



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 392 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 26 de febrero 2021

APELANTE : **OMAR JOSÉ LÓPEZ DÍAZ**
TÍTULO : N° 1790612 del 16/10/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 000948 del 11/1/2021.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Compraventa.

SUMILLA :

ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA EN PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN

No se requiere de inserto de resolución judicial que haga efectivo el apercibimiento del otorgamiento de escritura pública en rebeldía del ejecutado, cuando ello ya se desprende de las piezas procesales insertas.

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 Luis Gustavo De la Cruz Mallaupoma en su condición de juez del Segundo Juzgado Civil de La Molina, en rebeldía de Negociación Cieneguilla S.A.C., a favor de Ernesto Gonzalo Ortiz de Zevallos Santistevan y Jaime Ernesto Ortiz de Zevallos Santisteban, y sus cónyuges, respecto del predio inscrito en la ficha N° 254496 que continúa en la partida electrónica N° 44997827 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública de protocolización del 30/10/2015 otorgada ante notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzén.

Mediante reingresos del 30/11/2020 y 22/12/2020 se adjuntaron escritos de subsanación suscritos por el presentante Omar José López Díaz.

Asimismo, forma parte del presente título, documento del 7/11/2020 suscrito por el notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzén, ingresado mediante H.T.D. N° 027276 del 11/11/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Enrique Fernando Monsalve Arróspide observó el título en los siguientes términos:



RESOLUCIÓN No. 392 -2021-SUNARP-TR-L

“Señor(es):

En relación con dicho título, con el respeto que se merece, y visto el reingreso, le manifiesto que se reitera la observación antes formulada en el siguiente extremo, acorde con las norm(as) que se cita(n):

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa del inmueble inscrito en la ficha N° 254496 que continua en la partida electrónica N° 44997827 del Registro de Predios de Lima, que otorga el juez titular del Segundo Juzgado Civil de Lima Este - Corte Superior de Lima, Luis Gustavo de la Cruz Mallaupoma, en rebeldía de Negociación Cieneguilla S.A.C. a favor de Ernesto Gonzalo Ortiz de Zevallos Santistevan y Jaime Ernesto Ortiz de Zevallos Santistevan.

Omisión advertida: Revisada la escritura pública del 30/10/2015, se advierte que no consta inserta la Resolución Judicial que otorga el Juzgado a favor de los demandantes la escritura pública del bien inmueble sub-litis.

Teniendo en consideración el artículo 1412 del Código Civil, que establece que la actuación del juez se limita a otorgar el instrumento público, pues en estos casos la sentencia se concreta a ordenar el otorgamiento de la escritura pública y no a disponer la inscripción del acto o contrato contenido en ella; razón por la cual, no puede asimilarse sus efectos a los del mandato judicial de inscripción.

Asimismo, que la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad que el emplazado cumpla con la obligación de hacer, referida a la formalización del documento privado, a fin de que el acto jurídico conste en instrumento público en mérito del cual se admita su inscripción en el Registro, el que puede ser otorgado por el juez en caso de rebeldía del emplazado, siendo que en estos casos, la escritura pública que se otorga no constituye un parte judicial, pues la actuación del juez se restringe a otorgar el instrumento respectivo de conformidad con lo dispuesto en la sentencia, (El resaltado es nuestro). Sírvase aclarar y/o subsanar lo antes advertido bajo las formalidades de ley.

Con respecto a lo manifestado en el escrito presentado en el reingreso, se comunica que no se está cuestionado el valor de las decisiones judiciales ni resoluciones judiciales insertas en la escritura pública adjuntada, si no que lo que se está solicitando es que todo mandato judicial que ordene la inscripción en el Registro de Predios debe estar de manera clara y expresa, por lo que no se puede suponer o entender un mandato judicial, cuando no está claro y expreso, tampoco se puede interpretar.

Base legal: Arts. 1412, 2010 y 2011 del Código Civil, y arts. 31, 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN



RESOLUCIÓN No. 392 -2021-SUNARP-TR-L

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

- El proceso judicial inserto en la escritura pública de compraventa es la de ejecución de acta de conciliación regulado en el inciso 3 del artículo 688 del Código Procesal Civil, tramitado en un proceso único de ejecución.

- El acto previo y que dio mérito al inicio del proceso único de ejecución es el acta de conciliación extrajudicial que según se desprende del artículo 18 de la Ley 26872, el acuerdo conciliatorio constituye título de ejecución.

- El registrador observa que no consta la resolución judicial que otorga el Juzgado a favor de los demandantes en la escritura pública del bien inmueble sub litis.

- Al respecto, debemos señalar que no se ha considerado el artículo 709 del Código Procesal Civil. Dicho artículo regula la condena a escriturar. La sentencia que condena al otorgamiento de escritura pública contendrá el apercibimiento de que el obligado no cumpliera con suscribirla dentro del plazo fijado, el juez la suscribirá por él (Léase la Resolución N° 9 de la sentencia en el cual establece el apercibimiento de que la escritura pública sea otorgada a su nombre por esta judicatura de acuerdo al artículo 709 del C.P.C.)

- Por otro lado, el apercibimiento, que contiene el mandato ejecutivo, de hacerlo el juez en nombre del ejecutado, no debe haber sido explícitamente requerido en el escrito de la demanda, pues ello constituye una alternativa implícita contenida en toda la pretensión que persigue el cumplimiento de una obligación de hacer y que el juez tiene el deber de advertir en el mandato ejecutivo bajo apercibimiento. Inclusive, la petición puede formularse con posterioridad a la demanda y el apercibimiento a decretarse también puede operar en el periodo de ejecución de la sentencia como expresión de poder de *executio* de la jurisdicción. Este último se encuentra establecido en las Resoluciones 16 y 17 inserto en el presente instrumento público en el cual solicitan se ponga a despacho la minuta de compraventa para su revisión a fin de elevar a escritura pública y, la suscripción del magistrado de la minuta presentada para su remisión a la notaría pública designada para que se proceda a su elevación a escritura pública.

- El artículo 1412 del Código Civil contempla un proceso judicial a fin de compeler al obligado para que llene la formalidad requerida. En tal sentido, la actuación del juez se limita a otorgar el instrumento público, pues en estos casos la sentencia se concreta a ordenar el otorgamiento de la escritura pública y no a disponer la inscripción del acto o contrato contenido en ella; razón por la cual, no puede asimilarse sus efectos a los del mandato judicial de inscripción.



RESOLUCIÓN No. 392 -2021-SUNARP-TR-L

- La naturaleza obligacional de la formalización contractual es ratificada por el artículo 694 del Código Procesal Civil, al establecer que a través del proceso único de ejecución puedan determinarse obligaciones de dar, hacer y no hacer. La formalización contractual es, pues, una obligación de hacer a cargo de ambos contratantes.

- Si bien es cierto las escrituras públicas otorgadas en ejecución de la sentencia de otorgamiento de escritura pública no están sujetas a la limitación a la calificación prevista en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil por no ser un título judicial, no lo es menos el hecho de que en la calificación de dichos instrumentos se tenga en cuenta las valorizaciones efectuadas por el juez de la causa que conllevaron a declarar fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 254496 que continúa en la partida electrónica N° 44997827 del Registro de Predios de Lima

El predio con un área de 0.33 ha (3,300.00 m²) conformado por el sub lote N° 15 del Fundo Cieneguilla – Zona 9, ubicado en el distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la ficha N° 254496 que continúa en la partida electrónica N° 44997827 del Registro de Predios de Lima, siendo su titular registral Negociación Cieneguilla Sociedad Anónima, conforme se aprecia del asiento 1-c) de la citada ficha.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.

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

- Si corresponde exigir que en la escritura pública otorgada por mandato judicial emitido en un proceso único de ejecución contenga inserta la resolución judicial que dispone el otorgamiento de escritura pública a favor de los demandantes.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulta del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.



RESOLUCIÓN No. 392 -2021-SUNARP-TR-L

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Asimismo, la calificación se realiza en el marco de los principios registrales que constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el Derecho Registral, delimitando de ese modo los alcances de la calificación registral.

2. Por su parte, el artículo 32 del RGRP, al precisar los alcances de la calificación registral, señala que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

“a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...);

(...)

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;

(...)”.

3. El proceso único de ejecución tiene como fin que se cumpla con un derecho¹ que ya ha sido reconocido en un título ejecutivo, a diferencia del proceso cognitivo o de conocimiento, en el que se persigue la constitución, declaración o extinción de una relación jurídica.

En otras palabras, regula los instrumentos procesales que permiten al titular de un derecho, precisamente expresado en un título ejecutivo, llegar a su concreta actuación si no, incluso, en contra de la voluntad del sujeto obligado mediante la intervención de los órganos jurisdiccionales.

4. Para iniciar un proceso ejecutivo, según el artículo 690°-A del Código Procesal Civil, a la demanda ejecutiva se tiene que acompañar un título ejecutivo [además de los requisitos que establecen el artículo 424° y 425° del mismo código]. Y, de conformidad con el artículo 688° del mismo cuerpo legal, sólo se puede promover ejecución en virtud de títulos

¹ LEDEZMA NARVAEZ, Marianella. 2015. Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo III. Lima. Gaceta Jurídica, pág. 307.



RESOLUCIÓN No. 392 -2021-SUNARP-TR-L

ejecutivos de naturaleza judicial o extrajudicial según sea el caso. Son títulos ejecutivos los siguientes:

- Las resoluciones judiciales firmes.
- Los laudos arbitrales firmes.
- **Las Actas de Conciliación de acuerdo a ley.**
- Los Títulos Valores que confieran la acción cambiaria.
- La constancia de inscripción y titularidad expedida por la Institución de Compensación y Liquidación de Valores.
- La prueba anticipada que contiene un documento privado reconocido.
- La copia certificada de la Prueba anticipada que contiene una absolución de posiciones, expresa o ficta.
- El documento privado que contenga transacción extrajudicial.
- El documento impago de renta por arrendamiento, siempre que se acredite instrumentalmente la relación contractual.
- El testimonio de escritura pública.
- Otros títulos a los que la ley les da mérito ejecutivo.

El acta conciliatoria como título ejecutivo es aquel documento que contiene la manifestación de voluntad de las partes declarando o reconociendo un derecho. Su validez está condicionada a la observancia de las formalidades establecidas en el artículo 16 de la Ley N° 26872, modificado por el Decreto Legislativo N° 1070, bajo sanción de nulidad.

5. Volviendo al trámite del proceso único de ejecución, una vez que el juez ha determinado su competencia para conocer los procesos con título ejecutivo de acuerdo al artículo 690-B del Código Procesal Civil, procede a calificar si el título ejecutivo contiene los requisitos formales correspondientes, disponiendo de ser el caso el cumplimiento de la obligación contenida en el documento ejecutivo, bajo apercibimiento² de ejecución forzada [artículo 690-C]; y si no se formula contradicción se expedirá el auto que ordena llevar a cabo dicha ejecución [artículo 690-E].

Asimismo, **cuando el título contenga obligación de formalizar un documento**, el juez mandará que el ejecutado cumpla su obligación dentro del plazo de tres días. Vencido el plazo sin que se formule contradicción o resuelta ésta declarándose infundada, el juez ordenará al ejecutado cumpla con el mandato ejecutivo, bajo apercibimiento de hacerlo en su nombre **[artículo 709]**.

6. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa que otorga Luis Gustavo De la Cruz Mallaupoma en su condición de juez del Segundo Juzgado Civil de La Molina, en rebeldía de Negociación Cieneguilla S.A.C., a favor de Ernesto Gonzalo Ortiz de Zevallos Santistevan y Jaime Ernesto Ortiz de Zevallos Santistevan, y sus cónyuges, respecto del predio inscrito en la ficha N° 254496 que continúa

² Este apercibimiento es una prevención que se concreta en una advertencia conminatoria respecto de una sanción.



RESOLUCIÓN No. 392 -2021-SUNARP-TR-L

en la partida electrónica N° 44997827 del Registro de Predios de Lima, en mérito de la escritura pública del 30/10/2015 extendida ante notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzén.

El registrador observó el título señalando que en el referido instrumento público se omitió insertar la resolución judicial que ordena el otorgamiento de la escritura pública por el juzgado a favor de los demandantes.

Por su parte, el recurrente sostiene que se trata de un proceso de ejecución de acta de conciliación, de cuya sentencia y demás actuados judiciales se aprecia el apercibimiento al obligado y el otorgamiento de la escritura pública por parte de la judicatura.

7. Del análisis de las piezas procesales insertas en la escritura pública del 30/10/2015 adjunta al título alzado, se aprecia lo siguiente:

- **Acta de conciliación N° 149-2010-Exp:176-2010**, que contiene el reconocimiento de la minuta de compraventa del 25/7/1997 y ratificación de la firma del representante legal de Negociación Cieneguilla S.A.C. y la obligación de la sociedad vendedora de formalizar [escriturar] dicha minuta de compraventa, cuyo acto jurídico es la transferencia del lote 15 de la Zona 9, distrito de Cieneguilla, con un área de 3,300.00 m², independizado de la Zona 9 del ex -fundo Cieneguilla e inscrito en la ficha N° 254496 del Registro de Predios de Lima.

- **Minuta de compraventa del 25/7/1997** que celebran Ernesto Gonzalo Ortiz de Zevallos Santistevan y Jaime Ernesto Ortiz de Zevallos Santistevan, en calidad de compradores y Negociación Cieneguilla S.A.C., en calidad de vendedora.

- **Demanda de ejecución de acta de conciliación extrajudicial de otorgamiento de escritura pública de compraventa**, solicitando que se tramite vía proceso único de ejecución.

- **Resolución N° 2 del 18/6/2013**, que contiene el auto admisorio de la demanda, debiendo tramitarse la misma como proceso de ejecución de resoluciones judiciales, requiriéndose a la ejecutada (Negociación Cieneguilla S.A.C.) cumpla con el acuerdo arribado en el acta de conciliación, bajo apercibimiento de iniciarse la ejecución forzada.

- **Resolución N° 9 del 25/3/2014** que dispone:

“(…)

2. TRÁMITE.

El ejecutado no ha planteado contradicción al mandato de ejecución emitido por Resolución dos, por lo que de conformidad a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 690°-E del Código Procesal Civil, se procede a emitir el auto correspondiente.

CONSIDERANDOS:

(…)



RESOLUCIÓN No. 392 -2021-SUNARP-TR-L

QUINTO: (...); dictado el mandato de ejecución conforme a lo dispuesto por el artículo 709 del mismo Código. El mismo no ha sido materia de contradicción por lo que procede llevar adelante la ejecución forzada.

(...)

RESUELVE: PRIMERO: Prosígase con la ejecución forzada emitida por Resolución Dos de fecha dieciocho de junio del dos mil trece, en consecuencia, **ORDENO: Que el ejecutado, Negociación Cieneguilla S.A.C., cumpla con el término de cinco días con el acuerdo conciliatorio total N° 149-2010**, de fecha 21 de julio del 2010, **esto es en suscribir la escritura pública de la minuta de compraventa de fecha veinticinco de julio del 1997, suscritos por Jaime Ernesto Ortiz de Zevallos Santisteban y Ernesto Gonzalo Ortiz de Zevallos Santisteban con Negociación Cieneguilla S.A.C., respecto del predio denominado lote N° 15 de la Zona Nro 9, del ex Fundo Cieneguilla, distrito de Cieneguilla, inscrita en la ficha N° 254496 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, bajo apercibimiento que la misma sea otorgada a su nombre por esta judicatura de acuerdo al artículo 709 del Código Procesal Civil (...)**". (El resaltado es nuestro).

- **Resolución N° 10 del 3/7/2014** que declaró consentida la Resolución N° 9 del 25/3/2014.

- **Resolución N° 16 del 15/12/2014**, en virtud de la cual se remite el proyecto de la minuta para su revisión a fin de elevarse a escritura pública en su oportunidad, habiéndose nombrado a la notaría Luis Gutiérrez Adrianzén.

- **Resolución N° 17 del 10/4/2015**, en la que se da cuenta que la minuta presentada por el interesado ha sido suscrita por el magistrado y se ordena remitir los autos a la notaría designada para que proceda a la elevación de escritura pública correspondiente.

- **Oficio N° 272-2012 del 4/6/2015** dirigido al notario de Lima Luis Gutiérrez Adrianzén, al cual se adjunta la minuta de compraventa y actuados judiciales correspondientes.

8. Como puede verse, nos encontramos ante una escritura pública otorgada por mandato judicial emitido en un proceso único de ejecución, cuyo título ejecutivo está constituido por el Acta de Conciliación N° 149-2010-Exp. 176-2010, que contiene el compromiso [obligación] por parte de Negociación Cieneguilla S.A.C. de suscribir la escritura pública de compraventa que formaliza la minuta del 25/7/1997 respecto del predio *submateria*.

9. Ahora bien, el mandato ejecutivo contenido en la Resolución N° 9 del 25/3/2014 consentida por Resolución N° 10 del 3/7/2014 dispone iniciar la ejecución forzada ordenando al ejecutado Negociación Cieneguilla S.A.C. cumplir con el acuerdo conciliatorio bajo apercibimiento que la escritura pública será otorgada por el mismo órgano jurisdiccional.



RESOLUCIÓN No. 392 -2021-SUNARP-TR-L

Las acciones posteriores acreditan que el juez hizo efectivo el apercibimiento. Esto es, mediante las Resoluciones N° 16 del 15/12/2014 y N° 17 del 10/4/2015 insertas en el instrumento público adjunto, se aprueba al proyecto de la minuta propuesta por la parte demandante y la suscripción de esta por parte del magistrado y la consecuente remisión de la minuta y actuados judiciales a la notaría Luis Gutiérrez Adrianzén. Así también la propia intervención del juez en la escritura pública adjuntada.

Por tanto, habiéndose acreditado que la orden de ejecución del acuerdo conciliatorio se encuentra consentida, no se requiere de inserto de otra resolución que haga efectivo el apercibimiento, cuando ello ya se desprende de las piezas procesales insertas.

En consecuencia, corresponde **revocar la observación** formulada por el registrador.

Interviene la vocal(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada mediante Resolución N° 006-2021-SUNARP/PT del 5/1/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **disponer la inscripción**, previo pago de los derechos registrales correspondientes, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA

PRESIDENTA DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ

Tribunal/Resoluciones2021/1790612-2020

P.BH