



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.- 1256 - 2021-SUNARP-TR

Lima, 06 de agosto de 2021

APELANTE : **MARLENE CLEOFE FLORES DE MENDOZA.**
TÍTULO : N° 1019507 del 21/4/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 009634 del 21/5/2021.
REGISTRO : Predios de Arequipa.
ACTO : Inscripción de resolución judicial
SUMILLA :

ACTO NO INSCRIBIBLE

La resolución judicial que declara la existencia de una relación jurídico procesal válida entre las partes; y, en consecuencia, saneado el proceso, no constituye acto inscribible en el Registro de Predios.

FORMALIDAD DE LOS DOCUMENTOS JUDICIALES PARA SU INSCRIPCIÓN

A efectos de proceder con la inscripción de resoluciones judiciales en el registro se requiere de parte judicial compuesto de oficio remitido por el Juez y de copias certificadas por auxiliar jurisdiccional, así como debe contener mandato de inscripción.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de resolución judicial en la partida electrónica N° 01157900 del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal efecto, se presentó copia certificada de la Resolución N° 92-2017 del 3/3/2017, expedida por el secretario de la Tercera Sala Superior Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa el 17/2/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Arequipa, Giuliana Reymer Núñez, formuló tacha sustantiva en los términos siguientes:

“Señor(es): MARLENE CLEOFE FLORES DE MENDOZA.

ANTECEDENTES:



RESOLUCIÓN No.- 1256 - 2021-SUNARP-TR

Solicita inscripción de la resolución n.º 92-2017, expediente 00136-2017, en la partida 1157900.

CONSIDERANDOS:

La resolución presentada no dispone inscripción alguna, asimismo, no contiene acto inscribible conforme a lo que se regula en el artículo 2019º del código civil (se trata de auto de saneamiento del proceso); además, la resolución no fue remitida, a este despacho, con el oficio del juez correspondiente, conforme se señala en la parte pertinente del artículo 8º del reglamento de inscripciones del registro de predios. En consecuencia no procede la inscripción de su solicitud.

Se tacha la presente por improcedente.

AMPARO LEGAL DE LA CALIFICACIÓN:

Se procede de conformidad con los artículos números 32º, 39º y 40º del Reglamento General de los Registros Públicos, artículo n.º 2011º del Código Civil y TUPA de la Sunarp.

DECISIÓN:

El presente título queda tachado por lo referido en la parte considerativa.

Se deja constancia de la devolución de toda la documentación presentada.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando los siguientes fundamentos:

- Conforme a la rogatoria se tiene el documento de Resolución Judicial debidamente certificado por el Poder Judicial.
- El referido documento además de ser público y certificada, se ha ventilado en sede judicial, a tal efecto es pasible de inscripción, toda vez que no se puede permitir la restricción de la publicidad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 906191 que continúa en la partida electrónica N° 01157900 del Registro de Predios de Arequipa.

En la ficha N° 906191 que continúa en la partida electrónica N° 01157900 del Registro de Predios de Arequipa se encuentra inscrito el Local 220 – Sección 9, ubicado en la Calle San Camilo, Alto de la Luna y Perú, distrito, provincia y departamento de Arequipa.



RESOLUCIÓN No.- 1256 - 2021-SUNARP-TR

En el asiento C-001 consta inscrito el dominio de Lucio Ticona Rondan, en mérito de la venta efectuada por el Concejo Provincial Arequipa.

En el asiento C-002 consta la transferencia del predio a favor de Juan Bautista Ticona Masca, Prudencio Celestino Ticona Guillen, Lucio Haroldo Ticona Masca y esposa Alejandrina Cornejo, por haberlo adquirido de su anterior propietario.

En el asiento C-004 consta inscrito que los derechos que le corresponden a Juan Bautista Ticona Masca han pasado a ser propiedad de Bertha Jackeline Ortiz Chilo, por el precio de US\$ 12,000.00.

En el asiento C00006 consta inscrita la compra venta de derechos y acciones que le corresponden a Bertha Jackeline Ortiz Chilo a favor de la sociedad conyugal conformada por Geir Andersen y Noemí Yessica Ticona Chilo por el precio de US\$ 25,000.00.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si la resolución judicial que declara la existencia de una relación jurídico procesal válida entre las partes; y, en consecuencia, saneado el proceso, constituye un acto inscribible en el Registro de Predios.
- Si la resolución judicial presentada cuenta con la debida formalidad y con mandato judicial de inscripción.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo al artículo 31 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), la calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con la finalidad de determinar la procedencia de su inscripción. Dicha labor implica llevar a cabo diversas acciones de verificación, comprobación, confrontación, entre otras.

El artículo 32 del mismo reglamento, en concordancia con el primer párrafo del artículo 2011¹ del Código Civil, ha establecido qué aspectos

¹ **Artículo 2011.-** Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud



RESOLUCIÓN No.- 1256 - 2021-SUNARP-TR

son susceptibles de calificación por las instancias registrales, entre los que se encuentran:

“(…)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en que éste consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(…)”.

Ahora bien, para conocer qué actos son inscribibles en el Registro de Predios, es preciso remitirnos al artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), que dispone:

“El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales”.

2. Al respecto, el artículo 2019 del Código Civil establece que son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

“1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles;

2. Los contratos de opción;

3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa;

4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.

5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.

6. Los contratos de arrendamiento;

7. Los embargos y demandas verosíblemente acreditados;

8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles;

9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles”.

En ese sentido, podrán incorporarse al registro, aquellos actos que modifiquen o limiten derechos reales sobre inmuebles, tal como establece

se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

(…)



RESOLUCIÓN No.- 1256 - 2021-SUNARP-TR

el numeral 1 del mencionado artículo 2019, ello en virtud de que por su propia naturaleza los derechos reales son oponibles *erga omnes*.

Como excepción, la misma norma civil establece que pueden registrarse actos de naturaleza obligacional tales como el contrato de opción, los pactos de reserva de propiedad, contratos de arrendamiento, entre otros; ello en razón que las normas sustantivas otorgan efectos de oponibilidad a la inscripción de los actos en referencia, siendo que su posterior ejercicio da lugar a la mutación de derechos reales inscritos.

3. Asimismo, el artículo 2020 del Código Civil señala que corresponde a las normas reglamentarias establecer los actos que darán lugar a las anotaciones preventivas, las mismas que se encuentran reguladas en el artículo 65 del RGRP, concordante con los numerales 7 y 8 del artículo 2019 del mismo código.

El referido artículo, contempla la procedencia de las siguientes anotaciones que proceden de sede judicial:

“Artículo 65.- Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva

Son susceptibles de anotación preventiva:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares;
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva; (...),”

4. Con relación al supuesto previsto en el literal b) del artículo 65 del RGRP, se trata en principio, de resoluciones judiciales que contengan algún acto inscribible, conforme a la normativa vigente mencionada en los puntos precedentes.

En ese sentido, podemos colegir que el presupuesto necesario es que se trate de una resolución que contenga acto inscribible y que además exista mandato judicial de inscripción.

5. Mediante el presente título se solicita la inscripción de resolución judicial en la partida electrónica N° 01157900 del Registro de Predios de Arequipa; para tal efecto, se presentó copia certificada de la Resolución N° 92-2017 del 3/3/2017, expedida por el secretario de la Tercera Sala Superior Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa el 17/2/2021.

Revisada la citada resolución, consta lo siguiente:

“(…).



RESOLUCIÓN No.- 1256 - 2021-SUNARP-TR

VISTOS: Que, se encuentra pendiente de resolver la excepción de falta de legitimidad para obrar de demandante, formulada por la parte demandada, Lucio Haroldo Ticona Masca, Juan Bautista Ticona Masca y Prudencio Celestino Ticona Guillén, que obra de folios seis a diez del cuaderno de excepciones número 00136-2007-25-0401-JR-CI-08. (...)

CUARTO: Que, al haberse corrido traslado a la parte excepcionada absuelve indicando entre otros argumentos que, en el presente caso se argumentó como fundamento de la excepción el hecho de que los excepcionantes argumentan que han adquirido la propiedad del inmueble ubicado en la Calle San Camilo N° 220 por escritura pública de ocho de agosto de mil novecientos noventa y que consecuentemente el accionante Lucio Ticona Rondan no tiene ningún derecho sobre el inmueble. La argumentación de los propios excepcionantes es contradictoria porque no obstante de que alegan ser los propietarios de esa tienda, sin embargo, Juan Bautista Ticona Masca reconoce que ha vendido sus derechos a su conviviente Bertha Jackeline Ortiz Chilo, que evidentemente estaría contrariando alguno de los fundamentos de ese excepcionante. Que, al margen de ello lo fundamental que la calidad o no de propietario del accionante no puede definirse a través de una excepción sino que tendría que ser un pronunciamiento sobre el fondo del asunto. (...) Por otro lado es bueno tomar en consideración que se está solicitando la nulidad de la escritura pública otorgada por la Municipalidad Provincial a favor de los demandados con fecha dos de septiembre del año mil novecientos noventa y ocho en cuya cláusula quinta contiene afirmaciones que no son correctas ni exactas pues indica que los compradores está en posesión del inmueble lo que se reconoce que no es cierto por los propios excepcionantes. Esas escrituras públicas que insistentemente mencionan fue a consecuencia de un trámite ante la municipalidad con absoluto desconocimiento del recurrente expidiéndose pues una resolución además e inocua e ilegal por la Municipalidad Provincial con fecha veintiséis de mayo de mil novecientos noventa y ocho. **QUINTO: PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE:**

5.1. Que, la excepción de falta de legitimidad para obrar implica que el proceso se lleve a cabo entre los mismos sujetos que integran la relación jurídica material, es decir, la identidad que debe existir entre las personas integrantes de la relación jurídica sustantiva y las partes que conforman la relación jurídica procesal, en consecuencia, y en el caso de autos se advierte de la demanda y su subsanación (De folios 19 a 23 y 109 respectivamente), que el demandante solicita se dicte sentencia declarando la nulidad e ineficacia de la Escritura Pública N° 7966, de fecha dos de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el asiento número 98153702 y Ficha número 00906191 y Partida número 01157900 de fecha presentación veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y ocho; y la cancelación de dicha inscripción por fraudulenta, ilícita y abusiva, con expresa condena de costas y costos. **5.2.** Que, en consecuencia en el caso de autos, se encuentra plenamente identificada la legitimidad activa que ostenta la parte excepcionada, tanto más que los fundamentos esgrimidos



RESOLUCIÓN No.- 1256 - 2021-SUNARP-TR

en la fundamentación , de ser el caso, al momento de resolverse en la decisión final -y no en esta etapa postulatoria-; por lo tanto, el cuestionamiento de la legitimidad para obrar de la parte demandante no tiene sustento alguno, máxime si se tiene en cuenta lo establecido por el artículo 220 del Código Civil, por lo que conforme se advierte de autos está plenamente acreditada la legitimidad para obrar de la parte demandante, por cuanto ostentan la posición habilitante para tener la calidad demandante con la calidad de titular en la relación jurídica sustantiva por las razones expuestas precedentemente, motivo por el cual la excepción deducida debe ser desestimada; fundamentos por los que; **SE RESUELVE: 1) DECLARAR INFUNDADA LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE** impuesta por los demandados Lucio Haroldo Ticona Masca, Juan Bautista Ticona Masca y Prudencio Celestino Ticona Guillén; **2) DECLARO la existencia de una relación jurídico procesal válida entre las partes; y, en consecuencia SANEADO EL PROCESO**, precluyendo toda petición que directa o indirectamente afecte la relación jurídica entablada entre las partes, pasándose a la discusión del fondo del proceso; y, **III) SE CORRE TRASLADO** a las partes a fin que dentro del **TERCER DÍA** de notificadas propongan al juez por escrito los puntos controvertidos, vencido este plazo con o sin la propuesta de las partes el Juez procederá a fijar los puntos controvertidos y la declaración de admisión o rechazo, según sea el caso, de los medios probatorios ofrecidos. **TOMESE RAZÓN Y HÁGASE SABER."**

De lo expuesto tenemos que, dentro del proceso de nulidad de acto jurídico (Expediente N° 00136-2007-0-0401-JR-CI-08) se emitió la Resolución N° 92-2017 del 3/3/2017, en la cual se resolvió declarar infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, asimismo, se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes, y en consecuencia se declaró saneado el proceso.

En tal sentido, conforme a lo señalado en los considerandos anteriores, podemos concluir que tal resolución no contiene acto inscribible, máxime si ningún extremo contiene mandato disponiendo la inscripción o anotación en el Registro.

6. Por otro lado, a efectos de proceder con la inscripción de resoluciones judiciales en el registro se requiere de parte judicial compuesto de oficio remitido por el Juez y de copias certificadas por auxiliar jurisdiccional, así como debe contener mandato de inscripción; siendo que, en el presente caso, las copias certificadas adjuntadas no constituyen partes judiciales en el sentido antes señalado y tampoco instrumento público judicial susceptible de inscripción en el registro.



RESOLUCIÓN No.- 1256 - 2021-SUNARP-TR

Estando a lo expuesto, siendo que el presente título no contiene acto inscribible ni reviste la formalidad requerida para la inscripción de resoluciones judiciales, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

FDO.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Resoluciones 2021/1019507-2021

E.Veliz