



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 023-2010-SUNARP-TR-T

Trujillo, veintidós de enero de 2010.

**APELANTE** : CARLOS EDUARDO HURTADO GANOZA  
**TÍTULO N°** : 71070-2009 del 27.10.2009  
**RECURSO** : 635-2009  
**REGISTRO** : DE PREDIOS DE TRUJILLO  
**ACTO ROGADO** : TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD POR  
TRANSACCIÓN JUDICIAL

**SUMILLA** :  
**Efectos de la transacción judicial**

*La transacción judicial se ejecuta de la misma manera que la sentencia.*

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

Con el título apelado, el señor Hurtado solicitó la inscripción de la transferencia de propiedad del predio inscrito en la partida 04003710 del Registro de Predios de Trujillo a favor de Julio Mendo Vera. Señaló el señor Hurtado que mediante transacción judicial, cuyo título fue anotado preventivamente en el asiento D.2. de la ficha PR-33563 (hoy partida 04003710), Luis Ramiro Vargas Ishiwata transfirió el dominio a favor de Julio Mendo Vera. La transacción fue aprobada mediante la Resolución N° 23 del 03.09.1992 expedida por el Juez del Segundo Juzgado de Tierras de Trujillo en el proceso de obligación de dar suma de dinero seguido por Julio Mendo Vera contra Luis Ramiro Vargas Ishiwata, la cual fue declarada consentida por Resolución N° 24 del 25.09.1992. Para dicho efecto se remitió al título archivado con asiento de presentación N° 1218 del 19.10.1992.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

El título fue observado por el Registrador Público Robert Zavaleta Neyra mediante esqueda del 03.11.2009. Los términos de la denegatoria fueron los siguientes:

*"Solicita la transferencia de la propiedad del predio inscrito en la P.E N° 04003710 en virtud de la transacción extrajudicial anotada en el asiento D.2. de la ficha PR033563, haciendo referencia que por error no se inscribió en el rubro título de dominio la transferencia de la propiedad del predio indicado.*



## RESOLUCIÓN N° 023-2010-SUNARP-TR-T

Se verifica de los antecedentes registrales y título archivado que diera mérito a la anotación de la sentencia de transacción extrajudicial (Rec. N° 423 de fecha 19/10/1992), que el Sr. Julio Mendo Vera solicitó la anotación preventiva de la transacción judicial en el proceso seguido contra Luis Ramiro Vargas Ishiwata sobre pago de dólares proceso iniciado en el año 1991 al amparo del Código de Procedimiento Civiles. Al respecto la Quinta Disposición Transitoria del Código Procesal Civil vigente establece "Como excepción a lo dispuesto en la Segunda Disposición Final, los procesos iniciados antes de la vigencia de este Código, continuarán su trámite según las normas procesales con las cuales se iniciaron..."

Asimismo, se ha podido determinar que la referida transacción se llevó a cabo entre las partes en la vía judicial, y de acuerdo con el artículo 1312 del Código Civil "La transacción judicial se ejecuta de la misma manera que la sentencia y la extrajudicial en la vía ejecutiva"

En tal sentido, la formalidad establecida por el Código de Procedimientos Civiles para los efectos de las transferencias realizadas dentro del proceso judicial es a través de escritura pública conforme lo establecían los artículos 703 y 704 del mencionado cuerpo legal.

En conclusión, deberá cumplir con adjuntar la respectiva escritura pública de transferencia por transacción judicial otorgada por Luis Ramiro Vargas Ishiwata a favor del demandante Julio Mendo Vera a efectos de proceder con lo solicitado.

Base Legal: Art. 32 TUO del RGRP / Art. 703, 704 C de PC / Quinta Disposición Transitoria CPC."



### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El señor Hurtado, en escrito autorizado por él mismo en calidad de abogado, formuló apelación contra la decisión del Registrador Zavaleta. A continuación se resumen sus argumentos:

- Julio Mendo Vera interpuso demanda de obligación de dar suma de dinero contra Luis Ramiro Vargas Ischiwata. En el proceso judicial respectivo ambas partes transaron que el predio El Carmelo se transfería a favor del demandante. Esta transacción fue aprobada por el juez de la causa, dicha resolución aprobatoria quedó consentida. Así consta en los partes que integran el título archivado.
- El Registrador no distingue adecuadamente el título de transferencia de propiedad, pues hace referencia a una transacción extrajudicial y judicial para concluir que se trata de una transacción judicial.
- El Registrador señala que debe adjuntar escritura pública, fundándose para ello en los artículos 703° y 704° del Código de Procedimientos Civiles que no tienen nada que ver con el proceso judicial que consta en los partes judiciales que obran en el título archivado. En efecto, estos artículos se refieren a subastas en



## RESOLUCIÓN Nº 023-2010-SUNARP-TR-T

remate de bienes muebles e inmuebles, lo cual es contrario a su rogatoria.

- Conforme a las normas reglamentarias pertinentes los partes judiciales que corren archivados reúnen todos los requisitos para ser inscritos.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

El predio materia de transferencia está inscrito en la partida 04003710 (continuación de la ficha PR-33563) del Registro de Predios de Trujillo. Su propietario es Luis Ramiro Vargas Ishiwata.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

El Registrador sostiene que conforme al Código de Procedimientos Civiles (CdePC) la formalidad para inscribir las transferencias realizadas dentro del proceso judicial es la escritura pública, según lo disponían los artículos 703º y 704º del C de PC. Por esta razón, el Registrador exigió la escritura pública de transferencia celebrada entre el demandante y el demandado. En tal sentido, a juicio de la Sala corresponde determinar si efectivamente se requiere de escritura pública para la inscripción la transferencia de propiedad solicitada por el recurrente o, si por el contrario, los partes judiciales constituyen el título suficiente para la transferencia de dominio.



### VI. ANÁLISIS:

1. Los artículos 703º y 704º del CdePC invocados por el Registrador se ubicaban dentro del Título VII sobre Juicio Ejecutivo y prescribían:

**Artículo 703º:** *"Suscrita el acta, el juez ordenará que el comprador consigne, dentro de un día, el precio del remate, y que se le entreguen los bienes subastados, si son cosas muebles rematados ante él, o se le otorgue la escritura pública correspondiente si son naves o inmuebles.*

*Si el dueño de los bienes no otorga la escritura dentro del segundo día, la otorgará el juez a solicitud del interesado".*

**Artículo 704º:** *"En la escritura se insertará el auto que ordena el remate, la tasación, el acta, diligencia de entrega del precio, auto que manda extender la escritura y las demás piezas que a su costa pida el subastador."*

2. Para entender mejor los artículos antes transcritos es preciso reproducir algunos previos del C de PC:

**Artículo 690º:** *"Los inmuebles, naves y alhajas, se venderán por el juez de la ejecución en su propio despacho. (...)"*



## RESOLUCIÓN N° 023-2010-SUNARP-TR-T

**Artículo 702°:** "En los remates de que se ocupa el artículo 690, se observarán las reglas siguientes.

1°- Sólo se admite como postor a la persona que deposite previamente, en la mesa del juzgado o en la Caja de Depósitos y Consignaciones, una cantidad no menor del seis por ciento del valor de la tasación que rige para el remate.

2°- El ejecutante puede tomar parte en la subasta sin estar obligado a constituir el depósito indicado; pero queda sujeto a las responsabilidades de cualquier otro comprador si se aparta de la oferta;

3° Las pujas deben hacerse por sumas abonables al contado y sin condición alguna.

4° En el día y la hora designados para la venta se comienza por la lectura de la relación de bienes y condiciones de la subasta; se publican las posturas que sucesivamente se hagan; y terminará el acto, por lo menos una hora después de abierto, cuando agotada la competencia en las pujas, quede de manifiesto la mejor postura;

5° En los casos en que el juez lo estime conveniente, puede, después de transcurrido el expresado plazo de una hora, prevenir a los postores el momento preciso en que se cerrará el remate;

6° Clausurando éste, se comunica al público el precio obtenido y el nombre del subastador, cuya aceptación se consignará en el acta, que debe firmar con el juez, el escribano y las partes, si están presentes;

7° Las sumas consignadas conforme al inciso 1° se devuelven a los depositantes inmediatamente después del remate, con excepción de la correspondiente al mejor postor, la cual se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de sus obligaciones, y en su caso, como parte del precio de venta;

8° El remate se considera aprobado con la suscripción del acta."



3. El caso de autos se refiere a una transacción aprobada por el juez del proceso. Es evidente, entonces, que los artículos del CdePC empleados por el Registrador resultan impertinentes, pues regulan las adjudicaciones producidas por remate judicial. En tal sentido, es inexigible el requerimiento de escritura pública por carecer de sustento legal. En consecuencia, se recomienda al Registrador Zavaleta mayor celo en su función calificadora.

4. Conforme con el artículo 1312° del Código Civil "(l)a transacción judicial se ejecuta de la misma manera que la sentencia y la extrajudicial, en la vía ejecutiva." En el caso de autos nos encontramos frente a una transacción judicial, por lo tanto, surte los mismos efectos que una sentencia.

El título archivado con asiento de presentación N° 1218 del 19.10.1992 (que fuera anotado preventivamente) contiene los partes judiciales remitidos al Registro de Predios de Trujillo por el Juez del Segundo Juzgado de Tierras de Trujillo. Conforman estos partes, entre otras



## RESOLUCIÓN N° 023-2010-SUNARP-TR-T

piezas procesales, la transcripción de la demanda efectuada por Julio Mendo Vera contra Luis Ramiro Vargas Ishiwata sobre obligación de dar suma de dinero, y la sentencia que declara fundada la demanda y ordena que el demandado pague la suma de US\$90,000.00 más intereses. Asimismo, el escrito de los litigantes al juez donde le comunican que llegaron a una transacción consistente en que el demandado transfiera al demandante el predio "San Luis" de 18 hás., ubicado en el predio "El Carmelo" del distrito de Virú, provincia de Trujillo, y la solicitud para que el juez apruebe la transacción. Mediante la Resolución N° 23 del 03.09.1992 el juez aprobó la transacción arribada por las partes y dispuso que, consentida o ejecutoriada que sea, se cursen los partes respectivos a los Registros Públicos. Esta resolución fue declarada consentida por la Resolución N° 24 del 25.09.1992.

5. Como puede verse, el parte judicial contiene la transacción judicial aprobada por el juez de la causa, la misma que surte los mismos efectos que una sentencia con la calidad de cosa juzgada. En este orden, el archivado con asiento de presentación N° 1218 del 19.10.1992 constituye el título suficiente para la transferencia del derecho de propiedad de Luis Ramiro Vargas Ishiwata a favor de Julio Mendo Vera, de conformidad con el artículo 7° del TUO del RGRP<sup>1</sup>. En consecuencia, debe revocarse la observación y disponerse la inscripción.

Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

### VII. RESOLUCIÓN:

**REVOCAR** la observación del título venido en grado; y **DISPONER** su inscripción, en mérito de los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA**

Presidente de la Cuarta Sala  
del Tribunal Registral

<sup>1</sup> Artículo 7.- Definición


*Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia.*

*También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.*

RESOLUCIÓN N° 023-2010-SUNARP-TR-T



**HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO**  
Vocal del Tribunal Registral



**RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral