tesorero</u>	Jesús Ricardo Huamán Gutiérrez
<u>Fiscal</u>	Daniel Carlos Puma Navio
<u>1° Vocal</u>	Mercedes Natividad Huapaya Caballero
<u>2° Vocal</u>	Luis Paulino Armas Asin
<u>3° Vocal</u>	Raúl Antonio Castro Espinoza

En el asiento N00020 de la citada partida corre inscrito el otorgamiento de poder otorgado a favor de Juan Gilberto Chumpitaz Vera y Yanet Cristina Rodríguez Inga, para que en sus calidades de Presidente y Secretaria y en forma mancomunada, suscriban las minutas y escrituras públicas de compraventa e independización a favor de los comuneros parceleros aprobados en la asamblea general extraordinaria del 14/4/2013, en mérito al título archivado N° 5643 del 24/5/2013.

En el asiento N00021 de la citada partida corre inscrita la medida cautelar innovativa, concedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Cañete mediante resolución N° 3 del 28/5/2013, suspendiéndose temporalmente la potestad de disposición de gravamen de los bienes comunales que ostenta la junta directiva de la Comunidad Campesina de Mala presidida por Juan Gilberto Chumpitaz Vera (periodo 2012-2014); en el proceso seguido por Fidencio Torres Meza contra Gertrudys Zavala Quispe y otros, sobre nulidad de acto jurídico y otros. Título archivado N° 7698 del 12/7/2013.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez. Con el informe oral de la abogada Rosa María Saravia Palomino.

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

- ¿Qué efectos tiene frente a los terceros la medida cautelar innovativa que suspende las facultades de un mandatario o representante inscrito?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa con independización del Fundo San Ignacio, con un



área de 15.00 Has., que forma parte del predio inscrito en la partida N° 90165062 del Registro de Predios de Cañete, otorgado por la Comunidad Campesina de Mala, representado por Juan Gilberto Chumpitaz Vera y Yanet Cristina Rodríguez Inga en sus calidades de Presidente y Secretaria del consejo directivo del periodo comprendido entre el 9/9/2012 al 8/9/2014, a favor de Gabriel Jesús Caycho Arias y Lorena Luisa Vilca Napa.

La Registradora deniega la inscripción señalando, entre otros puntos, que en el asiento N00021 de la partida electrónica N° 90095455 del Registro de Personas Jurídicas de Cañete consta inscrita una medida cautelar innovativa, en virtud a la resolución N° 3 del 28/5/2013 concedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Cañete, mediante la cual se ordena suspender temporalmente la potestad de disposición y de gravamen de los bienes comunales, que ostenta la actual Junta Directiva.



Por tanto, corresponde determinar qué efectos tiene frente a los terceros la medida cautelar innovativa que suspende las facultades de un mandatario o representante inscrito.

2. Sobre este punto controvertido, la Tercera Sala del Tribunal Registral en la Resolución N° 1838-2013-SUNARP-TR-L del 8/11/2013 ha evaluado la denegatoria de inscripción contra la solicitud de inscripción del título N° 7203-2013 en que se encontraban involucradas las mismas partidas. En dicha resolución se expresa lo siguiente:

“La Registradora se ampara también en el criterio asumido por esta instancia en la Resolución N° 824-2011-SUNARP-TR-L en la que se determinó que “la vigencia y por tanto los efectos de una medida cautelar innovativa inscrita en el Registro son desde la fecha en que es concedida hasta que se dispone su levantamiento.”

Al respecto, a fin de deslindar con el supuesto de hecho analizado en la mencionada resolución, debemos aclarar que el supuesto de hecho analizado en la mencionada resolución como en otras con similar criterio (Resolución 1434-2013-SUNARP-L del 6 de setiembre de 2013) no es la misma que se recurre a esta instancia. En efecto, el supuesto de hecho analizado tanto en la Resolución 824-2011-SUNARP-TR-L y Resolución N° 1434-2013-SUNARP-TR-L, se refieren a medidas cautelares innovativas ingresadas al Registro de Personas Jurídicas en fecha anterior a los títulos apelados.

En el presente caso sin embargo se trata de una medida cautelar que fue presentada e inscrita en el Registro de Personas Jurídicas estando pendiente de inscripción una compraventa en el Registro de Predios. En otras palabras el título de compraventa fue presentado con anterioridad a la medida cautelar innovativa.

Estamos pues ante un caso totalmente diferente al resuelto en la Resolución N° 824-2011-SUNARP-TR-L, invocado por la Registradora.

3. El artículo 2016 del Código Civil consagra el principio de prioridad de rango por el cual la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro. Asimismo, el artículo 2017 Código Civil señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito; aunque sea de fecha anterior (prioridad excluyente).

La Exposición de Motivos del Código Civil¹ referente al Libro IX – Registros Públicos, señala lo siguiente con relación al artículo 2017:

¹ Publicada en Separata Especial del diario El Peruano el 19 de noviembre de 1990, pág. 17.



RESOLUCIÓN No. - 1923 -2013-SUNARP-TR-L

"Este artículo acoge el principio de prioridad excluyente, el cual tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otros ya inscritos y que no permiten su inscripción sin importar las fechas en que éstos títulos fueron producidos. De este modo, se produce el cierre registral. Un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse. Ahora bien, este cierre registral puede expresarse de distintos modos:

(1) Si el título está inscrito, el cierre es definitivo, es decir, se rechazará la inscripción del título incompatible.

(2) Si el título simplemente se ha presentado al registro, el cierre registral, para el título incompatible, es condicional, en el sentido de que está sujeto a la inscripción del primer título. Si el primer título no se inscribe, no se producirá el cierre registral para el segundo y éste podrá lograr acceso al registro."

En armonía con lo precisado en la Exposición de Motivos, el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) desarrolla en el numeral X del Título Preliminar el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. De ese modo, el Reglamento ha precisado los alcances del principio de prioridad excluyente al señalar que comprende no solo a los títulos inscritos sino también a los pendientes de inscripción, ello en concordancia con el artículo 2016 del Código Civil.

4. Para este supuesto, los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción de ambos y la determinación de su preferencia y rango, sino que la inscripción o presentación del primero, determinará el cierre registral respecto del presentado en segundo lugar.

Así, el cierre registral puede originarse de dos maneras: (tiene dos manifestaciones; un cierre definitivo y uno provisional o temporal):

- Un título anterior ya inscrito, lo que determina un cierre definitivo, puesto que por regla general la vigencia de los asientos de inscripción no se encuentra sujeta a plazo alguno.

- Un título anterior anotado preventivamente, solo en ciertos casos especiales en que la anotación preventiva determina la imposibilidad de extensión de nuevos asientos incompatibles, como ocurre en el Bloqueo Registral, las medidas cautelares de no innovar, o las inhibiciones a disponer o gravar, entre otros casos. Pero la regla general respecto, a las anotaciones preventivas se encuentra regulado en el artículo 67² del Reglamento General.

- Un título presentado con fecha anterior, en cuyo caso el cierre registral será provisional, por cuanto de no inscribirse éste y caducar la vigencia de su asiento de presentación, cesarán los efectos del cierre registral, permitiéndose la inscripción del título incompatible presentado en segundo lugar. Claro que si se produce la inscripción del primero, el cierre se tornará definitivo.

6. Respecto a las medidas cautelares innovativas, el artículo 682 del Código Procesal Civil establece que: "Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a reponer un estado de hecho o de derecho cuya alteración vaya a ser o es el sustento de la demanda. Esta

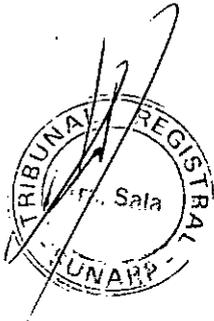
² Artículo 67 del Reglamento General de los Registros Públicos.- Efectos no excluyentes de la anotación preventiva:

"La existencia de una anotación preventiva no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos pub llicitados en la partida registral, salvo que el contenido mismo de la anotación preventiva o la disposición normativa que la regula establezca expresamente lo contrario."



medida es excepcional por lo que sólo se concederá cuando resulte aplicable otra prevista en la ley.”

Según Marianella Ledesma Narváez³, “la medida innovativa se orienta a provocar un cambio de la situación existente, cuya alteración vaya a ser o sea ya el sustento de la demanda.” Agrega, “es una medida bastante intrépida porque sin mediar sentencia consentida, se ordena que alguien haga o deje de hacer algo en sentido contrario a la situación existente; y esta suspensión de la actividad que realiza una parte en perjuicio de la otra, implica una innovación en el statu quo.”



7. En el presente caso, de la revisión del título archivado N° 7698 del 12/7/2013 (fecha posterior al título apelado) en donde obra la resolución N° 3 del 28/5/2013 concedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Cañete y que diera mérito a la extensión del asiento N00021 de la partida electrónica N° 90095455 del Registro de Personas Jurídicas de Cañete, se aprecia lo siguiente:

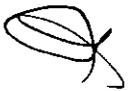
“DECISIÓN:

Por la consideraciones expuestas; se resuelve: **REVOCAR** la Resolución número Uno de fecha quince de Marzo del año dos mil trece dictada por el Juzgado Mixto de Mala que declara Infundada la solicitud de Medida Cautelar Innovativa presentada por el demandante mediante solicitud de fojas doscientos dieciséis al doscientos veinticinco; y **REFORMÁNDOLA: CONCÉDASE** la **MEDIDA CAUTELAR INNOVATIVA** a favor de la parte demandante, **SUSPENDIÉNDOSE TEMPORALMENTE** la potestad de disposición y de gravamen de los bienes comunales que ostenta la junta directiva de la Comunidad Campesina de Mala presidida por Juan Gilberto Chumpitaz Vera (periodo dos mil doce-dos mil catorce); (...).”



8. Al respecto, es preciso reiterar conforme a lo expuesto en los puntos precedentes, que por el principio de prioridad de rango (también denominado prioridad preferente) la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Así, conforme al artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

Tal como se ha expuesto en los puntos anteriores, en lo que respecta a la prioridad excluyente, el artículo 2017 del Código Civil establece que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. El artículo X del Título Preliminar del RGRP precisa que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igualo anterior fecha. Ello guarda concordancia con lo regulado en el segundo párrafo del artículo 26 del mismo Reglamento que define a los títulos incompatibles a efectos de determinar la aplicación del artículo 29, señalando que “un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.”



También se ha expuesto en los puntos precedentes, que el artículo 32 del RGRP, al regular los alcances de la calificación registral, establece que el Registrador y el Tribunal Registral, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción deberán “verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.”

³ LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. “Comentarios al Código Procesal Civil.” Tomo III, Gaceta Jurídica, Lima, 2008. p. 324.



RESOLUCIÓN No. - /923 -2013-SUNARP-TR-L

9. Como se aprecia de lo señalado, por aplicación del principio de prioridad, son los títulos pendientes y no los posteriores los que pueden impedir la inscripción de un título.

Los títulos pendientes son los títulos presentados con anterioridad al que es objeto de calificación. Estos títulos pendientes, precisamente por haber sido presentados con anterioridad, tienen prioridad respecto al título objeto de calificación, y por ello pueden constituir un obstáculo para la inscripción de éste.

En cambio, los títulos posteriores, precisamente por haber sido presentados con posterioridad al título objeto de calificación, no tiene prioridad con respecto a éste, y por ello, no pueden ser considerados como un obstáculo para su inscripción.

La regla referida es la regla general. Sin embargo, en ocasiones, en caso de mandatos judiciales reiterados de inscripción, dicha regla se incumple, lo cual es de exclusiva responsabilidad del magistrado que ordena disponer la inscripción.

10. En el caso bajo análisis, la Registradora denegó la inscripción del título venido en grado de apelación correspondiente al N° 7203 presentado el 26/6/2013, en virtud a una medida cautelar innovativa del asiento N00021 de la partida electrónica N° 90095455 del Registro de Personas Jurídicas de Cañete, la cual se inscribió en virtud al título archivado N° 7698 del 12/7/2013.

En ese sentido, puede verificarse que el título N° 7698 ha sido presentado con fecha posterior (12/7/2013) al título N° 7203 (26/6/2013) objeto de calificación y venido en grado de apelación, por lo que sus efectos se deben retrotraer a la fecha de su asiento de presentación, no debiendo afectar la calificación del título alzado. Más aún por cuanto la citada resolución que dispone la medida cautelar innovativa no se ha pronunciado respecto a los títulos pendientes de inscripción, como el materia de alzada.

Por tanto, el título N° 7698 del 12/7/2013 al contar con un asiento de presentación de fecha posterior al título venido en grado, no puede en modo alguno considerársele como un impedimento o fundamentarse en dicho título para formular la observación del presente título.

No debe perderse de vista que el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial exige a toda autoridad a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances.

Así, no existiendo pronunciamiento expreso respecto a los títulos que estuvieron pendientes al momento de la presentación del título 7698 del 12/07/2013 (Medida cautelar) como es el título que nos avoca, mal podrían las instancias registrales extender los efectos y alcances de la medida cautelar a títulos ingresados con anterioridad.

Por todo lo expuesto corresponde revocar la observación

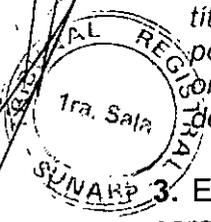
11. Es de verse que la Registradora confunde los requisitos que deben concurrir para la aplicación del principio de prioridad preferente con los requisitos requeridos para que opere el principio de oponibilidad previsto en el artículo 2038 del Código Civil. Efectivamente de acuerdo al artículo 2016 del Código Civil, cuando concurren al Registro dos o más títulos incompatibles siempre será preferido aquel que ingresó primero al Registro, la norma expresamente señala: "La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro."



La norma no prevé más requisitos que la oportunidad del ingreso al Registro, no se prevé pues la concurrencia de la buena fe.

Distintos son los requisitos que deben concurrir para que opere el principio de oponibilidad regulado en el artículo 2038 del Código Civil, según el cual: "El tercero que de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base de mandato o poder inscrito en el registro del lugar de celebración del contrato, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones de éstos no inscritos."

Es decir que, aún cuando el título traslativo de dominio se presente con posterioridad al título de extinción o suspensión de facultades, si el adquirente a título oneroso actuó de buena fe, el asiento de suspensión o modificación de poder le es inoponible. Aquí la concurrencia de los requisitos de la buena fe y onerosidad son obligatorios, relevando de efectos al principio de prioridad, es decir a la fecha de ingreso del título.



3. El título materia de la presente apelación también presenta las mismas características que el título materia de apelación en la Resolución antes transcrita. Se trata del título 7204 del 26/6/2013 presentado también con anterioridad a la fecha del asiento de presentación del título N° 7698 del 12/7/2013 en que se ingresó la medida cautelar innovativa. Por lo que igualmente corresponde aplicar el principio de prioridad preferente, pues el juez no se ha pronunciado respecto a los títulos que estuvieron pendientes al momento de la presentación del título 7698 del 12/7/2013 (medida cautelar).

Por todo lo expuesto, corresponde **revocar el punto 1** de la observación



4. Sin perjuicio de lo antes expuesto, cabe precisar que si bien en la Resolución N° 575-2012-SUNARP-TR-L del 13/4/2012 -mencionada por la Registradora en la denegatoria de inscripción- tomó en cuenta la fecha de la resolución para efectos de determinar la fecha de la suspensión; debe tenerse en consideración que en dicho caso, el poder con el que actuó el representante estaba vigente a la fecha de su celebración y presentación del título al Registro.

En el presente caso, como a la fecha de formalización del contrato ya se había expedido la resolución que concede la medida cautelar innovativa, se debió hacer un análisis distinto al efectuado en la citada resolución. Por lo que no se trata del mismo supuesto.

5. De otro lado, la Registradora formula observación señalando que el Certificado Negativo de Zona Catastrada debe preexistir al asiento de presentación del título submateria, toda vez que constituye el título material de la independización rogada.



Al respecto, resulta necesario establecer la diferencia entre *título en sentido material* y *título en sentido formal*. Doctrinariamente se considera que *título material* es la causa o razón justificativa de la adquisición de un derecho o de su modificación o extinción. *Título formal*, en cambio, es el documento en el cual consta la causa del pacto o contrato que se desea inscribir⁴. En palabras de Roca Sastre⁵ "*título formal (...) es la expresión documental del*

⁴ Véase Chico y Ortiz José María, Estudios sobre Derecho Hipotecario, Tomo 1. Marcial Pons Ediciones Jurídicas SA, 1994, p. 488.

⁵ Roca Sastre Ramón y Roca Sastre Muncunill Luis, Derecho Hipotecario, Fundamentos de la Publicidad Registral, Tomo 1, Bosch Casa Editorial S. A., 1995, p. 301.



RESOLUCIÓN No. - / 923 -2013-SUNARP-TR-L

título material registrable, o sea, el vehículo que lo hace presente en el Registro de la Propiedad, aunque sea por medio de su copia, traslado o testimonio o certificación".

Dicho esto, podemos concluir que título material es el acto o derecho inscribible en el registro y título formal es el instrumento que contiene al acto material.

Asimismo, la legislación peruana también ha desarrollado el tema de la eficacia temporal de la inscripción, es decir, desde qué momento la situación jurídica inscrita y por tanto publicitada, goza del efecto de oponibilidad *erga omnes*.

El artículo 2016 del Código Civil establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción determinada la preferencia de los derechos que otorga el registro. Regulando este principio, en el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) se señala: "*Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.*" En consecuencia, se tiene que por regla general los actos a inscribir deben preexistir a la fecha del asiento de presentación en la medida que no se les puede conceder eficacia desde época anterior a su real existencia.

Es en consonancia con dicha orientación legal que en el inciso e) del artículo 42 del RGRP se sanciona como causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del título material, es decir la falta de preexistencia del acto o derecho inscribible, resultando claro que los siguientes supuestos no se encuentran comprendidos en dicha previsión normativa:

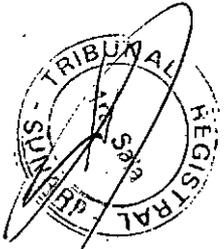
- La falta de preexistencia del instrumento en donde obra contenido el acto o derecho a inscribir, y,
- La aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúa con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación.

En el primer supuesto la norma se orienta a dar eficacia al acto material frente al acto formal, y en el segundo supuesto, se otorga efectos retroactivos a los actos subsanatorios o aclaratorios.

En ambos casos, las inscripciones siempre tendrán efectos desde la fecha del asiento de presentación. Por tanto, tenemos que no constituye causal de tacha sustantiva cuando el acto o título material preexiste pero no el instrumento que lo contiene, ya que es factible que éste pueda ser de fecha posterior.

6. En el artículo 7 del RGRP se establece que constituye título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

Asimismo, en el artículo 8 del mismo cuerpo normativo se dispone que las inscripciones se efectúen sobre la base de los documentos señalados en cada reglamento específico y, en su defecto, por las disposiciones que regulen la inscripción del acto o derecho respectivo.





Respecto a la independización de predios rurales, el artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) señala:

"Artículo 64.- Independización de predio rural"

La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes:

- a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;
- b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente."



Entonces, a diferencia de lo que sucede con la independización de un predio urbano en que ésta se efectúa en mérito a la autorización que otorga la municipalidad a través de una resolución municipal de subdivisión; para la independización de un predio rural ubicado en zona catastrada se requerirá el Certificado de Información Catastrada. Sin embargo, en el caso de un predio ubicado en zona no catastrada no existe autorización previa con que se deba contar, siendo que la independización se efectuará en virtud a la manifestación de voluntad del propietario y a la información técnica de la que se hace responsable el profesional inscrito en el índice de verificadores, siendo el certificado negativo de zona catastrada sólo acredita su condición de predio rural en zona no catastrada pero no da mérito a la inscripción de la independización.

En el presente caso, la manifestación de voluntad del propietario se encuentra plasmada en la escritura pública del 18/6/2013 y la documentación técnica efectuada por el profesional responsable tiene las firmas certificadas del 10/6/2013; las mismas que preexisten a la fecha del asiento de presentación del 26/6/2013.

En ese sentido, corresponde **revocar el punto 2** de la observación.

7. De otro lado, la Registradora ha formulado observación señalando que deberán presentarse el plano y memoria descriptiva que se adjuntaron al expediente N° 2013047989, por el cual se solicitó el mencionado Certificado Negativo de Zona No Catastrada, sustentado su solicitud en el citado artículo 64 del RIRP.

Al respecto, se debe mencionar que el mencionado artículo no menciona la necesidad u obligatoriedad de presentar los planos y memorias descriptivas adjuntados con la solicitud del Certificado Negativo de Zona No Catastrada, siendo suficiente la presentación de documentos técnicos suscritos por un verificador, siempre que de ellos se puedan obtener datos que permitan



RESOLUCIÓN No. -1923 -2013-SUNARP-TR-L

relacionar al citado certificado con la documentación técnica, lo que en el presente caso es verificable en el cuadro de datos técnicos de coordenadas.

Por tanto corresponde **revocar el punto 3** de la observación.

Intervienen como Vocales (s) Beatriz Cruz Peñaherrera y Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizadas mediante Resolución N° 145-2013-SUNARP/PT del 30/5/2013 y Resolución N° 284-2013-SUNARP/PT del 18/10/2013, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

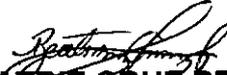
REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Cañete al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral


ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral