



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 104-2006-SUNARP-TR-T



Trujillo, veintiocho de junio del dos mil seis.

APELANTE : EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES ENACE –
EN LIQUIDACIÓN
TITULO N° : 3416-2006
APELACIÓN : 093-2006
REGISTRO : DE PREDIOS DE CHIMBOTE
ACTO : NULIDAD DE INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA
SUMILLA(S) :

Título formal de origen judicial

El oficio y las resoluciones pertinentes que disponen una inscripción, presentados en copia certificada por el secretario judicial, constituyen título formal suficiente para efectos de la calificación e inscripción del mandato judicial.

Concepto de resolución inmediatamente ejecutable

Las resoluciones inmediatamente ejecutables a que alude el artículo 7° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios son aquellas cuya apelación, por mandato legal, debe ser concedida sin efecto suspensivo, pues son las únicas susceptibles de cumplirse incluso si fueran apeladas.



Resolución de proceso abreviado que declara la nulidad de un acto procesal

La resolución recaída en un proceso abreviado mediante la cual el juez declara la nulidad de un acto procesal es inmediatamente ejecutable, pues de acuerdo al artículo 494° del Código Procesal Civil su apelación se concede sin efecto suspensivo.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título alzado, ENACE (a través de su apoderado Miguel Moretto Marcelo) solicitó que se deje sin efecto la inscripción de la sentencia del 26.07.2005 dictada por el Juez Mixto de Nuevo Chimbote en el Expediente N° 2003-002-0-2505-JM-CI-01, mediante la cual declaró que la Asociación de Residentes de la Urbanización Buenos Aires (en adelante *la Asociación*) ha adquirido por prescripción la propiedad del predio inscrito en la partida P09067964. Esta solicitud se funda en que el indicado órgano jurisdiccional, **mediante Resolución N° 43 del 24.10.2005, ha ordenado que el Registro deje sin efecto la inscripción de la sentencia**, debido a la nulidad de la Resolución N° 40 (que a su vez declaró consentida la sentencia y ordenó su inscripción en el Registro).

Para tal efecto presentó, además de una solicitud simple, las cédulas de notificación de las Resoluciones judiciales N° 43 y 49 (mediante esta última de concedió la apelación de la sentencia), copia simple del escrito de apelación de la sentencia y copia simple del Oficio N° 2003-2002-JMCI-MBJNCH-JM-CSJSA/PJ-ESP-DQG del 26.10.2005 con el que el Juez Mixto de Nuevo Chimbote remitió los partes judiciales para la inscripción de la Resolución N° 43.

ENACE justificó la presentación de estos documentos señalando que el 26.10.2005 presentó los partes judiciales en original al Registro antes de que inscribiera la sentencia de usucapión, los cuales fueron extraviados por el Registrador Público Dr. Novoa Miranda.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue calificado por el Registrador Público Dr. Jorge Novoa Miranda, quien dispuso su observación por los fundamentos que constan en la esquila del 23.03.2006, cuyo texto literal es el siguiente:



RESOLUCIÓN N° 104-2006-SUNARP-TR-T

"1.- Para proceder a la inscripción solicitada debe acompañar los partes judiciales correspondientes, los mismos que deben contener el Oficio del Juez acompañado de las copias de los actuados judiciales pertinentes; especialmente de la Resolución que declara la nulidad de la inscripción a que hace referencia en el escrito presentado y de la que la declara consentida; mas aún si se trata de la cancelación de un asiento registral. Debe tenerse en cuenta que dicho mandato debe constar de manera expresa e indubitable en la Resolución, por cuanto de conformidad con el Art. 4° de la LOPJ, no se puede interpretar los mandatos judiciales y por tanto éstos, deben cumplirse en sus propios términos. 2.-Se debe dejar constancia que la Resolución N° 43 que se presenta en copia simple(cédula de notificación), obviamente no cuenta con la firma del Juez y para la inscripción no tiene mérito, pues éstas se producen en virtud de partes judiciales como explicitáramos en el apartado anterior.

3.- Regularizada la omisión presentando los partes judiciales que corresponden, se debe reintegrar S/. 9.00

BASE LEGAL: Arts 2011 y 2013 del Código Civil. Arts. V, 31, 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Art. 7° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Art. 4° del T.U.O. de la Ley Orgánica del Poder Judicial".

El 26.05.2006 ENACE presentó al Registro la Resolución N° 43 que dispuso dejar sin efecto la inscripción de la sentencia de usucapión, en copia certificada por la secretaria de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, y solicitó al Registrador que oficie a la Primera Sala Civil a fin de que dicha instancia judicial remita los partes requeridos.

El Registrador Dr. Novoa reiteró su observación inicial, como es de verse de la esquila del 31.05.2006, cuyo texto es como sigue:

"Visto el documento que reingresa conjuntamente con la copia certificada de la Resolución N° 43 de fecha 24.10.2005, agradeceremos se sirva adjuntar el Oficio con el cual el Juez está remitiendo el parte judicial para que se deje sin efecto la inscripción dispuesta en autos, por cuanto de conformidad con lo preceptuado en el Art. 148° del Código Procesal Civil, los Jueces se dirigen a los funcionarios públicos que no sean parte del proceso, mediante Oficio. Sin perjuicio de lo mencionado en el apartado precedente, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del Art. 2011' del



Código Civil, se está cursando comunicación al Juez de la causa dándole a conocer de la mencionada circunstancia.

BASE LEGAL: Art. 2011° del Código Civil. Arts. V, 31, 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos°.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

ENACE interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por su apoderado y abogado Miguel Moretto Marcelo. La impugnación se sustenta en las siguientes consideraciones:

1. Los partes judiciales que fueran presentados en octubre del 2005 deberían obrar en el archivo registral, en aplicación del artículo 108°.c del Reglamento General de los Registros Públicos, pues como aparece de la copia del Oficio N° 2003-2002-JMCI-MBJNCH-JM-CSJSA/PJ-ESP-DQG del 26.10.2005, no existe anotación alguna del encargado de la Mesa de Partes en que conste que se presentaban copias simples y no los partes originales, debiendo aplicarse el artículo 125° de la Ley N° 27444. Por tanto, el Registro ha solicitado documentos que posee o debe poseer, contraviniendo el artículo 40°.1.1 de la Ley N° 27444.
2. Para acreditar la firmeza de una decisión judicial no es necesario presentar resolución alguna que la declara "consentida", pues ni el artículo 123° del Código Procesal Civil ni el artículo 7° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios contienen tal exigencia. Por lo tanto, el carácter de cosa juzgada de una resolución judicial puede ser probado de diversos modos, y no sólo a través de otra resolución que reconozca tal firmeza.
3. Los documentos presentados revelan que existe una inexactitud registral, pues en tanto la realidad del Registro es que el derecho de propiedad de la Asociación es firme, la realidad del proceso judicial en el cual se declaró dicho derecho es sustancialmente distinta, pues no sólo se ha declarado nula la inscripción de la sentencia correspondiente, sino que ésta ha sido apelada y debe ser revisada por la Sala Civil competente. Por ello, si el Tribunal Registral no dispone la cancelación de la inscripción de la sentencia, por lo menos debe ordenar que se publique la existencia de dicha inexactitud, a fin de cautelar no sólo el derecho de ENACE, sino también de los terceros que eventualmente adquieran derechos de parte de la Asociación.

Miguel Moretto





IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio vinculado al título apelado está constituido por el lote 01 de la manzana E de la primera etapa del Programa de Vivienda Parcelación Semi-rústica Buenos Aires, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash. Está inscrito en la partida P09068002 del Registro de Predios de Chimbote. Su actual titular registral es la Asociación.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Dr. Rolando A. Acosta Sánchez.

En la fecha, ENACE ha presentado copias de diversos actuados del proceso de prescripción, certificadas por el secretario de la Primera Sala Civil del Santa. Las piezas procesales copiadas son las siguientes: i) Oficio N° 2003-2002-JMCI-MBJNCH-JM-CSJSA/PJ-ESP-DQG del 24.10.2005, mediante el cual el Juez Mixto de Nuevo Chimbote remitió los partes al Registro para dejar sin efecto la inscripción de la sentencia; ii) Resolución N° 43, mediante la cual se dispuso dejar sin efecto tal inscripción; iii) Resolución N° 47, mediante la cual se concede la apelación de la Resolución N° 43 sin efecto suspensivo y sin la calidad de diferida; iv) Oficio N° 2003-002-JMCI-MBJNCH-JM-CSJSA/PJ-ESP-ELQ del 05.12.2005, mediante el cual se eleva a la Sala Civil del Santa el cuaderno de apelación de la Resolución N° 43; v) Resolución N° 49, mediante la cual se concede a ENACE la apelación de la sentencia; vi) Oficio N° 2003-0002-JMCI-MBJNCH-JM-CSJSA/PJ-ESP-JQC del 20.01.2006, con el cual se remite a la Sala Civil el expediente principal por haberse concedido la apelación de la sentencia; Resoluciones N° 50, 51, 53, 55 y 56, referidas al trámite en segunda instancia.

De los documentos judiciales presentados por ENACE, especialmente de las Resoluciones N° 43 y 49, es incuestionable que la inscripción de la sentencia (asiento 3 de la partida P09068002) ha sido dejada sin efecto, y que la propia sentencia ha sido materia de apelación. No obstante, el título no está conformado, en estricto, por los partes judiciales que exige el artículo 7° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Consecuentemente, este Colegiado considera que el primer extremo en controversia consiste en **establecer si las copias certificadas de las resoluciones judiciales pertinentes y del oficio dirigido por el Juez al Registrador son suficientes para practicar la cancelación de un asiento.**





De otro lado, resulta incuestionable que el mandato de cancelación de la inscripción de la sentencia carece de firmeza, lo cual impide su inscripción, salvo que se determine que la Resolución N° 43 es inmediatamente ejecutable. Por ello, el segundo extremo en controversia supone **definir si la indicada resolución judicial tiene ese carácter de ejecutabilidad inmediata y por ende puede dar lugar a la cancelación rogada por ENACE.**

En caso no pueda practicarse la cancelación, corresponderá a este Tribunal **establecer si es que, en defecto de la cancelación del asiento 3 que contiene la inscripción de la sentencia de usucapión, puede ordenarse extender un asiento que dé cuenta de que dicha sentencia aún no constituye cosa juzgada.**



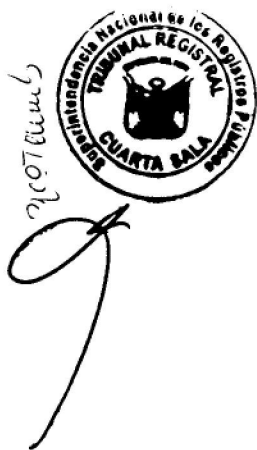
ANÁLISIS:

1. El artículo 2010° del Código Civil (CC) exige que la inscripción se practique en mérito a *título* que conste en *instrumento público* (salvo disposición en contrario), exigencia conocida como principio de titulación auténtica o de instrumentación pública. El artículo 7° del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) define al *título* como el *documento* o documentos en que se *fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible* (es decir, que contenga la causa de tal derecho o acto) y que, *por sí solos*, acrediten fehaciente e indubitablemente su *existencia* (esto es, que brinde certeza sobre la existencia de aquellos).
2. Las mencionadas características de un título para efectos registrales las proporciona el instrumento público, es decir, el autorizado por notario o por funcionario público en ejercicio de sus funciones (incluidos los magistrados del Poder Judicial), como lo establecen los artículos 23° del Decreto Ley N° 26002 – Ley del Notariado y 235° del Código Procesal Civil (CPC), por las especiales características de matricidad y observancia rigurosa de las normas que rigen su producción. El documento de origen judicial es, entonces, auténtico o público, pues produce certeza, por sí mismo, acerca de la existencia y validez de la decisión judicial.
3. Los incisos c) y d) del artículo 32° del TUO del RGRP disponen que la calificación registral comprende el examen de la *formalidad* del título y la comprobación de que los *documentos* que lo conforman se ajustan a las



RESOLUCIÓN N° 104-2006-SUNARP-TR-T

disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas. **El examen de la formalidad documental y de la observancia del ordenamiento legal en la confección del documento no constituye un fin en sí mismo, sino que busca generar certeza en el Registrador en el sentido que el documento (y el acto o derecho en él contenido) es válido y auténtico.** De esto se desprende que no todo defecto, infracción o incumplimiento de las formas legalmente determinadas configura un supuesto de denegación de inscripción, pues no puede llevarse el respeto a las mismas a un paroxismo tal que cualquier defecto, error u omisión acarree la ineficacia del título como documento inscribible. A la luz de esta idea, cabe examinar si la ausencia de un "parte judicial" (entendido como la conjunción de un oficio original cursado por el Juez acompañado de las copias certificadas correspondientes), impide que los actuados judiciales presentados en copia hagan fe por sí mismos acerca de la existencia del proceso, de la identidad del juez y de la orden de dejar sin efecto la inscripción de la sentencia.



4. Tanto la Resolución N° 43 como el Oficio del 24.10.2005 que en copia certificada se han presentado prueban de modo rotundo, por sí mismos, que el mandato del Juez Mixto de Nuevo Chimbote se produjo, y que su contenido y alcances son los que aparecen en la citada resolución. Para obtener esa certeza no es necesario que el Oficio deba ser presentado en original, pues de una u otra forma dicha convicción no se ve alterada en lo más mínimo, ya que el citado oficio fue expedido como consecuencia o en ejecución de lo decidido por el Juez en la Resolución N° 43, y se limita a corroborar que el magistrado dispuso la ejecución de su decisión por el Registro. En ese sentido, resolviendo el primer extremo en controversia, este Tribunal considera que **las copias del oficio cursado por el juez al Registro y de las resoluciones judiciales pertinentes, certificadas por el secretario del órgano judicial competente, deben ser consideradas como partes judiciales y constituyen título formal suficiente para efectos de la calificación y eventual inscripción del mandato judicial.**
5. En cuanto al segundo extremo en discusión, se tiene que el artículo 7° del RIRP dispone que los mandatos judiciales se inscriben siempre que se encuentren firmes, salvo que estén contenidos en resoluciones "inmediatamente ejecutables".



Ningún ordenamiento procesal nacional contiene referencia alguna a la categoría de las resoluciones inmediatamente ejecutables, y el RIRP omite toda definición al respecto. Ello obliga a definir el contenido jurídico de una "resolución inmediatamente ejecutable", para lo cual debe recurrirse –en principio– al método interpretativo literal o semántico. Si este método permite obtener una conclusión razonable, no será necesario recurrir a otros métodos interpretativos.

6. El vocablo *ejecutable* es definido como lo que se puede hacer o ejecutar¹. A su turno, los vocablos *cumplir*² y *realizar*³ son definidos como *ejecutar o llevar a efecto o llevar a cabo o efectuar*, por lo cual ha de establecerse una relación de **sinonimia entre los vocablos ejecutar, cumplir, efectuar y realizar**. Entonces, en principio, **las resoluciones a que se refiere el artículo 7° del RIRP son las que permiten hacer, cumplir, llevar a cabo, realizar o efectuar la decisión del juez inmediatamente después de expedida la resolución que la contiene.**

7. Ahora, si un mandato judicial puede ser cumplido tan pronto como fue expedido, es evidente que la impugnación de dicho mandato no detiene u obsta su ejecución. Por ello, puede afirmarse que **la característica fundamental de las resoluciones inmediatamente ejecutables es que su impugnación no perturba, impide o interrumpe la ejecución**, por lo cual continúan surtiendo efectos *hasta que sean revocadas por el juez Ad Quem*. Y la única apelación que permite que una resolución conserve su eficacia es aquella que se concede sin efecto suspensivo, regulada por el inciso 2) del artículo 368° del CPC, según el cual la eficacia de la resolución impugnada se mantiene, incluso para el cumplimiento de ésta.

8. Por ello, este Tribunal considera que **las resoluciones inmediatamente ejecutables a que alude el artículo 7° del RIRP son aquellas cuya apelación, por mandato legal, debe ser concedida sin efecto suspensivo**, pues son dichas resoluciones las únicas susceptibles de cumplirse incluso si fueran apeladas.

¹ Real Academia Española: *Diccionario de la Lengua*, Madrid, 2001, Espasa, 22° ed., Tomo 4, p. 587.

² Real Academia Española: *op. cit.*, Tomo IV, p. 483.

³ *Ibid idem*, Tomo 9, p. 1294.



Ahora, de conformidad con el artículo 372° del CPC, las apelaciones sin efecto suspensivo proceden en los casos expresamente establecidos en la ley y en aquellos en que no procede apelación con efecto suspensivo. Agrega este dispositivo procesal que en los casos que el CPC no haga referencia al efecto o a la calidad en que es apelable una resolución, ésta es sin efecto suspensivo y sin la calidad de diferida.

9. El CPC establece cuáles son las resoluciones cuya apelación debe ser concedida sin efecto suspensivo, **ninguna de las cuales es la apelación que declara la nulidad de actuados** y/o la consiguiente cancelación de las inscripciones realizadas sobre la base de los actos procesales afectados por la declaración de invalidez. De otro lado, el artículo 494° del CPC, que regula las apelaciones en el proceso abreviado (vía procedimental en la que se tramita el litigio entre la Asociación y ENACE), dispone que en dicho proceso "tendrá efecto suspensivo la apelación de la resolución que declara improcedente la demanda, la que declara la invalidez de la relación procesal con carácter insubsanable, la que declara fundada una excepción o defensa previa y de la sentencia. **Las demás apelaciones se concederán sin efecto suspensivo** y tendrán la calidad de diferidas, salvo que el Juez decida su trámite inmediato, mediante resolución debidamente motivada".



10. Como se anticipara, la controversia dominical entre la Asociación y ENACE se tramita como proceso abreviado, por lo que el artículo 498° invocado resulta de aplicación al caso de autos. La Resolución N° 43 dictada en dicho proceso, al no ser ninguna de las señaladas por este dispositivo legal como apelables con efecto suspensivo, sólo puede ser apelada sin efecto suspensivo (lo cual resulta corroborado, además, por la Resolución N° 47 presentada por ENACE que –precisamente– concede la apelación de la Resolución N° 43 sin efecto suspensivo). En consecuencia, habiendo establecido este Tribunal que las resoluciones inmediatamente ejecutables a que se refiere el artículo 7° del RIRP son aquellas que sólo pueden ser apeladas sin efecto suspensivo, ha de concluirse que la citada Resolución N° 43 no requiere tener firmeza para efectos de su inscripción.

A mayor abundamiento, el propio Juez Mixto de Nuevo Chimbote atribuyó a la Resolución N° 43 el carácter de inmediatamente ejecutable, al haber dispuesto que se cursen partes al Registro para dejar sin efecto la inscripción de la sentencia de usucapión, sin aguardar a que dicha



orden quede consentida o ejecutoriada; atribución que además fue corroborada al haber cursado el Oficio de fecha 24.10.2005 dirigido al Registro para efectos de la cancelación de la citada inscripción.

11. En ese orden de ideas, y resolviendo el segundo extremo en controversia, este Tribunal determina que **la Resolución N° 43, expedida por el Juez Mixto de Nuevo Chimbote en el Expediente N° 2003-002-0-2505-JM-CI-01, constituye una resolución inmediatamente ejecutable, por lo cual no requiere de firmeza para efectos de su inscripción.** Así las cosas, de conformidad con la excepción establecida por el artículo 7° del RIRP, corresponde disponer la cancelación del asiento 3 de la partida P09068002 en mérito al título alzado.



12. La discusión del tercer punto estaba condicionada a que no se pudiera extender el asiento de cancelación de inscripción de la sentencia por defecto de firmeza de la Resolución N° 43. Habiéndose determinado que sí procede la cancelación, sería inoficioso pronunciarse sobre tal cuestión.

No obstante, este Tribunal advierte que, tal como lo sostiene ENACE, los documentos públicos presentados, derivados del proceso de prescripción adquisitiva promovido por la Asociación, no sólo evidencian que la inscripción de la sentencia debe cancelarse en mérito a la Resolución N° 43, sino que la propia sentencia ha sido objeto de apelación y se encuentra pendiente de revisión por parte de la Primera Sala Civil del Santa, como consta de la Resolución N° 49 (mediante la cual se concede a ENACE la apelación de la sentencia) y del Oficio N° 2003-0002-JMCI-MBJNCH-JM-CSJSA/PJ-ESP-JQC del 20.01.2006 (mediante el cual se eleva a dicha segunda instancia el expediente principal con motivo de la apelación de la sentencia). Siendo así, la realidad del proceso de prescripción (que no existe decisión final con carácter de cosa juzgada que reconozca derecho alguno a la Asociación) es distinta a la realidad publicada por el Registro (que la Asociación tiene un derecho de propiedad adquirido en virtud a sentencia firme).

Por ello, y con arreglo al criterio establecido por este Tribunal en la Resolución N° 012-2004-SUNARP-TR-T, aunque la cancelación no fuera procedente, tendría que otorgarse al título alzado el carácter de título



RESOLUCIÓN N° 104-2006-SUNARP-TR-T

rectificadorio de la inexactitud advertida, y en consecuencia tendría que extenderse un asiento que publique la inexactitud señalada, a fin de cautelar adecuadamente no sólo el derecho de ENACE, sino también para enervar la buena fe objetiva de los terceros que podrían contratar con la Asociación sobre la base de una información inscrita errónea.

Por las consideraciones expuestas, con la intervención de la Vocal (e) Dra. María Teresa Salazar Mendoza según disposición contenida en la Resolución N° 060-2006-SUNARP/PT por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

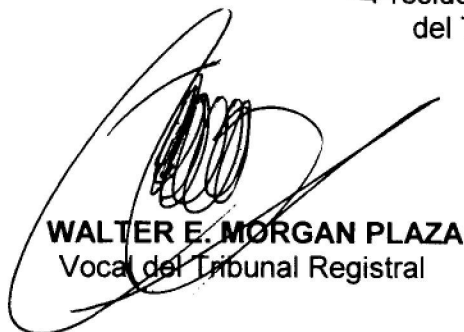
VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: **REVOCAR** la observación del Registrador Público Dr. Jorge Novoa Miranda; y **DISPONER LA INSCRIPCIÓN** del venido en grado.

Regístrese y Comuníquese




ROLANDO A. ACOSTA SANCHEZ
Presidente (e) de la IV Sala
del Tribunal Registral


WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral


MARIA T. SALAZAR MENDOZA
Vocal (e) del Tribunal Registral

