



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 873 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 18 ABR. 2018

**APELANTE** : JULIO LUIS CAMACHO YAGUI.  
**TÍTULO** : Nº 2672836 del 12/12/2017.  
**RECURSO** : H.T.D. Nº 09 01-2018.003506 del 12/1/2018.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Levantamiento de medida cautelar.

**SUMILLA** :

### CARGAS Y GRAVÁMENES TRASLADADAS DE LA PARTIDA MATRIZ A LAS PARTIDAS INDEPENDIZADAS

De conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se independice se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes, siendo la única excepción que no afecten al predio independizado, lo cual debe ser verificado gráficamente por el Área de Catastro.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del levantamiento de la medida cautelar registrada en el asiento D00002 de la partida electrónica Nº 13825237 del Registro de Predios de Lima, trasladada del asiento D00021 de la partida electrónica Nº 11069102 del mismo registro.

Para tal efecto se adjuntó la siguiente documentación:

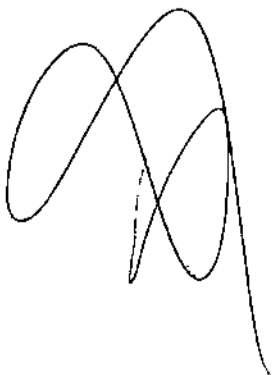
- Escrito del 12/12/2017 suscrito por Julio Luis Camacho Yagui, correspondiente a la solicitud de levantamiento de traslado de medida cautelar.
- Copia simple del documento nacional de identidad correspondiente a Julio Luis Camacho Yagui.
- Testimonio de la escritura pública del 27/4/2015 otorgada ante notario de Lima Manuel Noya de la Piedra (incompleto, falta la página 24).
- Impresión de gráfico de Google Earth.
- Plano expedido por el Instituto Geográfico Nacional correspondiente al distrito de Lurín.
- Copia simple de la Resolución Gerencial Nº 052-2012-GDUR-MDSDO del 12/12/2012 suscrita por Ing. Jhon Luis Tarazona Tinoco en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Santo Domingo de Los Olleros.
- Copia simple del Certificado de Jurisdicción Nº 009-2016-GDUR-MDSDO del 5/9/2016 suscrito por Ing. Jhon Luis Tarazona Tinoco en su condición de Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Santo Domingo de Los Olleros.



El 22/3/2018, la Secretaría del Tribunal Registral recibió el escrito del 19/3/2018 suscrito por Julio Luis Camacho Yagui, mediante el cual se presentó la siguiente documentación:



- Copia simple de la Constancia de Zonificación del 25/7/2000 (Exp. N° 771-00) suscrita por Arq. Janet Yamuca Vegas en su condición de Jefe de U.D.P.T. de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Copia simple de la Constancia Negativa de Catastro del 8/9/2000 (Exp. N° 970-2000) suscrita por Arq. Janet Yamuca Vegas en su condición de Jefe de U.D.P.T. de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Copia simple del Certificado de Jurisdicción del 23/11/2000 (Exp. N° 1192-00-Ag.Km.40) suscrito por Arq. Janet Yamuca Vegas en su condición de Jefe de U.D.P.T. de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Copia simple de la memoria descriptiva del 10/4/2000 suscrita por ingeniero civil César Arturo Girón Sánchez, por ingeniero agrónomo Lorenzo Carbajal Carranza y por Ing. Roger Tornero Matos en su condición de funcionario autorizado del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura.
- Copia simple de la Constancia Negativa de Catastro del 8/9/2000 (Exp. N° 971-2000) suscrita por Arq. Janet Yamuca Vegas en su condición de Jefe de U.D.P.T. de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Copia simple de la Constancia de Zonificación del 25/7/2000 (Exp. N° 772-00) suscrita por Arq. Janet Yamuca Vegas en su condición de Jefe de U.D.P.T. de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Copia simple de la Constancia Negativa de Catastro del 8/9/2000 (Exp. N° 971-2000) suscrita por Arq. Janet Yamuca Vegas en su condición de Jefe de U.D.P.T. de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Copia simple del Certificado de Jurisdicción del 23/11/2000 (Exp. N° 1191-00-Ag.Km.40) suscrito por Arq. Janet Yamuca Vegas en su condición de Jefe de U.D.P.T. de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Copia simple de la declaración jurada de autovalúo – PR (predio rústico) correspondiente al año 2002.
- Copia simple de la memoria descriptiva del 11/4/2000 suscrita por ingeniero civil César Arturo Girón Sánchez, por ingeniero agrónomo Lorenzo Carbajal Carranza y por Ing. Roger Tornero Matos en su condición de funcionario autorizado del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura.
- Copia simple de los asientos G00001 y B00002 de la partida electrónica N° 11359336 del Registro de Predios de Lima.
- Copia simple de una hoja de la partida electrónica N° 11069102 del Registro de Predios de Lima, correspondiente a la anotación de independización de la parcela A Mendoza – Portillo Grande – Unidad Catastral N° 11267.
- Copia simple de la Constancia de Zonificación del 25/7/2000 (Exp. N° 770-00) suscrita por Arq. Janet Yamuca Vegas en su condición de Jefe de U.D.P.T. de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Copia simple de la Constancia Negativa de Catastro del 8/9/2000 (Exp. N° 972-2000) suscrita por Arq. Janet Yamuca Vegas en su condición de Jefe de U.D.P.T. de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Copia simple de la Constancia Negativa de Catastro del 8/9/2000 (Exp. N° 971-2000) suscrita por Arq. Janet Yamuca Vegas en su condición de Jefe de U.D.P.T. de la Municipalidad Distrital de Lurín.
- Copia simple del Certificado de Jurisdicción del 23/11/2000 (Exp. N° 1190-00-Ag.Km.40) suscrito por Arq. Janet Yamuca Vegas en su condición de Jefe de U.D.P.T. de la Municipalidad Distrital de Lurín.





- Copia simple de la declaración jurada de autovalúo – PR (predio rústico) correspondiente al año 2002.
- Copia simple de los asientos G00001 y B00002 de la partida electrónica N° 11359239 del Registro de Predios de Lima.
- Copia simple de parte del plano perimétrico del lote “Río Seco Alto”.
- Copia simple de los asientos G00001 de la partida electrónica N° 11480243 del Registro de Predios de Lima.
- Copia simple de los asientos G00001 de la partida electrónica N° 11480244 del Registro de Predios de Lima.
- Copia simple de la memoria descriptiva de febrero del 2000, correspondiente al sub-lote 1, suscrita por ingeniero Luis Salazar Suero y por Ing. Roger Tornero Matos en su condición de funcionario autorizado del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura.
- Copia simple de la memoria descriptiva de febrero del 2000, correspondiente al sub-lote 2, suscrita por ingeniero Luis Salazar Suero y por Ing. Roger Tornero Matos en su condición de funcionario autorizado del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura.
- Copia simple de la cédula electrónica de notificación N° 648755-2018-JR-CI, mediante la cual se notifica la resolución N° 32 del 17/1/2018 expedida por el 32° Juzgado Civil de Lima (resolución sin firmas).
- Copia simple del escrito recibido el 13/10/2017 por el Centro de Distribución General de la Corte Superior de Justicia de Lima (Edificio Alzamora Valdez), correspondiente al expediente N° 25250-2010-0-1801-JR-CI-32.
- Copia simple de la resolución N° 3 del 9/1/2013 expedida por el 32° Juzgado Civil de Lima (expediente N° 25250-2010-58-1801-JR-CI-32).
- Copia simple de la resolución N° 3 del 12/10/2012 emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (expediente N° 25250-2010-58).
- Copia simple de la resolución N° 21 del 17/1/2018 expedida por el 32° Juzgado Civil de Lima (resolución sin firmas), expediente N° 25250-2010.



## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Daniel Armando O'besso Cabanillas tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

### TACHA SUSTANTIVA:

De conformidad con el artículo 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, se tacha el presente título por lo siguiente:

1. Verificado el presente título solicita mediante escrito de fecha 12/12/2017, levantamiento de la medida cautelar anotada en el asiento D00002 de la partida independizada N° 13825237 (dicho asiento fue producto de un traslado del asiento D00021 de la partida matriz N° 11069102 del Registro de Predios), para lo cual adjunta un plano otorgado por el Instituto Geológico Nacional.

2. Sin embargo cabe precisar, que de acuerdo con el Art. 58° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala en su último párrafo que: "(...) Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquéllas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida". Conforme se procedió en el presente caso,





trasladando el asiento D00021 a la partida independizada N° 13825237 del Registro de Predios (asiento D00002).

Razón por la cual, al tratarse de una medida cautelar de anotación de sentencia, para que proceda el levantamiento, deberá regirse a lo dispuesto en el Art. 130° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que indica lo siguiente: El asiento de cancelación de las medidas cautelares dispuestas judicialmente será extendido en virtud de mandato judicial que haya adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que del título o de la naturaleza o circunstancias del caso, se desprenda que el mandato de cancelación es inmediatamente ejecutable.

Conforme se ha revisado en el presente título, no se adjunta mandato judicial que disponga el levantamiento de la medida cautelar inscrita (partes judiciales).

Por lo tanto, al no ser atendible su solicitud conforme al escrito presentado de fecha 12/12/2017, se procede a la tacha sustantiva del presente, de acuerdo con lo dispuesto en el literal a) del Art. 42° del T.U.O. Reglamento General de los Registros Públicos y en concordancia con el Art. 58° y 130° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Se devuelve la documentación presentada.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

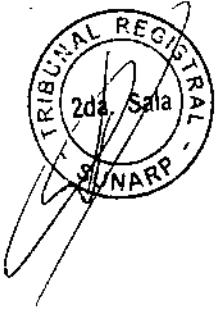
- El registrador no evaluó si la medida cautelar afectaba o no al predio, a pesar de que se advierte que en la medida cautelar de anotación de sentencia se hace referencia al predio ubicado en la zona denominada Portillo Grande, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, el cual no se encuentra en la misma ubicación geográfica del predio *submateria* que está ubicado en el distrito de Santo Domingo de Los Olleros, provincia de Huarochirí, departamento de Lima.

- No se solicita la cancelación de la medida cautelar en forma de anotación de sentencia registrado en el asiento D00021 de la partida N° 11069102. La rogatoria comprende el levantamiento del traslado de dicha medida cautelar que se registró en el asiento D00002 de la partida N° 13825237.

- El registrador no puede pretender que la medida cautelar en forma de anotación de sentencia afecte a las independizaciones que se realicen sobre el predio de la Comunidad Campesina de Cucuya (inscrita en la partida N° 11069102), propietaria de más de 72,356.95 hectáreas y que se encuentra ubicada entre cinco distritos y dos provincias.

- La partida N° 13825237 donde se trasladó la medida cautelar pertenece a la Municipalidad Distrital de Santo Domingo de Los Olleros y está ubicado en el cerro El Sauce, como consta en el plano otorgado por el Instituto Geológico Nacional, donde se puede apreciar que dicho cerro ni siquiera colinda con el cerro Portillo Grande, donde se ubica el predio materia de medida cautelar.

- La medida cautelar ha concluido conjuntamente con el proceso principal, tal como lo establece el artículo 322 del Código Procesal Civil, que señala que concluye el proceso con declaración sobre el fondo cuando la demanda ha sido declarada fundada, como en el presente caso.



En tal sentido, la medida cautelar se ha extinguido de pleno derecho, ya que la pretensión de la respectiva demanda era el otorgamiento de la escritura pública, la que finalmente logró y adquirió la autoridad de cosa juzgada, con lo que concluyó el proceso, habiéndose producido la extinción de la medida cautelar de anotación de sentencia.

- En el título N° 771791-2014, que dio mérito a la inscripción de la medida cautelar registrada en el asiento D00021 de la partida N° 11069102, no existe plano que pueda determinar la ubicación exacta del predio de 108 hectáreas, lo cual fue materia de observación por parte del registrador; sin embargo, el juez – sin la presentación del plano – reitera la solicitud de inscripción bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señalada, siendo inscrito el título en mención por el registrador.

- La Resolución N° 1173-2012-SUNARP-TR-L establece que tratándose de anotaciones de medidas cautelares que afecten parte de un predio inscrito no se requiere la presentación de planos; sin embargo, señala que no debe confundirse con la inscripción del acto definitivo, para lo cual sí se requiere el acompañamiento de la documentación técnica.

- Mediante el título N° 461992-2015 se pretendió la inscripción del predio materia de la medida cautelar de otorgamiento de escritura pública (otorgada ante la notaría Noya de la Piedra), el mismo que fue tachado por no haber subsanado las observaciones advertidas por el registrador, entre otras, no presentar el plano respectivo y demás documentación técnica.

No se puede pretender que el administrado presente documentación técnica (planos) que acredite la ubicación de un predio que no le corresponde, cuando en la anotación preventiva de la sentencia no se adjuntó plano alguno; más aún, cuando los interesados al momento de solicitar la inscripción de su predio, tampoco presentaron predio alguno, lo que motivó diversas observaciones y que fuera motivo de tacha.

- La Resolución N° 244-2015-SUNARP-TR-L establece que la anotación de sentencia no implica la necesaria inscripción definitiva de esta.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio denominado parcela Los Cantaros, ubicado en el distrito de Santo Domingo de Los Olleros, provincia de Huarochiri y departamento de Lima, que cuenta con un área de 70.552683 hectáreas, corre inscrito en la partida electrónica N° 13825237 del Registro de Predios de Lima.

El mencionado predio se independizó de la partida electrónica N° 11069102 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 668504 del 16/7/2015.

En el asiento D00002 de la partida citada consta registrada la medida cautelar de anotación de sentencia de otorgamiento de escritura pública contenida en la resolución N° 14 del 18/4/2012 expedida por el 32° Juzgado Civil de Lima, trasladada del asiento D00021 de la partida N° 11069102 (de la cual se independizó), mediante la cual se ordena que la parte demandada Jorge Luis Blas Núñez y Delia Nelly Obispo Huapaya cumplan con suscribir la minuta del contrato de compraventa del 28/2/2009 referido al predio eriazo

de 108.00 hectáreas ubicado en la zona denominada Portillo Grande, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima.

Dicha medida cautelar de anotación de sentencia se registró en mérito a la resolución N° 3 del 12/10/2012 expedida por la Quinta Sala de la Corte Superior de Justicia de Lima, que obra conjuntamente con otras piezas procesales en el título archivado N° 771791 del 1/8/2014.




V. **PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco.

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

- Cuando se independice un predio, ¿deben trasladarse todas las cargas y gravámenes que obran en la partida matriz a la partida del predio a independizar?

VI. **ANÁLISIS**



1. Uno de los principios que rige el sistema registral es el principio de especialidad<sup>1</sup>, mediante el cual por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. Así, en aplicación de este principio, conforme al artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, las partidas registrales del Registro de Predios se organizan mediante el sistema de Folio Real<sup>2</sup>, mediante el cual por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros.

Este principio se materializa con la independización de predios. De conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la independización es aquel acto mediante el cual se abre una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

2. Ahora bien, el último párrafo del artículo 58 del Reglamento antes aludido establece lo siguiente:

"Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquéllas que pese a


<sup>1</sup> Artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

<sup>2</sup> Artículo 4.- Folio Real

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.





## RESOLUCIÓN No. - 873 -2018-SUNARP-TR-L



haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, **salvo que no afecten el predio inscrito en dicha partida**". (El resaltado es nuestro).

En aplicación del mencionado dispositivo las cargas y gravámenes que afectan un inmueble matriz son trasladadas a todas las partidas registrales que se hubieren desprendido de ella, salvo que del acto causal pueda determinarse que **sólo se afecta un área específica** del inmueble registrado en la partida matriz.

De lo señalado, se puede concluir que si habiéndose producido la independización de lotes que conforman una matriz trasladándose a ellos las cargas y gravámenes que afectan a aquél, y luego se determina que las cargas y gravámenes no afectan a los lotes materia de rogatoria, corresponde la rectificación del traslado efectuado en aquellos lotes que no se encuentren comprendidos dentro del área afectada por dichas cargas y gravámenes, es decir corresponderá su cancelación.

3. Si bien la cancelación de un asiento trasladado se puede realizar en mérito a un documento donde intervengan las partes correspondientes aclarando que el inmueble independizado no se encuentra afectado con la carga o gravamen, tal cancelación procederá, también, si el Área de Catastro descarta gráficamente que el predio independizado se encuentra afectado por la carga o gravamen proveniente de la matriz.

Este criterio tiene en cuenta que se trata de un caso excepcional, aplicable cuando un predio tiene gran extensión; aquí, el cambio en el tamaño del predio gravado, como consecuencia de su fraccionamiento, sí puede alterar de manera evidente la carga o gravamen que de oficio se traslada a la partida independizada, como ocurre cuando el predio independizado se encuentra distante a varios metros del área efectivamente afectada. Dicha evidencia sólo corresponde ser confirmada por el órgano técnico, es decir el Área de Catastro.

Dicho criterio ha sido recogido en las Resoluciones N° 1713-2011-SUNARP-TR-L del 8/9/2011, N° 2222-2014-SUNARP-TR-L del 20/11/2014, N° 1512-2016-SUNARP-TR-L del 27/7/2016, entre otras.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción del levantamiento de la medida cautelar registrada en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 13825237 del Registro de Predios de Lima, trasladada del asiento D00021 de la partida electrónica N° 11069102 del mismo registro.

En el asiento D00002 de la partida N° 13825237 consta registrada la medida cautelar de anotación de sentencia de otorgamiento de escritura pública contenida en la resolución N° 14 del 18/4/2012 expedida por el 32° Juzgado Civil de Lima, trasladada del asiento D00021 de la partida N° 11069102 (de la cual se independizó), mediante la cual se ordena que la parte demandada, Jorge Luis Blas Núñez y Delia Nelly Obispo Huapaya, cumpla con suscribir la minuta del contrato de compraventa del 28/2/2009 referido al predio eriazó de 108.00 hectáreas ubicado en la zona denominada Portillo Grande, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima.

Dicha medida cautelar de anotación de sentencia se registró en mérito a la resolución N° 3 del 12/10/2012 expedida por la Quinta Sala de la Corte



Superior de Justicia de Lima, que obra conjuntamente con otras piezas procesales en el título archivado N° 771791 del 1/8/2014.

5. Respecto a la mencionada medida cautelar, debe señalarse que dicho acto fue materia de rogatoria inicialmente mediante el título N° 388066 del 21/4/2014. El registrador a cargo de su calificación denegó su inscripción por cuanto no se adjuntaron los respectivos planos a efectos de ubicar plenamente el área que involucra la compraventa cuyo otorgamiento de escritura pública era materia del proceso judicial. Al no subsanarse dicha observación durante el plazo de vigencia del asiento de presentación, dicho título se tachó por caducidad el 18/7/2014.

Sin embargo, mediante el título archivado N° 771791 del 1/8/2014 se solicitó nuevamente la inscripción de la medida cautelar, adjuntando – entre otros – la resolución N° 12 del 10/7/2014 expedida por el 32° Juzgado Civil de Lima, en la que se indica lo siguiente:

“(…); **Segundo:** Que, de la resolución número tres de fecha doce de octubre del dos mil doce el Superior en su artículo sexto expone que “aun estando la totalidad del inmueble inscrito a nombre de la Comunidad Campesina de Cucuya, este Colegiado, en atención a la facultad establecida en el artículo 611° del Código Procesal Civil, considera viable que se conceda la medida cautelar solicitada sobre los derechos y acciones que corresponderían a los accionantes, sobre el referido inmueble, tanto más si de modo fehaciente se acredita que la parte del bien que les fue transferido a los accionantes pertenece a los deudores, por lo que nada obsta para la inscripción de la sentencia solicitada pueda ser ordenada (...). **Tercero:** Que, siendo ello así, estando al mandato superior, inscribese la medida de anotación de sentencia; en consecuencia; **CUMPLA el registrador público bajo responsabilidad, con inscribir en la partida electrónica respectiva, la medida cautelar de inscripción de sentencia ordenado mediante resolución número tres su fecha nueve de enero del dos mil trece; (...)**”. (El resaltado es nuestro).

En virtud a dicho mandato judicial, se registró la medida cautelar de anotación de sentencia en el asiento D00021 de la partida N° 11069102.

Como se puede apreciar, la mencionada medida cautelar accedió al Registro en mérito al apercibimiento judicial que dispuso que el registrador proceda a su inscripción bajo responsabilidad sin que se hayan presentado los planos solicitados en la presentación inicial.

6. Cabe indicar que en reiterados resoluciones<sup>3</sup>, esta instancia se ha pronunciado en el sentido que “tanto la anotación de la demanda de otorgamiento de escritura pública como la inscripción de la sentencia firme que ordena el otorgamiento de escritura pública reservan prioridad para la inscripción de escritura pública”.

Este criterio fue plasmado en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XV Pleno del Tribunal Registral realizado los días 1 y 2 de diciembre del 2005, que dispone lo siguiente:

#### **ANOTACIÓN DE DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

“La anotación de demanda de otorgamiento de la escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución

<sup>3</sup> Como la Resolución N° 344-2003-SUNARP-TR-L del 5/6/2003.



# RESOLUCIÓN No. - 873 -2018-SUNARP-TR-L



de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda”.

En el caso de la sentencia firme que ordena el otorgamiento de escritura pública de compraventa, no constituye una anotación preventiva y tampoco implica la transferencia de propiedad a favor del comprador. Sin embargo, resulta indudable que cuando el vendedor de un bien se niega a otorgar la escritura pública, el comprador requiere tener el acceso a mecanismos que le permitan asegurar que una vez concluido el proceso y otorgada la escritura pública en ejecución de sentencia, podrá acceder al Registro. De no poder gozar de ningún mecanismo que asegure la inscripción de la futura escritura pública, podría suceder que al momento en que es otorgada y se presenta para su inscripción, ya se encuentre inscrita la transferencia del bien a favor de tercera persona.

En ese sentido, la sentencia que ordena el otorgamiento de la escritura pública podrá tener acceso al Registro teniendo como efecto reservar prioridad para la inscripción de la escritura pública, debiendo inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes; sin embargo, dicha inscripción no implicará la inscripción de la transferencia de propiedad a favor del comprador pues esta se efectuará sólo en mérito al instrumento público otorgado en ejecución de sentencia, con su respectiva documentación técnica.

7. Ahora bien, en el título archivado N° 668504 del 16/7/2015, que diera mérito a la independización del predio inscrito en la partida N° 13825237, constan los informes técnicos N° 16507-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 10/8/2015, N° 14121-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 27/6/2016 y N° 22376-2016-Z.R.N°IX/OC del 6/10/2016, en los que no se indica si la medida cautelar de anotación de sentencia registrada en el asiento D00021 de la partida N° 11069102 se encuentra dentro del ámbito del predio a independizar.

Ello resultaba previsible considerando que en el título archivado N° 771791 del 1/8/2014 – que diera mérito a la inscripción de la mencionada medida cautelar en el asiento D00021 de la partida N° 11069102 – no contaba con planos ni documentación técnica que permita ubicar el predio materia de compraventa y respecto de la cual versaba el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública.

Entonces, con las conclusiones arribadas por el Área de Catastro y en aplicación del último párrafo del artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el registrador procedió a trasladar las cargas y gravámenes vigentes registrados en la partida matriz N° 11069102 a la partida independizada N° 13825237, entre ellos, la medida cautelar de anotación de sentencia registrada en el asiento D00021 de la partida matriz; toda vez que el ente técnico no se encuentra en la posibilidad de descartar gráficamente que el predio independizado se encuentra afectado por la carga o gravamen proveniente de la matriz.

8. Si bien es cierto la descripción del predio inscrito en la partida independizada N° 13825237 (que indica que se ubica en el distrito de Santo Domingo de Los Olleros, provincia de Huarochiri) difiere a la del predio materia de transferencia y que dio mérito al proceso de otorgamiento de escritura pública, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 771791 del 1/8/2014 (que indica que se ubica en el distrito de Lurín,



provincia de Lima); dicha información no da mérito suficiente para el levantamiento de medida cautelar materia de rogatoria, pues debe ser el Área de Catastro la que descarte gráficamente que el predio inscrito en la partida independizada N° 13825237 se encuentre afectado por la medida cautelar de anotación de sentencia registrado en el asiento D00021 de la partida matriz N° 11069102.



Ello no implica que el interesado deba adjuntar planos, escrituras públicas o documentación técnica del predio al que se hace referencia en la medida cautelar mencionada, por cuanto el análisis debe ser realizado entre la documentación técnica que dio mérito a la independización del predio inscrito en la partida independizada N° 13825237 y a la documentación obrante en el título archivado N° 771791 del 1/8/2014, que diera mérito a la medida cautelar de anotación de sentencia.

En todo caso, deberá inscribirse previamente la compraventa e independización del predio al que hace referencia la medida cautelar de anotación de sentencia, a efectos de descartar implicancia con el predio inscrito en la partida independizada N° 13825237.

9. Estando a lo expuesto, al quedar descartada la posibilidad anterior, a efectos de proceder con la cancelación de dicha medida cautelar, deberá presentarse el respectivo parte judicial, conforme al artículo 130 del Registro de Inscripciones del Registro de Predios, que establece lo siguiente:

**“Artículo 130.- Cancelación de medidas cautelares**

El asiento de cancelación de las medidas cautelares dispuestas judicialmente será extendido en virtud de mandato judicial que haya adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que del título o de la naturaleza o circunstancias del caso, se desprenda que el mandato de cancelación es inmediatamente ejecutable.

Tratándose de embargos anotados en virtud de resolución administrativa, el asiento de cancelación se extenderá en mérito de la resolución administrativa que así lo ordena. Cuando la normativa lo exija deberá acreditarse que el acto administrativo ha quedado firme”.

Por lo expuesto, corresponde **confirmar** la denegatoria de inscripción formulada por el registrador.

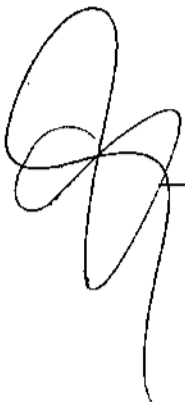
10. El interesado manifiesta que la medida cautelar ha concluido conjuntamente con el proceso principal, tal como lo establece el artículo 322<sup>4</sup> del Código Procesal Civil, que señala que concluye el proceso con declaración sobre el fondo cuando la demanda ha sido declarada fundada, como sucede en el presente caso.

Sin embargo, no resulta admisible que el Registro disponga el levantamiento de la medida cautelar de anotación de sentencia sin que exista un pronunciamiento por parte del juez en dicho sentido; más aún, cuando le mencionada medida cautelar tiene como finalidad reservar prioridad para la inscripción del acto definitivo mediante la escritura pública y la respectiva documentación técnica.

<sup>4</sup> Conclusión del proceso con declaración sobre el fondo.-

Artículo 322.- Concluye el proceso con declaración sobre el fondo cuando:

1. El Juez declara en definitiva fundada o infundada la demanda;
2. Las partes concilian;
3. El demandado reconoce la demanda o se allana al petitorio;
4. Las partes transigen; o
5. El demandante renuncia al derecho que sustenta su pretensión.





Por tal motivo, a efectos registrales, para proceder con el levantamiento de medida cautelar de anotación de sentencia por conclusión del proceso judicial, se deberá presentar el correspondiente parte judicial que disponga dicho levantamiento, conforme al artículo 130 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En tal sentido, corresponde desestimar lo señalado por el interesado.

Con la intervención de la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco, autorizada por Resolución N° 028-2018-SUNARP/PT del 2/2/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



  
**WALTER JUAN POMA MORALES**  
Presidente de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

  
**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
Vocal del Tribunal Registral

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