



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1623 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 11 JUL. 2018

**APELANTE** : **ÁNGEL LUDGERIO RIVERO SALINAS**  
**TÍTULO** : N° 181343 del 24/1/2018.  
**RECURSO** : H.T.D. N°004680 del 23/4/2018.  
**REGISTRO** : Predios de Ica.  
**ACTO (s)** : Compraventa, dación en pago e independización.  
**SUMILLA** :

### CANCES DE LA MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR

La medida cautelar de no innovar tiene como finalidad conservar la situación de hecho o derecho a invocarse o invocada en la demanda, esto es, mantener la situación de hecho descrita en el mismo mandato judicial. En tal sentido, anotada una medida cautelar de no innovar que dispone que se conserve la situación de hecho y derecho del predio inscrito en la partida registral, no resulta procedente registrar la compraventa e independización respecto de una parte del predio inscrito en dicha partida, por cuanto contraviene dicha medida."

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa que otorga la Cooperativa Agraria de Usuarios Señor de Luren LTDA. N° 243 a favor de James Lawrence Bosworth Crovetto y de este a favor de Amacat S.A., respecto del lote 8 del predio rústico denominado "Las Gabrielas"- Área Erosionada, con un extensión de 65.5000 has ubicado en el distrito de La Tinguiña, provincia y departamento de Ica, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11017898 del Registro de Predios de Ica. Asimismo, se solicita la inscripción de la dación en pago otorgada por Amacat S.A. a favor de la Granja San Idelfonso Olaechea S.A. - Gransilo S.A.; así como la independización del lote 8 en mención.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 7/7/2010 otorgada ante notario de Ica César E. Sánchez Baiocchi que celebran la Cooperativa Agraria de Usuarios Señor de Luren LTDA. N° 243 y James Lawrence Bosworth Crovetto.
- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 23/7/2010 otorgada ante notario de Ica César E. Sánchez Baiocchi que celebran James Lawrence Bosworth Crovetto y Amacat S.A.
- Parte notarial de la escritura pública de convenio de transacción del 21/5/2015 otorgada ante notario de Ica César E. Sánchez Baiocchi que celebran Amacat S.A. y la Granja San Idelfonso Olaechea S.A.- Gransilo S.A.



- Certificado negativo de zona catastrada N° 0013-2017-PRETT del 27/2/2017 expedido por Luis Ernesto Tambini Angeles, jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica.
- Memoria descriptiva de enero de 2017 suscrita por verificador catastral ingeniero civil Emiliano Y. Ramos Flores.
- Fotocopia de la credencial del verificador catastral Emiliano Ynocente Ramos Flores.
- Plano de ubicación-perimétrico (Lámina UP-01) suscrito por verificador catastral ingeniero civil Emiliano Y. Ramos Flores.
- Soporte magnético (CD).

Asimismo, forma parte del presente título:

- Informe técnico N° 0430-2018-Z.R.N°XI/UR-ICA del 8/2/2018 emitido por Julio César Lengua Hernández, ingeniero de la Unidad Registral-Catastro de la Zona Registral N° XI-Sede Ica.



### DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro Predios de Ica Yaskara Patricia Ferrari Ruiz denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

*(Se deja constancia que se ha reenumerado la tacha a efectos del análisis a realizar por esta instancia)*

### IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS INSUBSANABLES:

1.- TACHA SUSTANTIVA: Se tacha el presente título en aplicación de lo establecido por el art. 42 literal d) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, al existir obstáculo insalvable emanado de la partida registral, por los siguientes fundamentos:

Mediante el presente título se solicita inscribir la independización y sucesivas compra ventas de una parte del predio inscrito en la partida N° 11017898 del Registro de Predios de Ica; sin embargo, revisada esta última partida consta que corre inscrita en el asiento D00015 una medida cautelar de NO INNOVAR dispuesta por autoridad jurisdiccional, por lo que en tanto no efectué la cancelación o levantamiento de dicha medida, no resulta procedente la calificación ni inscripción de lo solicitado.-

Sin perjuicio de lo anteriormente advertido, es de señalar los siguientes defectos subsanables:

Derivado el título al Área de Catastro de la presente oficina registral se ha emitido el Informe técnico N° 430-2018-Z.R.N°XI/UR-ICA del 8/2/2018 el mismo que concluye que el presente título se encuentra observado desde el punto de vista técnico por lo siguiente:

2. Graficado el predio en consulta con las coordenadas proporcionadas en datum PSAD 56 y confrontado con la base gráfica, se aprecia que se encuentra sólo parcialmente en el ámbito del predio inscrito en el as. B-07 de la partida N° 11017898; considerado como terreno erosionado, 2.1 Asimismo, se superpone parcialmente con los predios inscritos en las partidas N° 11018239, 11018252, según nuestra base gráfica y su implementación. Cabe señalar que las últimas superposiciones citadas no son pre existentes y se originan con el presente título.



2.2 Revisado el plano presentado se aprecia que la forma del polígono y las medidas perimétricas no son concordantes con su antecedente registral que corresponde al lote 8. Sírvase verificar el T.A. N° 1221 del 2/4/2003.

3.- Con respecto de lo señalado por el Área de Catastro, cabe agregar que la descripción que se hace del predio en las escrituras públicas según los partes presentados discrepan de lo descrito en la el plano, memoria descriptiva, difiriendo en área y medidas perimétricas, lo que corrobora lo señalado por el Área de Catastro; por tanto, no existe adecuación de la descripción que se hace del predio en las escrituras con los planos y de éste a su vez con el antecedente registral (as. B-07 de la partida N° 11017898), además de generarse superposiciones con la reconstrucción del plano presentado en la base gráfica, lo que determina que no sea factible independizarse dichas áreas al no corresponder al área objeto de transferencia según el asiento B-07 de la partida N° 11017898, recayendo parcialmente en áreas que corresponde a propiedad de terceros.

En ese sentido, de mediar nueva presentación una vez cancelada la medida cautelar de no innovar citada, deberá tomar en cuenta dichos aspectos y aclarar conforme corresponda. Tomar en cuenta que el certificado negativo de catastro se habría efectuado sobre la base del plano presentado el mismo que describe un predio distinto al que es objeto de transferencia, por lo tanto en su momento también deberá ser objeto de aclaración. Sírvase evaluar la posibilidad de requerirse como acto previo un procedimiento de rectificación de área, de ser el caso.

4.- Cabe indicarle además que la Oficina de Catastro de esta zona registral en el ya referido informe técnico, también ha indicado que el predio materia de consulta, se encuentra en la delimitación de la faja marginal del Río Ica y el límite de dicho río; por lo que deberá cuidarse en caso de efectuarse una rectificación de área, que la misma no puede abarcar mayor faja marginal, que la que ya ocupa de acuerdo al área inscrita del predio.

5.- Así mismo, también cabe advertir que la compra venta a favor de AMACAT S.A., se efectuará con hipoteca legal, por el saldo del precio de la venta, a favor de sus vendedor; salvo se acredite con el instrumento público correspondiente (escritura pública), que el mismo, ha quedado totalmente cancelado.

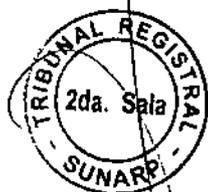
### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Respecto de las observaciones técnicas y legales ofrecemos como prueba el nuevo certificado negativo de catastro emitido por el Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica, plano y memoria descriptiva respectiva; por lo que nos pronunciaremos sobre el defecto insubsanable determinado en la esquila de tacha.

- El título archivado que dio mérito a la inscripción de la medida cautelar de no innovar no fue evaluado de manera conjunta para la calificación del presente título.

- Se aprecia del análisis de la solicitud y resolución que concede dicha medida cautelar que la controversia versa única y exclusivamente sobre el





área que ocupa el pozo signado con IRHS-60 y no sobre las áreas remanentes del predio inscrito en la partida electrónica N° 11017898 del Registro de Predios de Ica, entre ellas, el área que es materia del título *submateria*.

- En consecuencia, podemos advertir que si nuestro título hubiese sido calificado conjuntamente con el título que concede la medida cautelar, se hubiese podido determinar técnicamente que el área que se pretende independizar se encuentra alejada de la ubicación del pozo IRHS-60 objeto de la medida cautelar de no innovar.

- En tal sentido, solicitamos que se proceda a la evaluación del título archivado que dio origen a la inscripción de la medida cautelar y se determine conforme hemos señalado que no se superpone con el área rogada.



#### ANTECEDENTE REGISTRAL

**Ficha N° 1085 CU 010102 que continúa en la partida electrónica N° 11017898 del Registro de Predios de Ica**

El terreno rústico de la Cooperativa Agraria de Usuarios Señor de Luren Ltda., con un área inicial de 764.3220 has ubicado en el distrito de La Tinguiña, provincia y departamento de Ica, corre inscrita en la ficha N° 1085 CU 010102 que continúa en la partida electrónica N° 11017898 del Registro de Predios de Ica.

- En el asiento 1-b) aclarado en el asiento 4-b) de la citada ficha, consta que el predio rústico en mención está conformado por la acumulación de los predios denominados "Las Mercedes", "La Esperanza", "La Vela", "Chacarilla", "Las Gabrielas" y "Ticso", con un área de 764.3220 has.

- En el asiento 1-c) rectificado en el asiento C00002 de la citada partida, consta inscrito el dominio de la Cooperativa Agraria de Usuarios Señor de Luren Ltda. N° 243 sobre el predio *submateria*.

- En el asiento 2-b) rectificado en el asiento 7-b) consta inscrita la parcelación del predio rústico *submateria* en 133 parcelas a favor de 133 socios de la Empresa Asociativa Señor de Lurén Ltda.; en mérito de la Resolución Directoral N° 239-88-UNA-VII-ICA del 15/6/1988 expedida por la Dirección Departamental – Unidad Agraria Departamental VII-Ica. Asimismo, producto de la parcelación antes referida, el área del terreno se distribuye de la siguiente manera: 562.5000 has de área parcelada, 49.4000 has de área comunal de terreno cultivable, 86.9300 has de área de terreno de uso no agrícola y 65.5000 has de terreno erosionado.

- En el asiento 8-b) consta que como consecuencia de las independizaciones efectuadas el área comunal del terreno cultivable queda reducida a 36.0118 has.

Asimismo, en los asientos B00009, B00010, B00011 y B00012 constan diversas independizaciones efectuadas del predio matriz *submateria*.

- En el asiento B00015 consta la independización de las parcelas "A", "B", "C" y "D", quedando un lote remanente como predio rural.



- En los asientos B00016 y B00017 se han extendido anotaciones de independizaciones efectuadas del predio matriz.

- En el asiento D00015 consta anotada la medida cautelar de no innovar peticionada por Viña Tacama S.A. que ordena: "a) La suspensión de todos los efectos del contrato de donación sobre el pozo IRHS-60 celebrados por los demandados Cooperativa Agraria Usuarios Señor de Luren Ltda. y Sociedad Agrícola de Servicios Las Gabrielas S.A.C. y b) La anotación preventiva en la partida N° 11017898 del Registro de Predios de Ica sobre la inscripción de algún acto hasta que el despacho ordene el levantamiento de la indicada medida; en mérito de la Resolución N° 05 del 25/5/2016 expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Ica que revocó la Resolución N° 01 del 22/2/2016 que declaró improcedente la solicitud de medida cautelar de no innovar (Expediente N° 0031-2016-66-1401-JR-CI-02) (título archivado N° 1165446 del 15/7/2016).



### PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) Gustavo Rafael Zevallos Ruete.

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

- Si obra anotada una medida cautelar de no innovar que dispone que se conserve la situación de hecho y derecho del predio inscrito en la partida registral en la situación en que se encontraba al momento de iniciarse el litigio y hasta tanto el mismo se resuelva, ¿resulta procedente la compraventa e independización respecto de una parte del predio inscrito en dicha partida?

### VI. ANÁLISIS

1. Los recursos administrativos son "la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria"<sup>1</sup>.

La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.
- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.

La doctrina también es uniforme cuando se refiere al sujeto activo o recurrente "con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. "Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General". Gaceta Jurídica. Segunda Edición- Agosto 2003. Lima. p. 446.

<sup>2</sup> Ibidem. p. 450.

2. Consecuente con la doctrina, el artículo 218 del TULO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, señala: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”.

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.



El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos.

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado Reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso, y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso.

El precitado artículo 142 del Reglamento General de los Registros Públicos prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

De lo regulado en el citado reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la observación emitida por el registrador público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral las revoque, por ello es que constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa que otorga la Cooperativa Agraria de Usuarios Señor de Luren LTDA. N° 243 a favor de James Lawrence Bosworth Crovetto y de este a favor de Amacat S.A., respecto del lote 8 del predio rústico denominado “Las Gabrielas”- Área Erosionada, con un extensión de 65.5000 has ubicado en el distrito de La Tinguña, provincia y departamento de Ica, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 11017898 del Registro de Predios de Ica. Asimismo, se solicita la inscripción de la dación en pago otorgada por Amacat S.A. a favor de la Granja San Idelfonso Olaechea S.A. – Gransilo S.A.; así como la independización del lote 8 en mención.



Ahora bien, del escrito de apelación se aprecia que el recurrente impugna únicamente el numeral 1 de la tacha sustantiva formulada por la primera instancia, referida a la medida cautelar de no innovar registrada en el asiento D00015 de la referida partida N° 11017898.

En esa línea, este colegiado se pronunciará únicamente respecto de la tacha sustantiva recaída sobre el título venido en grado, por lo que corresponde **dejar subsistentes los numerales 2, 2.1, 2.2, 3, 4 y 5 de la denegatoria de inscripción** al no haber sido cuestionados por el apelante en su escrito.

5. La registradora denegó la inscripción de los actos rogados, por encontrarse anotada una medida cautelar de no innovar en el asiento D00015 de la partida electrónica N° 11017898 del Registro de Predios de Ica.

Por su parte, el recurrente sostiene que dicha medida cautelar no constituye obstáculo para la inscripción de los actos solicitados, por recaer únicamente sobre el pozo IRHS-60.

6. A decir de Juan Monroy Gálvez, las medidas cautelares, como instituto procesal, están relacionadas al proceso por una necesidad de proteger y asegurar de forma más eficaz al titular de la pretensión, el cumplimiento efectivo del fallo definitivo.

Una medida cautelar también anticipa la comprobación de un hecho discutido, al permitir al futuro demandante actuar anteladamente una prueba, a fin de asegurar su existencia y eficacia en un posterior proceso. Asimismo, y sin perjuicio de mantener una naturaleza singular, la medida cautelar siempre estará dirigida a evitar que el fallo definitivo devenga en inejecutable.<sup>3</sup>

En buena cuenta, las medidas cautelares sirven de instrumento para el logro de la eficacia del fallo definitivo que habrá de emitir el órgano autorizado, por lo que aquellas son provisorias (existencia temporal hasta la decisión principal o la ejecución de este) y variables (pueden ser modificadas en su forma, monto, órgano de auxilio, etc. para el logro de su finalidad).

7. El artículo 687 del Código Procesal Civil, en relación a la medida cautelar de no innovar, establece: "Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya a ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso. Esta medida es excepcional por lo que se concederá sólo cuando no resulte de aplicación otra prevista en la ley."

Como se desprende del texto normativo, esta medida reviste el carácter de excepcional, de allí que sólo sea concedida en determinadas ocasiones cuando no puede ser otorgada alguna otra. A diferencia de la medida cautelar innovativa, no tiene como finalidad reponer un estado de hecho o de derecho, sino, por el contrario, se encuentra dirigida a mantener una situación descrita en el mismo mandato judicial.

<sup>3</sup> MONROY GÁLVEZ, Juan. "Temas de Proceso Civil", Librería Studium. Lima-Perú 1987. Pág. 34.

8. A los fines del procedimiento registral, los alcances de las medidas cautelares de no innovar dependerán de lo que el órgano jurisdiccional haya dispuesto o querido mantener hasta la emisión de la decisión que resuelva el fondo de la controversia sometida a su competencia.

Así, tratándose de aquellas que han sido inscritas, en las que el mandato judicial dispone que la partida registral no sufra modificación alguna, no podría acceder título alguno que modificase o alterase la situación de la partida registral, de allí que, este tribunal haya señalado que, en tal caso: "Se produce en este sentido un cierre temporal de la partida al acceso de los títulos hasta que se resuelva en definitiva el contencioso judicial o se modifique o cancele la medida cautelar"<sup>4</sup>.



En tanto que, si la medida cautelar de no innovar inscrita no dispone mantener la situación actual de la partida registral, deberá estarse a los alcances del mandato judicial y de lo que el órgano jurisdiccional pretenda mantener, lo que no puede entenderse como el cierre temporal de la partida registral.

9. En ese sentido, en cuanto al cumplimiento de los mandatos judiciales debe tenerse en cuenta lo previsto en primer párrafo del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en adelante LOPJ) según el cual:

"Artículo 4.- Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de indole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, **en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances**, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala (...)" (El resaltado es nuestro)

Del tenor de dicho artículo, se puede colegir que el mandato judicial que dispone una medida cautelar de no innovar deberá cumplirse en sus propios términos, por lo que, reiterando lo dicho, corresponde analizar de manera individual los alcances de cada una de las medidas cautelares dictadas, a efectos de lograr una correcta interpretación de sus alcances.

10. Ahora bien, verificada la partida electrónica N° 11017898 del Registro de Predios de Ica, se aprecia que en el asiento D00015 consta anotada una medida cautelar de no innovar, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 1165446 del 15/7/2016.

De la revisión del citado título archivado, se aprecia que consta el Oficio N° 0544-2016-MBJP-JM/Exp.N°2016-024-66-CI-02 del 14/7/2016 suscrito por el Juez del Juzgado Mixto-MBJ. Parcona de la Corte Superior de Justicia de Ica Elmer Belli Comesaña que contiene como piezas procesales la Resolución de Vista N° 05 del 25/5/2016 expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica integrada por los jueces superiores Changaray Segura, Cáceres Monzón y Mesías Gandarillas, que resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 1 del 22/2/2016 que declara improcedente la solicitud de medida cautelar de no innovar petitionada por la demandante Viña Tacama S.A. y la escritura pública de donación del 28/6/2013 otorgada ante notario de Ica César E. Sánchez Baiocchi.

<sup>4</sup> Resolución N° 567-2011-SUNARP-TR-A del 26/8/2011.

De la citada resolución, se advierte que Viña Tacama S.A. interpuso demanda de nulidad de acto jurídico contra la Cooperativa Agraria de Usuarios Señor de Luren LTDA. y la Sociedad Agrícola de Servicios Las Gabrielas S.A.C., referido al contrato de donación elevado a escritura pública el 28/6/2013 por el notario de Ica César E. Sánchez Baiocchi, respecto del pozo IRHS-60 que forma parte del predio matriz inscrito en la partida electrónica N°1107898 del Registro de Predios de Ica, por tener mejor derecho de propiedad que los demandados.

11. De los considerandos sexto y séptimo de la Resolución N° 05 del 25/5/2016 en mención se aprecia lo siguiente:

**"SEXTO: DELIMITACIÓN DE LA PRETENSIÓN**

(...), el – ahora – recurrente solicitó se sirva dictar medida cautelar de no innovar sobre la partida N° 11017898 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Ica y que corresponde a Cooperativa Agraria Usuarios Señor de Luren Ltda., propietaria del inmueble ubicado en los predios rústicos denominados Las Mercedes, La Esperanza, Chacarilla, Las Gabrielas y otros ubicados en el distrito de La Tinguíña a efectos de que se ordene:

- . La suspensión de todos los efectos del contrato de donación sobre el pozo IRHS-60 celebrados por las dos demandadas, por escritura pública de fecha 28 de julio del 2013.
- . La anotación preventiva en la partida N° 11017898 del Registro de la Propiedad Inmueble de Ica, de la prohibición del registro de inscripción de algún acto, en especial, ninguna donación sobre el pozo IRSH-60 hasta que el despacho ordene el levantamiento de la indicada medida.
- . La comunicación a la Administración Local del Agua Ica sobre la suspensión de todo tipo de efectos del contrato de donación sobre el pozo IRHS-60 antes citado y en especial en el expediente sobre formalización de licencia de uso de agua, que está identificado con el registro N° 150734-2015.

**SÉPTIMO: ANÁLISIS DE LA CONTROVERSIA**

Respecto a la verosimilitud del derecho invocado

7.1 (...), se advierte la apariencia del derecho invocado, aspecto externo del derecho, pues véase que en autos obra copia certificadas de las escrituras públicas de las que se aprecia que la empresa Viña Tacama compró parcelas las que corrían con sus usos, costumbres, servidumbres, servicios de riego por gravedad, y el aprovechamiento del agua del subsuelo, así como los derechos y acciones que le corresponden sobre el pozo IRHS-60, (...); sin embargo, con fecha 28 de junio del 2013, la Cooperativa Agraria de Usuarios Señor de Luren Ltda., en calidad de donación otorga a la Sociedad Agrícola de Servicios Las Gabrielas S.A.C., entre otro el pozo tubular Pepo ubicado en el predio de Las Gabrielas del distrito de Las Tinguíñas, (...), el referido terreno en el cual se encuentra el pozo tubular don Pepo está constituido por (...) y una bomba marca Jhonson asignado como IRH-60, lo que denota a todas luces que la Cooperativa Agraria de Usuarios Señor de Luren Ltda., no podría entregar en donación un bien que al parecer no le pertenece, (...).

7.2 Cabe precisar que la presente medida cautelar de no innovar busca que el actor conserve la situación de hecho, a fin de que no sea inscrita la independización del bien inmueble en los Registros Públicos ni que se celebre acto alguno que pueda afectar el normal desarrollo del futuro proceso, conservándose la situación de hecho o de derecho al momento de la presentación de demanda.

(...)." (El resaltado es nuestro)

Asimismo, de la parte resolutive se aprecia que dispuso lo siguiente:

**"REVOCARON:** La resolución número uno de fecha veintidós de febrero del dos mil dieciséis, obrante de fojas doscientos sesenta y siete y siguientes, que declara IMPROCEDENTE la solicitud de medida cautelar de no innovar peticionada por la entidad accionante Viña Tacama S.A., (...). **Y REFORMÁNDOLA** declararon PROCEDENTE la solicitud de medida cautelar de no innovar peticionada por la entidad accionante Villa Tacama S.A., en consecuencia **ORDENARON:** A) La suspensión de todos los efectos del contrato de donación sobre el pozo IRHS-60 celebrados por los demandados Cooperativa Agraria Usuarios Señor de Luren Ltda. y Sociedad Agrícola de Servicios Las Gabrielas S.A.C. B) La anotación preventiva en la partida N° 11017898 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica sobre la inscripción de algún acto hasta que el despacho ordene el levantamiento de la indicada medida. C) Se comuniquen a la Administración Local del Agua de Ica suspender cualquier efecto del contrato de donación sobre el pozo IRHS-60. (...)." (El resaltado es nuestro)



12. De lo expuesto, se desprende que la medida cautelar de no innovar anotada en el asiento D00015 de la partida electrónica N° 11017898 del Registro de Predios de Ica tiene como finalidad que se conserve la situación de hecho y derecho presentada al momento de admitirse la demanda respecto del predio matriz *submateria* hasta que se resuelva el litigio y se ordene el levantamiento de dicha medida cautelar.

En consecuencia, no resulta procedente que se inscriba acto alguno en la referida partida electrónica N° 11017898, ya que ello significaría modificar la situación en la que se encontraba el predio matriz *submateria* al momento de admitirse la demanda. Así, la medida cautelar involucra a toda modificación física o jurídica del predio pues la Sala ha dispuesto que ningún acto pueda ser registrado en la partida involucrada, produciéndose por tanto el cierre de la partida registral.

13. Si bien es cierto que la aludida medida cautelar de no innovar tiene como finalidad suspender los efectos del contrato de donación celebrado entre los demandados Cooperativa Agraria de Usuarios Señor de Luren LTDA. y la Sociedad Agrícola de Servicios Las Gabrielas S.A.C., respecto del pozo IRSH-60 y no del predio objeto de transferencia - como así sostiene el recurrente -; también puede advertirse que ambos forman parte del predio matriz *submateria* de propiedad de la demandada Cooperativa Agraria de Usuarios Señor de Luren LTDA., por lo que Sala Superior evaluó y consideró necesario disponer el cierre de la partida registral, para efectos que la mencionada propietaria no transfiera parte o la totalidad del predio matriz o en su defecto realice otros actos modificatorios que afecten el derecho de la parte demandante.

Estando a lo expuesto, se puede concluir que las transferencias e independización respecto del lote objeto de rogatoria, no podrá acceder al Registro por cuanto se encuentra dentro de los alcances de la medida cautelar de no innovar anotada en el asiento D00015 de la partida electrónica N° 11017898 del Registro de Predios de Ica.

En consecuencia, corresponde confirmar el numeral 1 de la tacha sustantiva formulada por la registradora.



Con la intervención del Presidente del Tribunal Registral Luis Alberto Aliaga Huaripata y los vocales (s) Gustavo Rafael Zevallos Ruete, y Jessica Giselle Sosa Vivanco autorizados mediante las Resoluciones N° 169-2018-SUNARP/PT del 10/7/2018, N° 158-2018-SUNARP/PT del 25/6/2018 y N° 028-2018-SUNARP/PT del 2/2/2018 respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

- 1. CONFIRMAR** el numeral 1 de la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Ica al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
- 2. DEJAR SUBSISTENTES** los numerales 2, 2.1, 2.2, 3, 4 y 5 de la denegatoria de inscripción, por no haber sido impugnados.

**Regístrese y comuníquese.**



**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Presidente (e) de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

**JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

**GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE**  
Vocal (s) del Tribunal Registral