



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR****Lima, 20 de agosto de 2021**

**APELANTE** : **MARCELO RAMOS REÁTEGUI.**  
**TÍTULO** : N° 1105494 del 30/4/2021.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 2592 del 9/6/2021.  
**REGISTRO** : Registro de Predios de Pucallpa.  
**ACTO (s)** : Cancelación o cierre de partidas.

**SUMILLA** :

**CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES**

“La resolución judicial que dispone la cancelación de un asiento deberá cumplirse en sus propios términos, no pudiendo las instancias registrales ampliar sus alcances”.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación o cierre de las partidas electrónicas N° 00015293, N° 00015838, N° 00015846, N° 00015850, N° 00015851, N° 00015854, N° 00015856, N° 00015860, N° 00015903, N° 00015904, N° 00015948, N° 00015995, N° 00015997, N° 00015998, N° 00016012 y N° 00019349 del Registro de Predios de Pucallpa en mérito a la sentencia firme sobre nulidad de acto jurídico inscrita extendida en mérito al título archivado N° 566 del 17/6/1999.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Carta N° 025-2021-ZR-VI-SP/URE del 14/4/2021 remitida por jefe de Unidad Registral de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, Manuel Sacramento Fernández Paima.
- Escrito del 22/4/2021 formulado por Marcelo Ramos Reátegui.
- Solicitud de cierre de partidas del 30/3/2021 suscrita por Marcelo Ramos Reátegui.
- Copia de oficio N° 433-99-JECP-PJ del 16/6/1999.
- Copia de la resolución N° 45 (sentencia) del 23/12/1998.
- Copia de solicitud del 28/5/1999.
- Copia de la resolución N° 50 del 3/6/1999.
- Copia de certificado de vigencia del 24/5/2021.



## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Pucallpa, Diana Fiorella Torres Pezo, denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

“Señor(es): MARCELO RAMOS REATEGUI!  
ANTECEDENTE REGISTRAL: P.E. N° 00015293 Y OTROS  
ACTO ROGADO: CIERRE DE PARTIDAS POR NULIDAD DE ACTO JURIDICO

#### TACHA SUSTANTIVA

Se procede a la tacha del presente título por lo siguiente:

1.- No corresponde a las instancias registrales declarar la nulidad de los asientos registrales, ya que ello le corresponde al órgano jurisdiccional o arbitral, al amparo del artículo 2013 del Código Civil (Res. del tribunal Registral N° 774-2019-SUNARP-TR-A).

2.- De los documentos presentados, se advierte que la demanda de Nulidad de acto jurídico; la interpuso la ASOCIACION PRO-VIVIENDA "LOS FRUTALES SECTOR B en contra de la ASOCIACION "LOS PROCERES"; mediante el cual se Declaró fundada la demanda y se ORDENO la nulidad de la Compraventa inscrita en el asiento 2 del tomo 71 fojas 343 la cual continua en la P.E. N° 00020362 del Registro de Predios de Pucallpa, dicha sentencia data del 23/12/1998. habiendo ingresado con el asiento de presentación 566 de fecha 17/06/1999.

3.- Verificadas las 16<sup>1</sup> partidas electrónicas que su persona solicita cerrar; se advierte que la titularidad recae sobre terceras personas, las cuales no han sido ni son parte del proceso donde se declara la nulidad.

Se puede verificar de los tomos y folios en donde constan inscritos que todas ellas han sido adquiridas mediante contrato de compraventa anteriores a la fecha de emisión de la sentencia de nulidad de acto jurídico; por lo tanto, dichas titularidades se encuentran protegidos por el principio de legitimación, correspondiendo al órgano jurisdiccional o, en su caso, arbitral, declarar la nulidad y dilucidar todos los derechos involucrados.

Bajo el tenor de lo antes señalado; se concluye que la cancelación o nulidad de un asiento registral o partida, se extenderá en mérito a una Resolución judicial firme y consentida que ordena la cancelación de dicho asiento y por ende el cierre de las partidas (de manera específica y clara); mientras no exista ello, el acto jurídico extendido se presume valido y cierto.

En ese mismo sentido, el artículo 3 de la Ley 26366. establece que: "Son garantías del Sistema Nacional de Los Registros Públicos b) La

---

<sup>1</sup> En el texto original de la esquila de tacha, la registradora hizo mención a quince partidas cuando, en realidad, es dieciséis el número correcto de partidas en las que se solicita efectuar la inscripción rogada.



## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.

Teniendo en cuenta además que la sentencia que declara la nulidad de un determinado asiento y de determinados actos no puede ser aplicado en forma extensiva a documentos y asientos de los que el Juzgado no se ha pronunciado.

BASE LEGAL:

Artículo 2013 del Código Civil

Ley N° 26366

Artículo 42° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Artículo 90° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Resolución del tribunal Registral N° 774-2019-SUNARP-TR-A

\* Se deja constancia que se devuelven los documentos presentados”.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Conforme se puede apreciar de la sentencia cuyo mandato se solicita inscribir, ordenando el cierre de las partidas registrales mencionadas en la solicitud, el referido proceso judicial se inició en el año 1996 siendo así que el expediente se encuentra registrado con el N° 503-96. Es el caso que la sentencia fue emitida mediante resolución N° 24 del 23/12/1998.
- Si se toma en consideración que uno de los fines del proceso judicial es el de resolver un asunto controvertido, por lo que se debe tener en consideración que a la fecha de interposición de la demanda es que el Poder Judicial, quien debe brindar protección a los justiciables y no por el contrario permitir que los justiciables se aprovechen de las falencias y debilidades del sistema de justicia. En este caso, la demandada pese a la demanda interpuesta continuó con la venta de los lotes de terreno que en esta oportunidad se solicita cancelar, en caso contrario se estaría amparando el irregular proceder de los terceros adquirentes.
- En efecto, la demandada y los adquirentes realizan los actos jurídicos de transferencia pese a que se encontraba en trámite una demanda de nulidad de acto jurídico que finalmente culmina con la sentencia que ahora se solicita inscribir a efectos de anular las dieciséis partidas registrales cuya cancelación se pide.
- El registrador debe ceñirse estrictamente a los términos expresados en la sentencia, no cabe hacer interpretación alguna de la misma, solamente cabe cumplir la mencionada sentencia en sus propios términos.
- Que no es voluntad del solicitante la de sustraerse al cumplimiento de la ley y mucho menos sacar un provecho de ella, es por ello que a efectos de dotar de la máxima seguridad a los mandatos y resoluciones del Poder Judicial, el registrador debe realizar la inscripción, conforme a lo solicitado, por lo que el Tribunal debe ordenar el cumplimiento en los términos expuestos en la referida



## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

sentencia. Por estos argumentos, debe revocarse la tacha y como consecuencia ordenarse la inscripción del acto rogado, esto es la cancelación de las inscripciones registrales rogadas.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### - Partida matriz:

#### **Partida electrónica N° 00020362 del Registro de Predios de Pucallpa**

A fojas 343-345 del tomo 71 luego trasladadas a la ficha N° 28118 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00020362 del Registro de Predios de Pucallpa corren inscritas las manzanas O y Q de la urbanización Los Frutales, distrito de Callería, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali.

En el rubro b) de la citada ficha consta la independización del: lote 2 manzana O en el tomo 88 folio 7, lote 3 manzana O en el tomo 75 folio 115, lote 7 manzana O en el tomo 81 del folio 435, lote 8 de la manzana O en el tomo 90 folio 2, lote 10 manzana O en el tomo 89 folio 47, lote 11 manzana O en el tomo 87 folio 461, lote 13 manzana O en el tomo 76 folio 175, lote 14 manzana O en el tomo 76 folio 175, lote 15 manzana O en el tomo 76 folio 175, lote 16 manzana O en el tomo 76 folio 175, lote 17 manzana O en el tomo 76 folio 175, lote 18 manzana O en el tomo 80 folio 159, lote 24 manzana O en el tomo 78 folio 313, lote 23 manzana O en el tomo 75 folio 75, lote 21 manzana O en el tomo 88 folio 205, lote 20 manzana O en el tomo 87 folio 411, lote 27 manzana O en el tomo 87 folio 359, lote 28 manzana O en el tomo 87 folio 367, lote 1 manzana Q en el tomo 87 folio 355, lote 2 manzana Q en el tomo 74 folio 183, lote 3 manzana Q en el tomo 75 folio 71, lote 4 manzana Q en el tomo 87 folio 463, lote 5 manzana Q en el tomo 87 folio 347, lote 7 manzana Q en el tomo 77 folio 357, lote 6 manzana Q en el tomo 88 folio 49, lote 8 manzana Q en el tomo 87 folio 351, lote 10 manzana Q en el tomo 88 folio 75, lote 12 manzana Q en el tomo 87 folio 363, lote 14 manzana Q en el tomo 88 folio 415, lote 18 manzana Q en el tomo 80 folio 163, lote 23 manzana Q en el tomo 77 folio 53, lote 22 manzana Q en el tomo 87 folio 385.

En el asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Asociación Pro Vivienda Los Frutales Sector B (título archivado N° 362 del 1/7/1991).

En el asiento 2-c)<sup>2</sup> corre inscrito que la Asociación Los Próceres adquirió el predio inscrito en esta partida en mérito a escritura pública del 31/7/1995 otorgada ante notario Leoncio Pérez Isla y su aclaración del

---

<sup>2</sup> Inscripción trasladada del asiento 2 a fojas 344-345 del tomo 71.



## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

18/8/1995 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 1749 del 7/8/1995).

En el asiento 3-d)<sup>3</sup> se anotó la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por el Asentamiento Humano Violeta Correa de Belaunde contra Asociación Pro Vivienda Los Frutales Sector B y contra la Asociación Pro Vivienda Los Próceres conforme a lo ordenado por el Juez Especializado en lo Civil de Coronel Portillo mediante resolución del 17/10/1996 (título archivado N° 2029 del 18/10/1996).

En el asiento 4-d) consta que por resolución del 23/12/1998 expedida por el Juzgado Especializado en lo Civil de Coronel Portillo, autos de vistos del 23/4/1994 y resolución de aclaración del 8/7/1999 y 20/7/1999 expedido por el Juzgado Especializado en lo Civil de Coronel Portillo se declara nulo la escritura pública de aclaración y rectificación de fecha 18/8/1995, nulo la inscripción del asiento 2, folio 344, tomo 71 de la Oficina Registral del Registro de Propiedad Inmueble de Ucayali, sobre el lote de terreno ubicado en el distrito de Yarinacocha, provincia de Coronel Portillo, que comprende las manzanas O y Q, proceso seguido por el Asentamiento Humano Violeta Correa de Belaunde (título archivado N° 566 del 17/6/1999).

En el asiento B 00002 corre inscrito que como consecuencia de la independización en la partida N° 11001631 del Registro de Predios de Pucallpa de un área de 427.87 m<sup>2</sup>, el inmueble inscrito en la presente partida quedó reducido a un área de 24,496.79 m<sup>2</sup>.

En el asiento B 00003 se anotó la independización del lote 8 manzana O en la partida N° 11176879 del Registro de Predios de Pucallpa.

### - Partidas independizadas:

#### **Partida electrónica N° 00015293 del Registro de Predios de Pucallpa**

A foja 47 del tomo 89 luego trasladada a la ficha N° 16522 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00015293 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 10 de la manzana O de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Ruth Cumapa Upiachihua, soltera, en mérito a escritura pública del 22/10/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 3103 del 11/2/1997).

#### **Partida electrónica N° 00015838 del Registro de Predios de Pucallpa**

---

<sup>3</sup> Inscripción trasladada del asiento 3 a foja 345 del tomo 71.



## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

A foja 359 del tomo 87 luego trasladada a la ficha N° 19274 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00015838 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 27 de la manzana O de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de José Antonio Ruiz Tapullima, casado con Rosa Evila Fatama Otrera, en mérito a escritura pública del 30/9/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 1820 del 30/9/1996).

### **Partida electrónica N° 00015846 del Registro de Predios de Pucallpa**

A foja 347 del tomo 87 luego trasladada a la ficha N° 19284 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00015846 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 5 de la manzana Q de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Nilsa Graciela Ruiz Gongora, soltera, en mérito a escritura pública del 25/9/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 1786 del 25/9/1996).

### **Partida electrónica N° 00015850 del Registro de Predios de Pucallpa**

A foja 385 del tomo 87 luego trasladada a la ficha N° 19350 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00015850 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 22 de la manzana Q de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Jaime Mejía Bernales, soltero, en mérito a escritura pública del 26/9/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 1834 del 1/10/1996).

### **Partida electrónica N° 00015851 del Registro de Predios de Pucallpa**

A foja 351 del tomo 87 luego trasladada a la ficha N° 19285 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00015851 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 8 de la manzana Q de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Bernardo Cumapa Urquía, soltero, en mérito a



## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

escritura pública del 23/9/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 1788 del 25/9/1996).

### **Partida electrónica N° 00015854 del Registro de Predios de Pucallpa**

A foja 411 del tomo 87 luego trasladada a la ficha N° 19360 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00015854 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 20 de la manzana O de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Aurora Nolorbe Pinedo, soltera, en mérito a escritura pública del 9/10/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 1886 del 7/10/1996).

### **Partida electrónica N° 00015856 del Registro de Predios de Pucallpa**

A foja 461 del tomo 87 luego trasladada a la ficha N° 19326 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00015856 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 11 de la manzana O de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Teresa Nuñez Inuma, soltera, en mérito a escritura pública del 10/10/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 2001 del 16/10/1996).

### **Partida electrónica N° 00015860 del Registro de Predios de Pucallpa**

A foja 463 del tomo 87 luego trasladada a la ficha N° 19332 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00015860 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 4 de la manzana Q de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Esther Góngora Díaz, soltera, en mérito a escritura pública del 16/10/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 2062 del 22/10/1996).

En el asiento C 00002 corre inscrita la compraventa otorgada por la anterior propietaria del predio a favor de José Martín Panaifo Ruiz, divorciado, mediante escritura pública del 16/9/2020 otorgada ante notario Paul Richard Pineda Galván (título archivado N° 1497931 del 21/9/2020).

### **Partida electrónica N° 00015903 del Registro de Predios de Pucallpa**



## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

A foja 367 del tomo 87 luego trasladada a la ficha N° 19560 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00015903 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 28 de la manzana O de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Sadith Mercedes Chumbe Gonzales, soltera, en mérito a escritura pública del 30/9/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 1822 del 30/9/1996).

### **Partida electrónica N° 00015904 del Registro de Predios de Pucallpa**

A foja 363 del tomo 87 luego trasladada a la ficha N° 19561 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00015904 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 12 de la manzana Q de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Gilmer Antonio Ruiz López, soltero, en mérito a escritura pública del 30/9/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 1821 del 30/9/1996).

### **Partida electrónica N° 00015948 del Registro de Predios de Pucallpa**

A foja 205 del tomo 88 luego trasladada a la ficha N° 19861 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00015948 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 21 de la manzana O de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Enit Solsol Tapullima, soltera, en mérito a escritura pública del 25/10/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 2429 del 29/11/1996).

### **Partida electrónica N° 00015995 del Registro de Predios de Pucallpa**

A foja 7 del tomo 88 luego trasladada a la ficha N° 19845 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00015995 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 2 de la manzana O de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Miriam Meléndez Paima, soltera, en mérito a escritura pública del 30/9/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 1787 del 25/9/1996).





## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

### **Partida electrónica N° 00015997 del Registro de Predios de Pucallpa**

A foja 49 del tomo 88 luego trasladada a la ficha N° 19847 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00015997 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 6 de la manzana Q de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de David Pisco Fafaba y su cónyuge Estela Llerena Paima de Pisco, en mérito a escritura pública del 28/9/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 2113 del 29/10/1996).

### **Partida electrónica N° 00015998 del Registro de Predios de Pucallpa**

A foja 75 del tomo 88 luego trasladada a la ficha N° 19850 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00015998 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 10 de la manzana Q de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Arturo Macedo Fababa, soltero, en mérito a escritura pública del 31/10/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 2162 del 31/10/1996).

### **Partida electrónica N° 00016012 del Registro de Predios de Pucallpa**

A foja 415 del tomo 88 luego trasladada a la ficha N° 19908 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00016012 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 14 de la manzana Q de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Jaime Mejía Bernales, soltero, en mérito a escritura pública del 3/2/1997 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 3047 del 6/2/1997).

### **Partida electrónica N° 00019349 del Registro de Predios de Pucallpa**

A foja 355 del tomo 87 luego trasladada a la ficha N° 19273 que actualmente continúa en la partida electrónica N° 00019349 del Registro de Predios de Pucallpa se independizó el lote 1 de la manzana Q de la urbanización Asociación Los Próceres.

Del asiento 1-c) consta que el predio inscrito en esta partida fue independizado a favor de Freddi Casimiro Aymara Flores, soltero, en



## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

mérito a escritura pública del 24/9/1996 otorgada ante notaria Giovanna Merino Reyna (título archivado N° 1801 del 26/9/1996).

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- ¿La resolución judicial que declara la nulidad del título que dio mérito a la inscripción, constituye título suficiente para la cancelación de otros asientos registrales no indicados en dicha resolución?

### VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que “son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)”.

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil<sup>4</sup> y el numeral VII<sup>5</sup> del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitrariamente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la

---

<sup>4</sup> Se deja constancia que el artículo 2013 del Código Civil ha sido modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30313 – Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 -, publicada en el diario oficial El Peruano el 26/3/2015, estableciendo lo siguiente: “Artículo 2013.- Principio de Legitimación.- El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

<sup>5</sup> VII. Principio de Legitimación.- Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.



## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos en las disposiciones vigentes.

Sin embargo, el segundo párrafo del artículo 46 del RGRP establece expresamente que la inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

**2.** Ahora bien, respecto a la cancelación de inscripciones, el artículo 91 del RGRP establece que: “Las inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo, salvo disposición expresa en contrario. Ello, sin perjuicio que la inscripción de actos o derechos posteriores pueda modificar o sustituir los efectos de los asientos precedentes”.

El referido artículo contempla dos situaciones: la cancelación expresa, cuando se produce alguno de los supuestos previstos en el artículo 94 del mismo reglamento, y la inscripción de un acto o derecho posterior que al modificar el acto o derecho inscrito, lo priva de vigencia.

Entre éstos últimos se puede mencionar, entre otros, la inscripción de una transferencia de dominio que publicita la existencia de un nuevo titular, o el nombramiento de un consejo directivo, que publicita la existencia de nuevos representantes de la persona jurídica. En ambos casos, si bien el acto posterior inscrito no cancela expresamente la inscripción anterior, surte un efecto similar al de la cancelación al determinar la pérdida de su vigencia.

**3.** El artículo 94 del precitado Reglamento establece los supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, señalando los siguientes:

- a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos;
- b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido;
- c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo Reglamento;
- d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella;
- e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes.



## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

4. El supuesto contemplado en el literal b) del artículo 94 del RGRP regula la cancelación de la inscripción por la declaración de nulidad del título sustentatorio de aquélla, no así por la declaración de nulidad de la propia inscripción, supuesto que se regula en literal distinto.

En estos casos, se entiende que la declaración de nulidad debe ser efectuada por la autoridad o funcionario competente, así como constar en título que revista la formalidad requerida por la normativa aplicable, conforme a lo preceptuado por el Reglamento General de los Registros Públicos<sup>6</sup>.

5. De otro lado, el artículo 99 del RGRP señala que “la nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo”.

Este artículo tiene por finalidad establecer el título inscribible en el caso que la cancelación se practique en virtud de la causal establecida en el literal b) del artículo 94 de RGRP, referido a la declaración de nulidad del título en virtud de la cual se había extendido la inscripción o anotación preventiva.

En tal sentido, se requiere de una sentencia consentida o ejecutoriada, remitida por el órgano jurisdiccional competente en la que se declare la nulidad del acto o derecho inscrito o anotado, para que resulte procedente la extensión del asiento cancelatorio.

6. Debe considerarse que la verdadera finalidad del artículo 99 del RGRP es la de señalar que no resulta necesario que se haya demandado como pretensión adicional a la de nulidad del título que dio lugar a la inscripción o anotación, la nulidad del asiento registral en el que consta la anotación o inscripción.

Consecuentemente, de conformidad a lo establecido en el artículo 99 del RGRP, la resolución judicial que declara la nulidad del título que dio mérito

---

<sup>6</sup> Reglamento General de los Registros Públicos

Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

(...)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

(...)

e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título;

(...).



## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

a la inscripción es título suficiente para la cancelación del asiento respectivo<sup>7</sup>.

7. Siguiendo lo desarrollado en las líneas precedentes se ha señalado que la nulidad del título genera la inscripción que haya podido producir, luego se precisa que dicha nulidad debe ser declarado por el órgano jurisdiccional (entiéndase en la vía judicial o arbitral) mediante una sentencia consentida o ejecutoriada o laudo firme.

En esa misma línea debe concordarse lo señalado con lo previsto por el artículo 107 del RGRP que dispone lo siguiente:

**Artículo 107.- Cancelación por declaración judicial de invalidez**

“Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez.

La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional”.

Con este último artículo se termina de cerrar el círculo respecto de las cancelaciones de asientos registrales por nulidad del título. Claramente se establece que dicha nulidad debe ser declarado por órgano jurisdiccional mediante sentencia o laudo firme y que debe ser promovida por quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionada por una inscripción nula; es decir, la existencia de una identidad entre las partes del proceso respecto de las partes obrantes en los antecedentes registrales; salvo en el caso señalado por el artículo 220<sup>8</sup> del Código Civil.

8. Si bien es cierta reiterada jurisprudencia emitida por este Tribunal Registral ha indicado que no se requiere que la sentencia o laudo que declare la nulidad de un título indique de forma expresa la cancelación del asiento que se origina, dicha interpretación perdería vigencia cuando la propia judicatura ha establecido de forma expresa sobre qué partidas registrales va a recaer dicho mandato. Asimismo, el hecho que un tercero ajeno a una relación procesal válida establecida por el órgano jurisdiccional determine que dicho mandato judicial también lo beneficia, es contrario a un principio generalmente aceptado que señala que los pronunciamientos jurisdiccionales surten efectos *inter partes*.

Es por ello, que el RGRP establece que la orden jurisdiccional que determine la cancelación de un asiento por nulidad del título debe ser

---

<sup>7</sup> Así se concluyó en la Resolución N° 364-2014-SUNARP-TR-L del 24/2/2014.

<sup>8</sup> Artículo 220.- La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público.

Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.

No puede subsanarse por la confirmación.



## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

promovida por la parte que tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido afectado por dicha inscripción, lo cual es evidente no corresponde al registro establecer.

Sobre lo glosado, es necesario recordar lo señalado por la Corte Suprema en la Casación N° 3588-2000, Puno, publicada en “El Peruano”, 31-08-01, págs. 7610-7611 que indica: “El principio de congruencia procesal por el cual se entiende que son las partes, exclusivamente, quienes determinan el *thema decidendum*, pues el órgano judicial debe limitar su pronunciamiento tan sólo a lo que ha sido pedido por aquellas [...]”.

Es claro que lo petitionado por las partes es el parámetro que tiene el juez para dictar su decisión, previa valoración de los aportes llevados por estos al proceso construyendo *el tema a decidir* en el proceso; es por ello que dicha valoración judicial en principio tiene obligatoriedad y eficacia únicamente respecto a las partes del proceso.

9. Sin perjuicio de lo anterior, de la revisión del título archivado N° 566 del 17/6/1999 (que diera mérito a la extensión del asiento 4-d) de la partida matriz N° 00020362 del Registro de Predios de Pucallpa) se tiene que se presentaron los partes judiciales remitidos mediante Oficios N° 433-99-JECCP-PJ del 16/6/1999 y N° 569-99-JECCP-PJ del 22/7/1999 suscritos por la jueza del Juzgado Especializado en lo Civil de Coronel Portillo, Lorena Basilio Patew referido a la nulidad de acto jurídico en los seguidos por Asentamiento Humano Violeta Correa de Belaunde contra Asociación Pro Vivienda Los Frutales Sector B y Asociación Los Próceres.

En los referidos partes judiciales se aprecian diversas piezas procesales, entre las que se encuentran:

- Resolución N° 45 del 23/12/1998 expedida por la jueza (p) Rosario A. Velásquez Raffo que despacha el Juzgado Especializado en lo Civil de Coronel Portillo y secretaria judicial Rocío Rivadeneyra Jara, que contiene la sentencia del proceso antes señalado, en la que se resolvió lo siguiente:

“(...)”

VISTOS; resulta que a fojas cincuentitrés interpone demanda Asentamiento Humano Violeta Correa de Belaunde representados por Cesar Arevalo Mori y doña Emerita Fernández de Prieto, contra la Asociación Pro-Vivienda “Los Frutales” Sector “B” y la Asociación Pro-vivienda Los Próceres, con la finalidad de que se declare nulo la Escritura Pública y su Aclaración y Rectificación con fechas treintiuno de julio de mil novecientos novecicinco y dieciocho de agosto de mil novecientos novecicinco, respectivamente, y nulo su asiento de inscripción del folio trescientos cuarenticuatro del tomo setentiuno de los Registros Públicos de Propiedad Inmueble de Coronel Portillo; (...): **FALLO: Declárese**

**RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR**

**FUNDADA** en parte la demanda interpuesta por el Asentamiento Humano Violeta Correa de Belaunde, contra la Asociación Pro vivienda “Los Frutales” Sector “B” y la Asociación “Los Próceres”, sobre nulidad por la causal por falta de autorización expresa y especial para disponer bienes inmuebles; en consecuencia: **Declárese: NULO** la Escritura Pública de compra-venta, celebrados entre la Asociación Pro vivienda “Los Frutales” Sector “B” y la Asociación “Los Próceres”, con fecha treinta de julio de mil novecientos noventa y ocho; **Declárese: NULO** la Escritura Pública de Aclaración y Rectificación de fecha dieciocho de agosto de mil novecientos noventa y cinco; **NULO** la inscripción del asiento cero dos, folio trescientos cuarenta y cuatro, tomo setenta y uno de la Oficina Registral Regional de los Registros Públicos de Propiedad Inmueble de Ucayali, sobre el lote de terreno ubicado en el Distrito de Yarinacocha Provincia de Coronel Portillo, que comprende las manzanas “C” y “Q” en un área total de veintiún mil doscientos punto cuarentidós metros cuadrados, a favor de la Asociación “Los Próceres”; **INFUNDADA**: en el extremo que demanda el Asentamiento Humano Violeta Correa de Belaunde, contra la Asociación Pro vivienda “Los Frutales” Sector “B” y la Asociación “Los Próceres”, sobre nulidad por la causal de simulación absoluta; **declárese IMPROCEDENTE**: la reconvencción interpuesta por la Asociación “Los Próceres”, contra Asentamiento Humano “Violeta Correa de Belaunde”, sobre nulidad de un acto ilícito, de la Resolución de Alcaldía número cero cuatrocientos cuarenta y ocho – noventa y cuatro – MPCP. Con costas y costos del proceso.- (...)” (El resaltado es nuestro).

- Resolución N° 48 del 19/1/1999 expedida por la jueza (p) Rosario A. Velásquez Raffo que despacha el Juzgado Especializado en lo Civil de Coronel Portillo y secretaria judicial Rocío Rivadeneyra Jara, en la que se señaló lo siguiente:

“(...)”

Estando a lo que se expone, téngase presente y estando conforme a lo previsto en el artículo cuatrocientos siete del Código Procesal Civil; **en vía de corrección entiéndase que en el tercer considerando de la sentencia en su parte resolutive se ha incurrido en un error material al consignarse como manzana “C” debiendo ser manzana “O”.**

“(...)” (El resaltado es nuestro).

- Autos de vistos del 23/4/1999 expedidos por el superior en grado, que resolvió lo siguiente:

“(...)”

**VISTOS**: En Audiencia Pública, por los fundamentos de la recurrida que se reproducen; y **CONSIDERANDO** Además: Que, los representantes legales de la vendedora Asociación Pro vivienda los Frutales Sector “B” al momento de la suscripción del acto jurídico de Compra Venta, no han observado lo preceptuado por el artículo ciento sesentisiete del Código Civil, es así también que para declarar la validez de un acto jurídico, se

**RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR**

requiere de agente capaz, objeto físico y jurídicamente posible, fin ilícito y observancia de la forma prescrita de la Ley; por tales razones; **CONFIRMARON: La Resolución número veintiocho venida en grado, su fecha dieciséis de setiembre de mil novecientos noventa y siete, obrante en fojas doscientos quince a doscientos veintitrés de autos, que FALLA Declarando Fundada en todos sus extremos la demanda interpuesta por Asentamiento Humano Violeta Correa de Belaunde, contra la Asociación Pro Vivienda Los Frutales Sector “B” “Los Próceres” y Declara NULO y sin efecto legal el acto jurídico celebrado entre las partes materia de conflicto; así como NULA la Escritura Pública Número trescientos noventa y seis de aclaración y rectificación, su fecha dieciocho de agosto de mil novecientos noventa y cinco ante la Notario Público Giovana Merino Reyna C., con respecto al terreno urbano ubicado en el Distrito de Yarinacocha, comprendido por las manzanas Número “O” y “Q”, y Nulo el Asiento de Inscripción en el folio trescientos cuarenta y cuatro, Tomo setentuno del Registro de Propiedad Inmueble e impone a los demandados Multa ascendente a tres Unidades de Referencia Procesal; con Costos y Costas y los devolvieron con lo demás que contiene.- (...)** (El resaltado es nuestro).

- Resolución N° 50 del 3/6/1999 expedida por la jueza Lorena Basilio Patew que despacha el Juzgado Especializado en lo Civil de Coronel Portillo y secretario judicial, en la que se señaló lo siguiente:

“(...)

Dado cuenta; Al principal: Estando a lo que se solicita y en ejecución de sentencia, **cúrsese los partes respectivos a los Registros Públicos de Coronel Portillo para la anotación de la sentencia en el Folio y Tomo que se indica;** Al otrosí: Téngase presente.-

(...)” (El resaltado es nuestro).

- Resolución N° 29 del 8/7/1999 expedida por la jueza Lorena Basilio Patew que despacha el Juzgado Especializado en lo Civil de Coronel Portillo y secretario judicial, en la que se señaló lo siguiente:

“(...)

**CORRIJASE la indicada fecha; debiendo entenderse que la Escritura Pública a que refiere la nulidad declarada en la sentencia, tiene como fecha el treintiuno de julio de mil noventa y ocho;** al primer otrosí: CÚRSESE los partes a los Registros Públicos, conforme se solicita, consentida que sea la presente resolución; y al segundo otrosí: TÉNGASE presente.-

(...)” (El resaltado es nuestro).

- Resolución N° 30 del 19/7/1999 expedida por la jueza Lorena Basilio Patew que despacha el Juzgado Especializado en lo Civil de Coronel Portillo y secretario judicial, en la que se señaló lo siguiente:



**RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR**

“(…)

Dado cuenta: **Que, la sentencia de fecha veintitrés de diciembre de mil novecientos noventaiocho**, de fojas seiscientos cinco a seiscientos diez, **y la de vista de fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventinueve** seiscientos cincuentiocho a seiscientos cincuentinueve, recaídos en la presente causa: **DECLÁRESE consentida y ejecutoriada, para los fines de Ley.-**

(…)” (El resaltado es nuestro).

- Resolución N° 32 del 20/7/1999 expedida por la jueza Lorena Basilio Patew que despacha el Juzgado Especializado en lo Civil de Coronel Portillo y secretario judicial, en la que se señaló lo siguiente:

“(…)

**CORRIJASE** la indicada fecha a que se hace referencia; debiendo entenderse que la Escritura Pública a que refiere la nulidad que declara en la sentencia, tiene como fecha el treintiuno de julio de mil novecientos noventaicinco; la misma, que debe entenderse para todos los actos del presente proceso, al primer otrosí: CÚRSESE los partes, con las copias certificadas pertinentes a los Registros Públicos, y al segundo otrosí: TÉNGASE presente.-

(…)” (El resaltado es nuestro).

De lo consignado en el título archivado, se aprecia que el proceso fue iniciado por el Asentamiento Humano Violeta Correa de Belaunde contra la Asociación Pro Vivienda Los Frutales Sector B y la Asociación Los Próceres sobre nulidad de acto jurídico contenido en la escritura pública del 31/7/1995 y su aclaración del 18/8/1995 declarándose fundada la demanda y en consecuencia nula su inscripción a foja 344 del tomo 71 cursándose los partes respectivos al Registro para la anotación de la sentencia en el folio y tomo antes indicado.

De lo señalado precedentemente se aprecia que resolución judicial *sub materia* contiene un mandato expreso sobre qué acto y partida registral recae la declaración de invalidez; es decir el órgano jurisdiccional únicamente declaró la invalidez del asiento 2 extendido a fojas 344 del tomo 71 – luego trasladado al asiento 2-c) de la ficha N° 28118 que actualmente continúa en la partida matriz N° 00020362 del Registro de Predios de Pucallpa –, no disponiendo ninguna nulidad y/o cancelación adicional a la ya indicada.

**10.** Ahora bien, en el presente caso, de los documentos presentados advertimos que se solicita la cancelación y, como resultado de ello, el cierre de las partidas electrónicas N° 00015293, N° 00015838, N° 00015846, N° 00015850, N° 00015851, N° 00015854, N° 00015856, N° 00015860, N° 00015903, N° 00015904, N° 00015948, N° 00015995, N° 00015997, N° 00015998, N° 00016012 y N° 00019349 del Registro de



## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

Predios de Pucallpa, en virtud de la sentencia de nulidad contenida en el título archivado N° 566 del 17/6/1999.

En ese sentido corresponde al presente Tribunal evaluar si la resolución judicial que declara la nulidad resulta título suficiente para cancelar las partidas independizadas arriba mencionadas.

Como se señaló en el considerando que antecede, la sentencia contenida en el citado título archivado declaró fundada la demanda y, en consecuencia, nulo el acto jurídico otorgado por la Asociación Pro Vivienda Los Frutales Sector B a favor de la Asociación Los Próceres en mérito a escritura pública del 31/7/1995 y su aclaración del 18/8/1995, el cual consta inscrito en el asiento 2 a fojas 344 del tomo 71 que actualmente continúa en la partida matriz N° 00020362 del Registro de Predios de Pucallpa.

En ese sentido, en aplicación de los artículos 94 literal b) y 99 del RGRP, la declaración de nulidad pronunciada por el órgano jurisdiccional se circunscribió a lo señalado en la sentencia, es decir, al acto jurídico ahí descrito y a la inscripción que del mismo se había realizado en la partida matriz.

**11.** Por otro lado, debemos indicar que respecto al cumplimiento de los mandatos judiciales es necesaria la aplicación del artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial que señala lo siguiente:

**“Artículo 4.-** Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, **sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances**, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala.

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 resaltado es nuestro).

Del tenor de dicho artículo, se puede concluir que todo mandato judicial debe cumplirse en sus propios términos, no pudiendo las instancias registrales ampliar los alcances de la misma vía interpretación.

En ese sentido, siendo que el mandato judicial ha indicado de manera expresa qué acto e inscripción son declarados inválidos y sobre qué partida recae el mandato, no es factible ampliar el rango de aplicación de



## RESOLUCIÓN No. - 1452 -2021-SUNARP-TR

dicha orden judicial a través de una interpretación como pretende el administrado.

Por lo que se procede a **confirmar la denegatoria de inscripción** formulada por la registradora.

Interviene el vocal (s) Freddy Ricaldi Meza, autorizado mediante Resolución 143-2021-SUNARP/PT del 8 de julio de 2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Pucallpa al título referido en el encabezamiento, por los distintos fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Presidente (e) de la Tercera Sala del Tribunal Registral  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
**FREDDY RICARDI MEZA**  
JE