



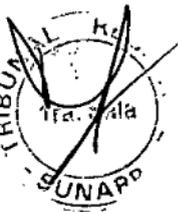
PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

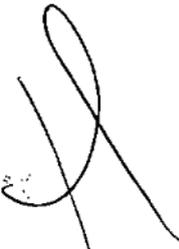
RESOLUCIÓN No. *-/877* -2014-SUNARP-TR-L  
Lima, 03 OCT. 2014

**APELANTE** : JUAN MANUEL ESPINO MÉNDEZ Y GUILLERMO  
RAFAEL ARRIZ ARANA.  
**TÍTULO** : N° 578788 del 6/6/2014.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 63014 del 23/7/2014.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Compraventa e hipoteca.  
**SUMILLA** :

### INHIBITORIA

*"Las instancias registrales se inhibirán, si durante la calificación registral de un título, adquieren conocimiento de la existencia de un proceso judicial que tendrá efectos relativos a la validez o existencia del acto o derecho materia de inscripción."*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa e hipoteca del predio inscrito en la partida electrónica N° 49019576 del Registro de Predios de Lima, que otorga Elizabeth Alexandra Mavila Espino Vásquez representada por Juan Manuel Espino Méndez en favor de Guillermo Rafael Arriz Arana. Adjuntándose a dicho efecto, el parte notarial de la escritura pública del 27/5/2014 extendida ante el notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda.

Con el recurso de apelación, se presenta copia simple de los siguientes documentos:

- Certificado Registral Inmobiliario expedido el 8/4/2014 por funcionaria de la SUNARP.
- Partida electrónica N° 49019576 del Registro de Predios de Lima.
- Partida electrónica N° 12482794 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.
- Escritos relativos al expediente N° 06321-2010, que dan cuenta sobre el pago de reparación civil.
- Depósito judicial N° 2014004603216 efectuado el 4/6/2014.
- Depósito judicial N° 201400463744 efectuado el 27/6/2014.
- Certificado N° 2014-000593 expedido el 2/5/2014 por funcionaria de la Municipalidad de San Isidro.
- Constancia de No Adeudo N° 00261-2014-1120-SCR-GAT/MSI expedido el 2/5/2014 por funcionario de la Municipalidad de San Isidro.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Carmen Alicia Valdivia Silva observó el título en los siguientes términos:

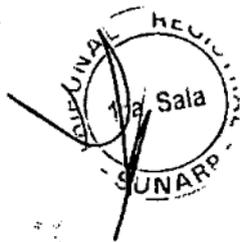
"En relación con el reingreso del 3/7/2014 cabe indicar que no se ha suspendido la vigencia del asiento de presentación del presente título tal como se puede verificar del sistema donde se puede apreciar que el plazo sigue corriendo. En consecuencia no cabe pronunciarse respecto del escrito presentado ya que no se ha aplicado el artículo 29 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, lo que se ha suspendido es la calificación del título hasta que llegue a la presente Oficina Registral la respuesta del Juez al cual se ha oficiado, tal como ordena el Tribunal Registral en el CIV Pleno, el mismo que señala: "si durante la calificación registral de un título, el Registrador Público o el Tribunal Registral toman conocimiento de la existencia de un proceso judicial relativo a la validez o existencia del acto o derecho materia de inscripción, procederán conforme a lo establecido en el artículo 64 de la Ley N° 27444, cursándose oficio al órgano jurisdiccional competente a fin de que comunique las actuaciones judiciales realizadas. Si no se recibe respuesta del órgano jurisdiccional dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, se procederá a la tacha procesal del título." Criterio adoptado en las Resoluciones N° 080-2012-SUNARP-TR-L del 13/1/2012 y N° 1942-2012-SUNARP-TR-L del 28/12/2012.

Es de resaltar que el artículo 32 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Inc. F) establece que el Registrador está obligado a verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del Título, de la partida registral así como de las partidas del Registro Personas, Registro de Testamentos y Registros de Sucesiones Intestadas. Por lo anteriormente expuesto se está a la espera de la comunicación dirigida al juez a efectos de proceder con la calificación registral, reiterándose la esquila de observación en todos sus extremos:

1. En la escritura pública del 27/5/2014 (Kárdex: 180086) se advierte que es objeto de transferencia el inmueble inscrito en la partida N° 49019576 del Registro de Predios de Lima: no obstante, se aprecia que la transferente del derecho de propiedad sobre el citado inmueble es Elizabeth Alexandra Mavila Espino Vásquez, quien fue sentenciada y condenada por Resolución del 24/9/2012 como autora del delito Contra la Vida, el Cuerpo y la Salud - Parricidio - en agravio de Elizabeth Esperanza Vásquez Marín a 30 años de pena privativa de la libertad. En ese sentido, deberá tomarse en cuenta lo señalado en el artículo 667 del Código Civil al indicarse que la exclusión de la sucesión de determinada persona por indignidad, como heredero o legatario procede contra los autores y cómplices de homicidio doloso o su tentativa, cometidos contra la vida del causante, de sus ascendientes, descendientes o cónyuge. Esta causal de indignidad no desaparece por el indulto ni por la prescripción de la pena (subrayado nuestro)

En el presente caso, se ha tomado conocimiento que se está llevando a cabo un procedimiento de Exclusión de Herencia ante el 17° Juzgado Civil de Lima (exp. 7398-2010) por lo tanto se viene cuestionando la calidad de heredera de la vendedora del inmueble materia de calificación, y se procederá a suspender la calificación del presente título hasta que dicho Juzgado dé respuesta al Oficio que se ha remitido, poniendo en conocimiento del título presentado.

2. Asimismo, de conformidad con el artículo 97 del Código Penal, todo acto practicado con posterioridad al hecho punible son nulos en cuanto disminuyan el patrimonio del condenado...; así también en el artículo 140 del Código Civil señala que el elemento estructural de todo acto jurídico es que el mismo sea manifiesto por agente capaz. En este caso, se advierte que la vendedora no cuenta con capacidad de ejercicio y por tanto no goza plenamente del ejercicio de sus derechos civiles. Por lo que a la fecha en la



que se suscribió la escritura pública cuyo parte notarial se adjunta no se encontraba facultada a transferir el inmueble submateria.

3. Además, revisado el Índice del Registro de Sucesión Intestada no se ha ubicado ninguna sucesión inscrita pues la anotación preventiva de la misma fue levantada por haberse formulado oposición y en ese caso según el artículo 6 de la Ley N° 26662 de la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos se dispone que: "si en cualquier momento de la tramitación alguno de los interesados manifiesta oposición, el notario debe suspender inmediatamente su actuación y remitir lo actuado al juez correspondiente, bajo responsabilidad...", lo que conlleva a entender que se ha judicializado y la vendedora no es heredera de la causante, e igualmente su derecho de propiedad se ve cuestionado.

Por lo expuesto, se está a la espera de la respuesta del Juzgado al cual se ha remitido el oficio, mientras tanto queda suspendida la calificación del presente título."

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Los recurrentes sustentan su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- En el caso concreto del título materia de suspensión, la Registradora debió circunscribirse al momento de calificar la validez del acto material y la capacidad de los otorgantes del acto jurídico, a revisar las partidas vinculadas al acto materia de inscripción, esto es el Registro de Mandatos y Poderes y el Registro Personal, respectivamente, toda vez que la compraventa fue realizada mediante apoderado, por lo que era razonable verificar su inscripción y vigencia en el registro. De igual modo, a fin de verificar la capacidad de ejercicio de la vendedora Elizabeth Alejandra Mavila Espino Vásquez, la Registradora debió revisar el Registro Personal para constatar que se haya registrado alguna sentencia que imponga la inhabilitación o interdicción civil de la citada vendedora antes de afirmar que: "la vendedora del inmueble no cuenta con capacidad de ejercicio y por tanto no goza plenamente del ejercicio de sus derechos civiles". Empero, en el hipotético caso negado que se hubiera omitido la inscripción de una sentencia firme en la que se disponga la inhabilitación o interdicción civil, ello de ninguna manera afecta a terceros que celebren contratos onerosos y con buena fe, conforme a la norma contenida en el artículo 2034 del Código Civil. Sin embargo, lo cierto y real es que la vendedora no está afectada por inhabilitación alguna y menos por interdicción civil, pues la pena privativa de la libertad que se le impuso (que está siendo cuestionada mediante proceso de Hábeas Corpus) no contiene inhabilitación, por lo que aparte de su libertad, no ha sido afectado ninguno de sus derechos civiles.

- Es más, debe saberse que la suspensión del ejercicio de la ciudadanía "(...) debe quedar expresamente dispuesto por el juez competente, pues dada la dimensión de su efecto no puede pretender derivarse o interpretarse del contenido de una sentencia (...)" conforme a lo señalado por el Tribunal Constitucional en el Fundamento 94, literal c, de la sentencia recaída en el Expediente N° 02730-2006-AA. Entonces, queda claro, que la supuesta incapacidad de ejercicio en la realidad no existe; inclusive en la esquila se cita al artículo 140 del Código Civil, que determina los elementos esenciales para la validez del acto jurídico, entre ellos "agente capaz", y justamente la vendedora Elizabeth Alexandra Mavila Espino Vásquez sí es agente capaz, y tiene libertad de disposición de los bienes

sobre los cuales tenga titularidad; considerar lo contrario como alega la Registradora constituye una irregularidad manifiesta.

- En la hipótesis negada de declararse judicialmente la pérdida de los derechos sucesorios de la ex propietaria del bien transferido Elizabeth Alejandra Mavila Espino Vásquez mediante una sentencia firme, conforme a lo prescrito en el artículo 671 del Código Civil, declarada la exclusión del indigno, éste deberá restituir los bienes hereditarios -no teniendo tal calidad el bien materia de venta por haber sido transferido la propiedad a un tercero- a la masa hereditaria y si los hubiera enajenado- entiéndase, entonces, no existe prohibición legal de enajenar bajo sanción de nulidad-, la validez de los derechos del adquirente se regirá por el artículo 665 del Código Civil.

- En este orden de ideas, en el artículo 665 del Código Civil, segundo párrafo, se acota lo siguiente: "Si se trata de bienes registrados, la buena fe del adquirente se presume si, antes de la celebración del contrato, hubiera estado debidamente inscrito, en el registro respectivo, el título que amparaba al heredero aparente y la trasmisión de dominio en su favor, y no hubiera anotada demanda ni medida precautoria que afecte los derechos inscritos. (...)".

- Por otro lado, llama la atención que la Registradora sostenga un aspecto ajeno a su función calificadora y que solo concierne al Juez Penal, al citar el artículo 97 del Código Penal, para pretender insinuar que la transferencia de propiedad realizada por la vendedora sería "nula", sin embargo debe considerarse que en el texto completo de la norma penal que cita, se advierte con meridiana claridad que la misma sólo es aplicable cuando existan actos de disminución patrimonial del condenado, con el fin ilícito de evadir el pago de la reparación civil fijado en sentencia condenatoria firme. Es decir, se requiere una evaluación fáctica y jurídica previa de parte del juez ejecutor para verificar *a posteriori* y no *a priori* el supuesto de hecho de la norma en comento, actuación que no corresponde realizarse en sede registral por no ser de su competencia.

- En la eskuela de observación no se ha citado la parte final del artículo 97 del Código Penal, en el cual se prescribe: "sin perjuicio de los actos jurídicos celebrados de buena fe por terceros". Por tanto, en la hipótesis negada que en sede penal se demuestre el supuesto de hecho de la norma acotada, el acto material de la compraventa objeto del título observado, surtiría todos sus efectos jurídicos y mantendría su eficacia, salvo que se demuestre la falta de buena fe de parte del tercero adquirente.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 333 del tomo 350 que continúa en la ficha N° 1679310 y partida electrónica N° 49019576 del Registro de Predios de Lima, corre registrado el predio ubicado en la Calle La Habana N° 310 y Federico Villarreal N° 605-615-625 del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

En el asiento c-1 de la ficha consta inscrita la compraventa otorgada a favor de Elizabeth Esperanza Vásquez Marín casada con Alejandro Espino Méndez bajo el régimen de separación de patrimonios.





En el asiento C00001 se registró el traslado de dominio a favor de Elizabeth Alexandra Mavila Espino Vásquez, en mérito al anticipo de legítima otorgado por su madre Elizabeth Esperanza Vásquez Marín.

**V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la Vocal Rosario Del Carmen Guerra Macedo.

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

- ¿En qué supuestos corresponde a las instancias registrales formular inhibitoria?

**VI. ANÁLISIS**

1. Con relación a la cuestión planteada, en el CIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 5/2/2013, se arribó al siguiente acuerdo:

**INHIBITORIA**

*"Si durante la calificación registral de un título, el Registrador Público o el Tribunal Registral toman conocimiento de la existencia de un proceso judicial relativo a la validez o existencia del acto o derecho materia de inscripción, procederán conforme a lo establecido en el art. 64 de la Ley N° 27444, cursándose oficio al órgano jurisdiccional competente a fin de que comunique las actuaciones judiciales realizadas.*

*Si no se recibe respuesta del órgano jurisdiccional dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, se procederá a la tacha procesal del título.*

*Si se cumplen los requisitos establecidos en la normativa antes citada, formularán la inhibitoria del procedimiento registral. Asimismo, formularán la inhibitoria sin necesidad de cursar oficio cuando verifiquen las circunstancias del art. 64.2 de la Ley N° 27444 de los títulos archivados por el Registro o de la documentación obrante en el título respectivo. Para tal efecto deberá solicitarse información a la Procuraduría Ad Hoc de la Sunarp, cuando la Sunarp es parte en el proceso judicial.*

*Formulada la inhibitoria por el Registrador Público el asiento de presentación del título caducará una vez vencido su plazo de vigencia.*

*Formulada la inhibitoria por el Tribunal Registral el asiento de presentación quedará vigente durante el plazo establecido en el artículo 164 del Reglamento General de los Registros Públicos".*

2. En el presente caso, mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa e hipoteca del predio inscrito en la partida electrónica N° 49019576 del Registro de Predios de Lima, que otorga Elizabeth Alexandra Mavila Espino Vásquez representada por Juan Manuel Espino Méndez en favor de Guillermo Rafael Arriz Arana.

A tal efecto, se presenta parte notarial de la escritura pública del 27/5/2014 extendida ante el notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda.



3. Efectuada la calificación respectiva, la Registradora advierte que la vendedora Elizabeth Alexandra Mavila Espino Vásquez ha sido condenada y sentenciada mediante Resolución del 24/9/2012 expedida por el 3º Juzgado Penal con Reos en Cárcel, a 30 años de pena privativa de libertad como autora del delito contra la vida el cuerpo y la salud – parricidio – en agravio de Elizabeth Esperanza Vásquez Marín, además de encontrarse en trámite el procedimiento de exclusión de herencia ante el 17º Juzgado Civil de Lima (exp. 7398-2010), en consecuencia, siendo que se viene cuestionando la calidad de heredera de la vendedora, que a su vez adquirió su dominio en mérito a un anticipo de legítima, se procedió a suspender la calificación del título en tanto el Juzgado emita pronunciamiento respecto de la presente solicitud de inscripción.

Así, mediante Oficio N° 7398-2010-0-1801-JR-CI-24º expedido el 15/7/2014 por la Juez Titular del Vigésimo Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Natividad Julia Lucas Solís, se informa lo siguiente:

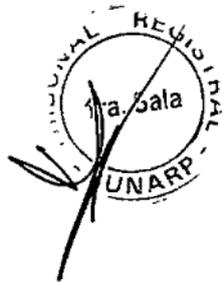
"(...)

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., en los seguidos por la SUCESIÓN DE ERNESTO VÁSQUEZ ZELADA contra ELIZABETH ALEXANDRA MAVILA ESPINO VÁSQUEZ sobre EXCLUSIÓN DE HERENCIA, en atención al documento de la referencia, a efectos de informarle respecto del estado del presente proceso asignado con el N° 7398-2010, lo siguiente:

"(...)

2.- Que, con fecha 17 de marzo de 2010, don ERNESTO VÁSQUEZ ZELADA (actualmente fallecido) interpuso demanda de exclusión de la sucesión por indignidad, contra ELIZABETH ALEXANDRA MAVILA ESPINO VÁSQUEZ, a fin de que judicialmente se declare la exclusión de la demanda de la sucesión de la causante Elizabeth Esperanza Vásquez Marín, señalando en su demanda que la citada demandada ha participado en el homicidio de su madre, motivo por el cual se le apertura un proceso penal por el delito de Homicidio Calificado por lucro y parricidio, así como los delitos de Asociación Ilícita para Delinquir y de Desaparición de Pruebas, ante el 3º Juzgado Penal con Reos en Cárcel – Exp. N° 6321-2010-Sec. González, dictándosele mandato de detención, por lo que se encuentra recluida en el Establecimiento Penal de Mujeres de Chorrillos.

3.- Que, por resolución N° 07 de fecha 01 de abril de 2011, se admite a trámite la demanda, confiriéndose traslado a la demandada, la que por escrito presentado con fecha 12 de agosto de 2011, contesta la demanda y solicita la suspensión del proceso, habiendo el juzgado expedido la Resolución N° 18 de fecha 03 de enero de 2011, en la que tiene por contestada la demanda y el pedido de suspensión se puso a conocimiento de la parte demandada, que posteriormente por resolución N° 21 de fecha 19 de enero de 2012, se suspende el proceso debido al fallecimiento del demandante don Ernesto Vásquez Zelada, que posteriormente por resolución N° 33 de fecha 24 de marzo de 2014, se ha declarado saneado el proceso encontrándose pendiente de expedir el auto de Fijación de Puntos controvertidos, además es menester precisar que obra en autos copias simples de la Sentencia Penal, expedida por la Sala Penal Permanente de fecha 17 de junio de 2013, en la que decide NO HABER NULIDAD en la sentencia de fecha 24 de setiembre de 2012, que declaró infundada las tachas planteadas contra los testigos (...); y condena a Elizabeth Alexandra Mavila Espino Vásquez como autora del delito contra la vida, el cuerpo y la Salud – Parricidio- en agravio de Elizabeth Esperanza Vásquez Marín, a treinta años de pena privativa de la libertad (...) sentencia que es de conocimiento público, la misma que tiene relevancia en el presente proceso y que por tanto existe la probabilidad que se declare Fundada la demanda, en consecuencia se recomienda al Registrador Público tener presente lo dispuesto en el artículo 671 del Código Civil, más aún cuando se encuentra en trámite una medida cautelar de anotación de la demanda sobre el inmueble inscrito en la Partida N° 49019576 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.(...)"





4. Del tenor de lo expuesto, se acredita que se ha iniciado el proceso seguido ante el Vigésimo Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, sobre exclusión de la sucesión por indignidad en contra de Elizabeth Alexandra Mavila Espino Vásquez, el mismo que a la fecha se encuentra en trámite, pendiente de expedirse el auto de fijación de puntos controvertidos.

Además, se indica que considerando que a la fecha se ha emitido sentencia del 24/9/2012 en la que se condena a 30 años de pena privativa de la libertad a Elizabeth Alexandra Mavila Espino Vásquez, en su calidad de autora del delito contra la vida, el cuerpo y la salud – parricidio- en agravio de Elizabeth Esperanza Vásquez Marín, es probable que se declare fundada la demanda de exclusión de herencia que se ha interpuesto, por lo que se recomienda que al calificar el título *submateria* se tenga presente los efectos de la declaración de indignidad ya que el proceso judicial en trámite tiene relevancia con los actos de disposición objeto de rogatoria.

5. Ahora bien, revisada la partida electrónica N° 49019576 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al predio que se pretende transferir, podemos apreciar que inicialmente la propiedad se encontraba registrada a favor de Elizabeth Esperanza Vásquez Marín, sin embargo conforme consta en el asiento C00001, posteriormente se registró el traslado de dominio a favor de Elizabeth Alexandra Mavila Espino Vásquez, en mérito al anticipo de legítima otorgado por su madre Elizabeth Esperanza Vásquez Marín.

El artículo 831 del Código Civil dispone que las donaciones u otras liberalidades que por cualquier título, hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de legítima para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquél.

En aplicación de dicha norma, esta instancia ha establecido de manera reiterada que cuando el donatario en un contrato de donación es heredero forzoso del donante, el bien transferido se considerará como anticipo de legítima para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de colación.

Por lo tanto, el anticipo de legítima mediante el cual se transfirió gratuitamente la propiedad de un bien, se rige por las reglas del contrato de donación (Derecho de Contratos), y además por las que regulan la colación (Derecho de Sucesiones).

6. El Código Civil, al regular la donación, desarrolla en sus artículos 1631 y 1637 la "Reversión de la donación" y la "Revocatoria de Donación" respectivamente, las mismas que si bien son tratadas de manera separada, presentan similares efectos, esto es, que el bien retorna a la titularidad del donante.

Asimismo, en el artículo 1644 del Código Civil se ha instituido la figura de caducidad de la donación, en la que se establece que: "*Caduca la donación si el donatario ocasiona intencionalmente la muerte del donante.*"

Asimismo, el artículo 667 del Código Civil prevé que son excluidos de la sucesión de determinada persona, por indignidad, como herederos o legatarios: 1. *Los autores y cómplices de homicidio doloso o de su tentativa, cometidos contra la vida del causante, de sus ascendientes, descendientes*

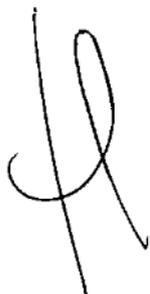


o cónyuge. Esta causal de indignidad no desaparece por el indulto ni por la prescripción de la pena. (...)

En consecuencia, siendo que en el presente caso se ha informado a esta instancia mediante Oficio N° 7398-2010-0-1801-JR-CI-24° expedido el 15/7/2014 por la Juez Titular del Vigésimo Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Natividad Julia Lucas Solís, que a la fecha se ha emitido sentencia condenatoria contra la transferente Elizabeth Alexandra Mavila Espino Vásquez por haber ocasionado intencionalmente la muerte de la donante, esto es, su madre Elizabeth Esperanza Vásquez Marín, y además que se encuentra en trámite en sede judicial el proceso de exclusión de sucesión por indignidad, podemos colegir que la cuestión litigiosa podría tener efectos respecto al acto materia de rogación, al tratarse de un bien adquirido mediante anticipo de legitima.



7. Al respecto, esta instancia se ha pronunciado en anteriores resoluciones (Resolución N°1468-2009-SUNARP-TR-L) en el sentido que, la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional consagrada constitucionalmente deriva en que no pueda establecerse ninguna jurisdicción independiente del Poder Judicial, pues a este órgano le está conferido el monopolio en la toma de decisiones finales respecto a conflictos intersubjetivos de derechos o de incertidumbres jurídicas. Esta garantía en el ejercicio de administración de justicia conlleva a que inclusive los asuntos sobre los cuales se pronuncian los órganos administrativos sean materia de revisión mediante la acción contencioso administrativa, puesto que si bien existen entidades dentro del Estado que declaran el derecho de los particulares, esto no implica que los linderos entre éstas y el órgano jurisdiccional aparezcan difusos, y que, en consecuencia, quede librada a la decisión de los entes administrativos la determinación u otorgamiento de derechos con prescindencia total de la vía jurisdiccional.



8. Existe disposición expresa que prohíbe el avocamiento a la resolución de una materia sometida a la instancia judicial como es el numeral 2) del Artículo 139 de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> y el artículo 4 del T.U.O. de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS que a la letra indica:

*"Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso."*



El Estado, a través de sus órganos decisorios, no puede dar dos o más respuestas a una misma materia a resolver (que eventualmente pueden resultar respuestas contradictorias) - dada la unidad y coherencia que está llamado a brindar a los administrados -, por tanto ante un conflicto de

1 El numeral 2 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú indica:

2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional.

Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno".



competencias entre una instancia jurisdiccional y una administrativa - por encontrarse ante cada una de ellas una misma materia pendiente de resolución -, deberá esta última instancia disponer su propia inhibitoria hasta que el órgano jurisdiccional resuelva.

En esta línea, entonces, no resulta posible que ni la primera ni la segunda instancia administrativa registral efectúen labores de calificación registral respecto de una causa que se encuentra pendiente de resolver ante el órgano jurisdiccional.

9. Cabe precisar que la decisión final que adopte el órgano jurisdiccional en el proceso judicial de exclusión de sucesión por indignidad va a determinar la validez respecto a los actos de disposición realizados por Elizabeth Alexandra Mavila Espino Vásquez, pues si ya había operado la caducidad de la donación la enajenante no podía transferir el bien, más aún si habiéndose cursado comunicación al órgano jurisdiccional competente, éste confirma que la cuestión litigiosa tiene relevancia en el presente procedimiento registral.

A mayor abundamiento debe señalarse que el artículo 13 de la Ley Orgánica del Poder Judicial dispone que: *Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. (...)*

10. Conforme al acuerdo adoptado por el pleno del Tribunal Registral el asiento de presentación del título se mantendrá vigente por el plazo que establece el art. 164 del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>2</sup>.

Por tanto, corresponde **confirmar la inhibitoria contenida en los puntos 1 y 3 de la observación** formulada por la Registradora, por no corresponder que se efectúe calificación registral alguna en tanto no se culmine el proceso judicial correspondiente.

11. Sin perjuicio de lo expuesto, con relación al punto 2 de la observación en el que se sostiene que la transferente Elizabeth Alexandra Mavila Espino Vásquez no cuenta con capacidad de ejercicio y por tanto no goza plenamente del ejercicio de sus derechos civiles, concluyéndose que a la fecha en la que se suscribió la escritura pública cuyo parte notarial se adjunta no se encontraba facultada para transferir el bien el inmueble.

En atención a ello, es preciso señalar que efectuada la búsqueda en el Sistema de Consulta Registral respecto de Elizabeth Alexandra Mavila Espino Vásquez, se aprecia que a la fecha no consta en el Registro la inscripción de la inhabilitación de sus derechos civiles, por lo que no corresponde a las instancias registrales cuestionar la capacidad de ejercicio

<sup>2</sup> En los casos en los que proceda la impugnación judicial de las resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación del título apelado se mantendrá vigente por el plazo de 15 días adicionales al previsto normativamente para la interposición de la acción contencioso administrativa, a efectos de anotar la demanda correspondiente, la misma que será ingresada por el Diario.

Anotada la demanda o vencido el plazo señalado en el párrafo precedente, caduca el asiento de presentación del título que fue materia de apelación y se procederá a efectuar la tacha respectiva sin perjuicio que, de ampararse la demanda, los efectos de la inscripción que se realice se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título apelado.

Vencido el plazo, sin que se hubiere efectuado anotación de demanda alguna, el Registrador procederá a levantar la anotación de apelación.





de la transferente en mérito a una sentencia condenatoria, en tanto no se haya registrado el mandato judicial que así lo disponga.

Motivo por el cual, corresponde **revocar el punto 2 de la observación** formulada.

Con la intervención de la Vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada mediante Resolución N° 165-2014-SUNARP/PT del 7/7/2014.

Estando a lo acordado por unanimidad.

## VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR LA INHIBITORIA** contenida en los puntos 1 y 3, y **revocar el punto 2** de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**NORA MARIÉLLA ALDANA DURÁN**  
Presidenta de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
Vocal del Tribunal Registral

Z/Resoluciones2014/578788-2014  
P.L.L.A

**ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral