



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1692 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 20 JUL. 2018

APELANTE : JORGE JOSÉ PAZOS HOLDER.
TÍTULO : N° 616181 del 16/3/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 048709 del 15/6/2018.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Reconocimiento de verdadero propietario.

SUMILLA :

OBSTACULO INSALVABLE

"La anotación de la medida cautelar innovativa que dispone la suspensión de dominio del titular registral, constituye un obstáculo insalvable cuando se solicita al Registro la transferencia efectuada por éste".

IMPROCEDENCIA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA

"No procede anotar preventivamente un título cuando exista obstáculo insalvable en la partida registral".



ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del reconocimiento de verdadero propietario a favor de Jorge José Pazos Holder, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 12317609 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la transacción judicial aprobada en el proceso de nulidad de acto jurídico correspondiente al expediente N° 00058-2014-0-3003-JM-CI-01.

Para tal efecto se presentaron los siguientes documentos:

- Solicitud suscrita por Jorge José Pazos Holder, con firma certificada por la notaria de Lima Mónica Tambini Avila, el 15/3/2018.
- Copia de la Resolución N° 14 del 3/7/2017 certificada por el Especialista Legal del Juzgado Especializado Civil de Lurin de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, Luis Lecca Larrea, el 22/9/2017.
- Copia de la Resolución N° 15 del 1/9/2017 certificada por el Especialista Legal del Juzgado Especializado Civil de Lurin de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, Luis Lecca Larrea, el 22/9/2017.
- Copia de la Transacción Extrajudicial del 19/5/2017 certificada por la Secretaria de la Sala Civil Transitoria de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, Mariel Myriam Mendoza Field, el 15/3/2018.

Con el reingreso por subsanación del 5/6/2018 se adjuntó escrito suscrito por Jorge José Pazos Holder, con firma certificada por el notario de Lima Víctor Tinageros Loza, el 5/6/2018, peticionando la anotación preventiva del referido acto.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

(Se reenumera para mejor resolver)

Señor(es):

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

ACTO: DECLARACION DE VERDADERO PROPIETARIO DEL REINGRESO:

1. Se adjunta al reingreso diversos documentos, entre ellos, el escrito del interesado por el que solicita la anotación preventiva por defecto subsanable, acompañando las copias simples del documento del 25/5/2018 y del 16/4/2018 presentados al Juzgado, por los que solicitan la variación de la medida cautelar de no innovar, se debe indicar lo siguiente:

* Revisado el escrito presentado en el reingreso del 5/6/2018 donde solicita que se proceda a la Anotación Preventiva del acto contenido en el presente título, señalamos que, de conformidad con el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el Trigésimo Segundo Pleno Registral realizado el 3/4/2018, no procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de actos previos. Se deja constancia que en el presente título el acto previo a inscribir es la variación de la MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR inscrita en el asiento D00004 de la partida N° 12317609 del Registro de Propiedad Inmueble, razón por la cual, conforme al art. 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, no resulta acto inscribible la anotación preventiva por defecto subsanable, en mérito a los documentos adjuntos al reingreso:

2. Es por tal motivo, que se procede a subsistir la observación del 28/3/2018:

Revisado el título presentado se advierte que se solicita la inscripción como verdadero propietario a JORGE JOSE PAZOS HOLDER, respecto del predio inscrito en la partida N°12317609, para ello se ha presentado copias certificadas del proceso de Nulidad de Acto Jurídico llevado bajo el expediente N° 0058-2014-0-3003-JM-CI.01 y las copias certificadas de la transacción extrajudicial del 19/5/2017 celebrada entre ROSALIA VARGAS SHAUS representada por ROSANA ELIZABETH SOTERO VILLEGAS y JORGE PAZOS HOLDER respecto a que este último es el verdadero propietario del inmueble inscrito en la partida 12317609 del Registro de Propiedad Inmueble.

Al respecto, debe indicarse lo siguiente:

Revisada la partida 12317609 del Registro de Propiedad Inmueble se aprecia inscrita en el asiento 000004, la medida cautelar de no innovar mediante la cual, se dispone la suspensión de los efectos jurídicos del acto de compraventa celebrada entre MANUEL ASUNCION VILLACREZ AREVALO y ROSALIA VARGAS SHAUS, contenido en la escritura pública del 20/3/2009 por ante Notario Público Dr. Carlos Alberto Ochoa Yancares.



Vertical line mark



RESOLUCIÓN No. -1692-2018-SUNARP-TR-L

En consecuencia, se entiende que el derecho de propiedad inscrito en el asiento C0002 de la partida N° 12317609 a favor de ROSALIA VARGAS SHAUS, se encuentra enervado por la referida medida cautelar de no innovar; no siendo posible inscribir acto de disposición alguno por parte de dicha propietaria. Sírvase efectuar las aclaraciones pertinentes con el instrumento judicial correspondiente.

3. Asimismo, cabe precisar que de conformidad con lo señalado por el Art. 112° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, "La transferencia de propiedad que debe efectuar el mandatario sin representación a favor de su mandante se inscribirá en mérito del formulario registral o escritura pública que contenga dicha transferencia".



Por tanto, a efectos de proceder con lo solicitado, sírvase presentar el parte notarial respectivo, el mismo que debe ser de fecha igual o anterior a la fecha de presentación de este título. La presente se fundamenta en lo dispuesto por el numeral IX del Título Preliminar del TUO del RGRP el mismo que establece que: "Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación".

Finalmente, tratándose de una MODIFICACION DE MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR es preciso que la parte interesada, adjunte los PARTES JUDICIALES que incluyan el Oficio suscrito por el Juez competente, así como la copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la Resolución Judicial que modifique la medida cautelar.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Mediante esquila de observación del 11/6/2018 se deniega el pedido de anotar preventivamente el acto contenido en el presente título, por cuanto debe modificarse previamente la medida cautelar inscrita en el asiento D00004; sin embargo, no se ha tenido en cuenta que la persona favorecida y quien solicitó la medida cautelar es precisamente Jorge José Pazos Holder, con la finalidad que se suspendan los efectos del acto jurídico por el cual Rosalia Vargas Shaus se convirtió en titular registral del inmueble inscrito en la partida N° 12317609, con el cual se instauró el proceso civil para que precisamente se declare la nulidad del indicado acto.

- La transacción cuya anotación preventiva se solicita no solo resuelve el conflicto que los mantenían involucrados sino que reconoce a Jorge José Pazos Holder como el verdadero propietario del citado inmueble; es por ello que a tenor de lo dispuesto por el artículo 1302 del Código Civil la transacción que fue llevada por las partes resuelve el conflicto generado por el acto cuya nulidad se solicitó y reconoce el derecho de propiedad que intrínsecamente demanda Jorge José Pazos Holder.

- Procesalmente la transacción se encuentra regulada en el Título IX del Código Procesal Civil, como una forma especial de conclusión del proceso, siendo innecesario que se levante o modifique la medida cautelar en referencia, a razón que la apoderada de Rosalia Vargas Shaus no estaba ejerciendo actividad alguna derivada del acto jurídico suspendido, sino que estaba actuando procesalmente para poner fin a un conflicto de intereses que se encontraba judicializado. La medida cautelar no enerva o suspende



el derecho de acceder a una forma especial de conclusión del proceso judicial; todo lo contrario estaba destinada a cautelar la propiedad frente a terceros ajenos a Jorge José Pazos Holder, pero en ningún caso prohibía o suspendía el derechos de las partes de acceder a una forma especial de conclusión del proceso judicial.

- La transacción materia de rogatoria rotulado como transacción extrajudicial se originó dentro del proceso judicial a tenor de lo dispuesto por el artículo 334 del Código Adjetivo, siendo homologado conforme a la copia certificada de la resolución judicial que aprueba la transacción, por lo que si bien la transacción se hizo fuera del proceso, esta fue sometida a la autoridad judicial para su homologación, convirtiéndose en una transacción judicial conforme lo dispone el artículo 337 del Código Procesal Civil. Este mismo dispositivo legal en su segundo párrafo establece expresamente que la transacción que pone fin al proceso tiene autoridad de cosa juzgada, por lo que concordante con lo que dispone el artículo 1312 del Código Civil, esta se equipara a una sentencia judicial y por ende debe ejecutarse como ella.



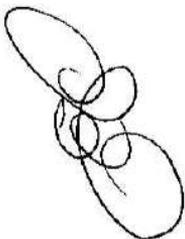
- Entonces, la transacción cuya inscripción se solicita únicamente requiere de la presentación de los partes judiciales para su inscripción; y habiéndose presentado copias certificadas de las piezas procesales pertinentes, solo estaría pendiente el oficio por el cual el juez de la causa requiera la inscripción. Al estar pendiente la emisión del oficio, es que se solicita la anotación preventiva.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La unidad inmobiliaria 1 ubicado en el km. 36 de la Antigua Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, se encuentra inscrita en la partida electrónica N° 12317609 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C0002 de la citada partida, corre inscrito el dominio a favor de Rosalía Vargas Shaus (soltera) en virtud de la compra venta efectuada a su favor por Manuel Asunción Villacrez Arévalo, mediante escritura pública del 20/3/2009 extendida ante notario de Huánuco Carlos Alberto Ochoa Yancares.

En el asiento D0004 se encuentra anotada la medida cautelar de no innovar dispuesta por Resolución N° 13 del 4/11/2009 expedida por el Juez Especializado en lo Civil del Cono Este Edgar Vizcarra Pacheco, mediante la cual se dispone la suspensión de los efectos jurídicos del acto jurídico contenido en la escritura pública y minuta de compraventa simple (ésta última contenida en la primera), celebrada entre Manuel Asunción Villacrez Arévalo y Rosalía Vargas Shaus, del 20/3/2009 por ante notario de Huánuco Carlos Alberto Ochoa Yancares, bajo kardex N° 204-2009; y asimismo, se suspende los efectos jurídicos del acto jurídico contenido en la minuta de dación en pago y transacción extrajudicial judicial del 15/12/2008 y su adenda del 21/5/2009, celebrada entre Manuel Asunción Villacrez Arévalo y Rosalía Vargas Shaus, que fue ingresada a la notaria del doctor Jaime Murguía Caveró, bajo kardex N° 105639; en los seguidos por Jorge José Pazos Holder contra José Barreto Boggiano y otros sobre nulidad de acto jurídico. (Título archivado N° 335304 de 13/4/2012).





RESOLUCIÓN No. - 1692-2018-SUNARP-TR-L

En el asiento D0005 se encuentra anotada la Resolución N° 2 del 8/6/2012, aclarada por Resolución N° 3 del 9/8/2012 expedidas por el Juez Especializado en lo Civil del Cono Este Edgar Vizcarra Pacheco, mediante la cual se dispone declarar procedente la medida cautelar que se califica como innovativa, planteada por Jorge José Pazos Holder; en consecuencia, suspéndase los efectos jurídicos del acta final del procedimiento de formación de títulos supletorios del 8/5/2008 que tiene el N° de instrumento 456 y kardex 2167-07-NC y que fue promovido ante el notario José Barreto Boggiano, por Manuel Asunción Villacrez Arévalo; en los seguidos por Jorge José Pazos Holder contra Manuel Asunción Villacrez Arévalo y otros sobre nulidad de acto jurídico. Exp. N° 00282-2009-87-1808-JR-CI-01.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si la anotación medida cautelar innovativa que dispone la suspensión de dominio del titular registral constituye un obstáculo insalvable cuando se solicita al Registro la transferencia efectuada por éste.
- Si procede anotar preventivamente un título cuando exista obstáculo insalvable en la partida registral

VI. ANÁLISIS

1. Juan Monroy Gálvez señala que las medidas cautelares están relacionadas al proceso por una necesidad de proteger y asegurar de forma más eficaz al titular de la pretensión, el cumplimiento efectivo del fallo definitivo. Una medida cautelar también anticipa la comprobación de un hecho discutido, al permitir al futuro demandante actuar anteladamente una prueba, a fin de asegurar su existencia y eficacia en un posterior proceso. Asimismo, y sin perjuicio de mantener una naturaleza singular, la medida cautelar siempre estará dirigida a evitar que el fallo definitivo devenga en inejecutable.¹

En otras palabras, las medidas cautelares sirven de instrumento para el logro de la eficacia del fallo definitivo que habrá de emitir el órgano autorizado, por lo que aquellas son provisorias (existencia temporal hasta la decisión principal o la ejecución de este) y variables (pueden ser modificados en su forma, monto, órgano de auxilio, etc. para el logro de su finalidad).

2. El artículo 682 del Código Procesal Civil, relativo a la medida innovativa señala: *"Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a reponer un estado de hecho o de derecho cuya alteración vaya a ser o es el sustento de la demanda. Esta medida es excepcional por lo que sólo se concederá cuando no resulte aplicable otra prevista en la ley"*.

De ese modo, esta medida reviste el carácter de excepcional, de allí que sólo sea concedida en determinadas ocasiones cuando no puede ser

¹ MONROY GÁLVEZ, Juan. "Temas de Proceso Civil", Librería Studium, Lima-Perú 1987. Pág. 34.



otorgada alguna otra. A diferencia de la medida cautelar de no innovar, tiene como finalidad reponer un estado de hecho o de derecho.

La doctrina², describiendo la medida cautelar innovativa, señala que es una medida cautelar excepcional que tiene a alterar el estado de hecho o derecho existente antes de la petición de su dictado; medida que se traduce en la injerencia del juez en la esfera de la libertad de los justiciables a través de la orden de que cese una actividad contraria a derecho o de que se retrotraigan las resultas consumadas de una actividad de igual tenor. Asimismo, respecto a la irreparabilidad del perjuicio dispuesta como presupuesto para la concesión de la medida cautelar innovativa por el juez de la causa, se ha dicho que este consiste en que la situación (de hecho o derecho) que se pretende innovar ocasionaría (de subsistir) un daño irreparable al pretensor.



3. El artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial señala: "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 (...)". (El subrayado es nuestro)

Del tenor de dicho artículo, se puede colegir que el mandato judicial que dispone una medida innovativa deberá cumplirse en sus propios términos, por lo que corresponde analizar el alcance de la medida dictada, a efectos de lograr una correcta interpretación.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción del reconocimiento de verdadero propietario a favor de Jorge José Pazos Holder, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 12317609 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la transacción judicial aprobada en el proceso de nulidad de acto jurídico correspondiente al expediente N° 00058-2014-0-3003-JM-CI-01, la misma que fue denegada – entre otros motivos – debido a que en la referida partida encuentra anotada en el asiento D0004 la medida cautelar de no innovar, dispuesta por el órgano jurisdiccional emitida en el proceso judicial que sigue Jorge José Pazos Holder contra José Barreto Boggiano y otros, sobre nulidad de acto jurídico.

Ante dicha negativa, en el reingreso por subsanación del 5/6/2018, el presentante del título solicita la anotación preventiva de dicha transacción judicial, la misma que también fue denegada por la primera instancia. Siendo así, corresponde analizar si la anotación de dicha medida cautelar impide la anotación preventiva rogada.

5. De la revisión del título archivado N° 335304 de 13/4/2012, que dio mérito a la anotación de la referida medida cautelar, se advierte que el Juez Especializado en lo Civil del Cono Este Edgar Vizcarra Pacheco, dispuso mediante Resolución N° 13 del 4/11/2009, dictado en el cuaderno cautelar del expediente N° 00282-2009-95-31808-JR-CI-01, lo siguiente:

"(...) SE RESUELVE:

1.- Declarar PROCEDENTE la **medida cautelar INNOVATIVA** planteado por don Jorge José Pazos Holder; en consecuencia: **SUSPÉNDASE los efectos**

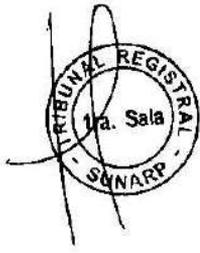
² PEYRANO, Jorge Walter. "Medida Cautelar Innovativa, Ediciones Depalma, Buenos Aires 1981, pág. 21 y 22.P



RESOLUCIÓN No. - 1692-2018-SUNARP-TR-L

jurídicos del acto jurídico contenido en la escritura pública y minuta de compraventa simple (ésta última contenida en la primera), celebrada entre Manuel Asunción Villacrés Arévalo y Rosalía Vargas Shaus, de fecha veinte de marzo del dos mil nueve por ante el notario de Huánuco doctor Carlos Alberto Ochoa Yancares, bajo el kardex N° 204-2009; y asimismo, SUSPÉNDASE los efectos jurídicos del acto jurídico contenido en la minuta de dación en pago y transacción extrajudicial judicial de fecha quince de diciembre del dos mil ocho, y su adenda de fecha veintiuno de mayo del dos mil nueve, celebrada entre Manuel Asunción Villacrés Arévalo y Rosalía Vargas Shaus, que fue ingresada a la notaría del doctor Jaime Murguía Caveró, bajo el kardex N° 105639.

2.- **SE PRECISA, que el mandato cautelar que antecede, se cumplirá hasta que se resuelva en sentencia firme, el proceso principal que se tramita en vía de conocimiento, sobre nulidad de acto jurídico y otros.** (...)" (El resaltado es nuestro).

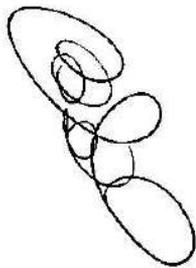


Como se advierte, la medida cautelar innovativa tiene como finalidad suspender los siguientes actos:

- La compraventa que otorgó Manuel Asunción Villacrés Arévalo a favor de Rosalía Vargas Shaus, la cual se encuentra contenida en la escritura pública del 20/3/2009 extendida ante el notario de Huánuco Carlos Alberto Ochoa Yancares y su respectiva minuta de compraventa.
- La minuta de dación en pago y transacción extrajudicial judicial del 15/12/2008 y su adenda del 21/5/2009, celebrada entre Manuel Asunción Villacrés Arévalo y Rosalía Vargas Shaus, el cual fue ingresado a la notaría Murguía Caveró, bajo el kardex N° 105639.

Siendo que, en el asiento C0002 de la partida electrónica N° 12317609, consta inscrito el dominio de Rosalía Vargas Shaus, en virtud de la compraventa efectuada a su favor por Manuel Asunción Villacrés Arévalo mediante escritura pública del 20/3/2009 extendida ante notario de Huánuco Carlos Alberto Ochoa Yancares; y teniendo en cuenta lo dispuesto por el juez de la causa, es posible afirmar que dicho asiento se encuentra enervado³, de tal modo que, este no surte efecto jurídico alguno mientras dure la suspensión, es decir, hasta que se resuelva la controversia planteada ante el órgano jurisdiccional por la parte demandante de la medida cautelar o ésta sea dejada sin efecto o variada por el órgano jurisdiccional.

Asimismo, la medida cautelar dictada, ha dispuesto que la cautelar se cumplirá hasta que se resuelva la controversia judicial en el cuaderno principal mediante sentencia firme.



6. Asimismo, del título archivado anteriormente glosado, se advierte que existe discrepancia entre el asiento D0004 de la partida electrónica 12317609 del Registro de Predios de Lima y el título archivado respectivo, en cuanto a la modalidad de la medida cautelar dispuesta por el juez de la causa, ya que el citado asiento registral publicita la modalidad de NO INNOVAR; sin embargo, en la Resolución N° 13 del 4/11/2009 se dispuso una medida cautelar INNOVATIVA.

En tal sentido, se aprecia que la modalidad de la medida cautelar publicitada en el asiento D0004 no se encuentra conforme a lo dispuesto por la Resolución N° 13 del 4/11/2009 que obra en el título archivado N°

³ Enervar, según el Diccionario de la Lengua Española es debilitar, quitar las fuerzas.



335304 del 13/04/2012; por tanto, de conformidad con el artículo 76 del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde rectificar el referido asiento, a efectos de que se otorgue una correcta publicidad.

7. Ahora bien, revisada la documentación adjunta, se aprecia además de las copias certificadas del proceso de Nulidad de Acto Jurídico llevado bajo el expediente N° 0058-2014-0-3003-JM-CI.01, copia certificada de la transacción extrajudicial del 19/5/2017 celebrada entre Rosalía Vargas Shaus representada por Rosana Elizabeth Sotero Villegas (demandante) y Jorge Pazos Holder (demandado), en el cual se declara lo siguiente:



"(...)

PRIMERO: LA DEMANDANTE interpuso una demanda de nulidad contra la escritura de transferencia celebrada entre La Comunidad Campesina de Pachacamac y Jorge José Pazos Holder que abarca la Unidad Inmobiliaria N° 01 Pampas de Lurín Alta, Km. 36 Carretera Antigua Panamericana Sur, distrito de Lurín predio inscrito en la PE N° 12317609 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, demanda admitida ante el Juzgado Civil de Lurín Exp. 58-2014. (...).

Las partes han decidido poner fin a la controversia y litigio que existe entre ambos por medida de la presente transacción.

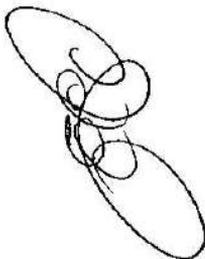
SEGUNDO: Por medio del presente documento ambas partes transigen en los siguientes términos:

a) LA DEMANDANTE por medio de este instrumento reconoce que el señor JORGE JOSE PAZOS HOLDER es el autentico propietario de la Unidad Inmobiliaria N° 01 Pampas de Lurín Alta, Km. 36 Carretera Antigua Panamericana Sur, distrito de Lurín predio inscrito en la PE N° 12317609 del Registro de la Propiedad Inmueble y declara que el inmueble se encuentra en posesión del señor JORGE JOSE PAZOS HOLDER de forma pacífica y de buena fe, por lo que en consecuencia LA DEMANDANTE renuncia a la propiedad del referido inmueble a favor de JORGE JOSE PAZOS HOLDER. (...)"

Con posterioridad a ello, mediante la Resolución N° 14 del 3/7/2017, el Juez Titular del Juzgado Especializado en lo Civil de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur aprobó la transacción celebrada y dispuso la conclusión del proceso y mediante Resolución N° 15 del 1/9/2017 se declaró consentida la referida Resolución N° 14.

Se aprecia entonces que, ante la existencia de procesos judiciales, las partes involucradas decidieron celebrar una transacción extrajudicial, en virtud del cual Rosalía Vargas Shaus, propietaria de la Unidad Inmobiliaria N° 01 Pampas de Lurín Alta, Km. 36 Carretera Antigua Panamericana Sur, distrito de Lurín inscrito en la partida electrónica N° 12317609 del Registro de Predios de Lima, reconoce que el auténtico propietario del predio antes citado es Jorge José Pazos Holder.

8. De lo analizado hasta este punto, tenemos en principio que la finalidad de la medida cautelar innovativa anotada en el asiento D0004 es suspender los efectos jurídicos del asiento C00002, esto es, el dominio que adquirió Rosalía Vargas Shaus mediante la compraventa efectuada a su favor por Manuel Asunción Villacrez Arévalo, en virtud de la escritura pública del 20/3/2009 extendida ante notario de Huánuco Carlos Alberto Ochoa Yancares; entonces, mientras se encuentre vigente dicha suspensión no





RESOLUCIÓN No. - 1692-2018-SUNARP-TR-L

podrá acceder al Registro actos o contratos otorgados por Rosalia Vargas Shaus que constituyan, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten derechos reales sobre el inmueble inscrito en la partida electrónica N° 12317609, como es el caso de la transacción judicial que nos ocupa.

En tal sentido, no puede admitirse la inscripción del reconocimiento de verdadero propietario, en mérito a la transacción judicial aprobada en el proceso de nulidad de acto jurídico correspondiente al expediente N° 00058-2014-0-3003-JM-CI-01, pues esta resulta contraria a la finalidad de la medida cautelar innovativa anotada en el asiento D0004 de la partida registral del predio. (Exp. 00282-2009-95-1808-JR-CI-01).



Si bien es cierto que, la transacción judicial es una forma especial de conclusión del proceso judicial, este únicamente resuelve el conflicto de intereses que se venía ventilando en el expediente judicial N° 00058-2014-0-3003-JM-CI-01; más no así el proceso judicial de nulidad de acto jurídico tramitado bajo el expediente 00282-2009-95-1808-JR-CI-01, así como su respectiva medida cautelar innovativa anotada en el asiento D0004, máxime si conforme a la Resolución N° 13 del 4/11/2009 se dispuso expresamente que "el mandato cautelar (...), se cumplirá hasta que se resuelva en sentencia firme, el proceso principal que se tramita en vía de conocimiento, sobre nulidad de acto jurídico".

9. Ahora, el fundamento de la apelación es que sólo se pretende la anotación preventiva y no así la inscripción definitiva del acto rogado.

Al respecto, cabe precisar que el artículo 2019 del Código Civil señala cuáles son los actos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble y el artículo 2020 del mismo código establece que el Reglamento indica los casos en que los actos o contratos a que se refiere el artículo 2019 son materia de anotación preventiva.

En esa línea, el artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que los actos y derechos susceptibles de anotación preventiva son:

- a) Las demandas y medidas cautelares;
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva;
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane;
- d) **Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable;**
- e) Los títulos que, en cualquier caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

En el artículo 66 del mismo reglamento se regula la procedencia y plazo de las anotaciones preventivas a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65. Así, la norma señala que la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) procede únicamente en el Registro de Propiedad Inmueble y respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil⁴.

⁴ Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.



Es de relieves que esta anotación preventiva, sólo procede a solicitud de parte y luego de haberse formulado la correspondiente observación. Su vigencia es de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación del título, vencido este plazo caduca de pleno derecho. En estos supuestos, al extender la anotación preventiva, el Registrador deberá consignar expresa y claramente dicho carácter, el defecto que motiva su extensión, el plazo de caducidad, la indicación de que vencido el mismo la anotación no surtirá ningún efecto y cualquier otra precisión que impida que los terceros sean inducidos a error.



10. Deben distinguirse los supuestos de títulos cuya inscripción no puede efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane (literal c) del artículo 65), de los títulos cuya inscripción no puede efectuarse porque adolecen de defecto subsanable (literal d) del artículo 65). A su vez, es necesario distinguir ambos supuestos citados (que dan mérito, a solicitud de parte, a una anotación preventiva), de los títulos que no pueden inscribirse por falta de acto previo, supuesto que no da mérito a la anotación preventiva.

Al respecto, en el Trigésimo Segundo Pleno Registral realizado el 3/4/2008⁵, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

IMPROCEDENCIA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

"No procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de acto previo."

11. El artículo 40 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que si el título adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera efectuarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el Registrador formulará la observación respectiva. La norma añade que si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo.

Tal como se señala en la Resolución Nº 120-2006-SUNARP-TR-T del 2/8/2006, que dio mérito a la aprobación del precedente citado, la observación por defecto subsanable alude a la existencia de vicios propios del título que impiden su inscripción, independientemente de su confrontación con la partida registral. En este ámbito sólo se analiza el título en abstracto, verificando sus aspectos materiales y formales: por lo primero, se evalúa el acto o negocio jurídico; por lo segundo, se califica el instrumento que contiene dicho acto o negocio; y, en ambos casos, se hace abstracción de las partidas registrales que resultan directa o indirectamente involucradas con el título.

12. En lo que respecta a los obstáculos que emanan de la partida registral - y que dan también mérito a observación, si fueran salvables-, se trata de denegatorias que se sustentan en la confrontación del título con las partidas

4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.

5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.

6.- Los contratos de arrendamiento.

7.- Los embargos y demandas verosimilmente acreditados.

8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.

9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

⁵ Publicado en el diario oficial El Peruano el 11/6/2008.



RESOLUCIÓN No. -1692-2018-SUNARP-TR-L

del Registro. La falta de tracto sucesivo y la falta de inscripción de acto previo son ejemplos de obstáculos que emanan de la partida registral. Se trata de defectos que no involucran la validez formal ni sustantiva del título sino su relación con las partidas registrales.

Como puede apreciarse, mientras la observación del título por defecto subsanable y la observación del título por falta de tracto sucesivo se encuentran previstas como supuestos que – a solicitud de parte –, dan mérito a la anotación preventiva del título, la observación por falta de inscripción de acto previo, no se encuentra prevista como supuesto que dé mérito a la anotación preventiva.



13. En el presente caso, la medida cautelar innovativa también impide la anotación preventiva de reconocimiento de verdadero propietario, por los mismos fundamentos por lo que se deniega su inscripción definitiva.

Así tenemos que, la medida cautelar innovativa anotada en el asiento D00004 de la partida 12317609 del Registro de Predios de Lima, por el que se suspende los efectos jurídicos del asiento C00002, esto es, el dominio de Rosalía Vargas Shaus, constituye un obstáculo insalvable para la anotación preventiva solicitada.

El concepto de obstáculo insalvable ha sido desarrollado por esta instancia, entre otras, mediante Resolución N° 569-2006-SUNARP-TR-L de fecha 28/9/2007, en la que se señaló lo siguiente:

"(...)

8. Como el Reglamento General de los Registros Públicos no define el concepto de obstáculo insalvable, consideramos pertinente asignarle contenido a partir de establecer su equivalencia con el concepto de "defecto insubsanable", dado que ambos supuestos son causales de tacha sustantiva del título presentado.

Sobre la materia, Sanz Fernández⁶ señala que "cuando se trate de obstáculos dimanantes del propio registro habrá de procederse por analogía, aplicando las mismas ideas (las que se aplican a las faltas subsanables o no subsanables)⁷. Si el obstáculo es definitivo y absoluto será insubsanable y por el contrario si puede llegar a eliminarse será subsanable".

9. De otro lado, García García⁸ propone unos criterios generales o definitivos y otros específicos o concretos para la distinción entre motivos de suspensión y de denegación. Los primeros son dos, que han de interpretarse conjuntamente por responder a la misma idea matriz: el de prioridad; y el de retroactividad; con arreglo a los mismos, son defectos subsanables, motivos de suspensión, aquellos que permiten mantener la fecha de prioridad registral más allá de la duración del asiento de presentación, pudiendo ser subsanados con efecto retroactivo a la misma; e insubsanables, motivos de denegación,

⁶ Cit por DIEZ PICAZO, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Las Relaciones Jurídico- Reales, El Registro de la Propiedad. LA Posesión. Cuarta Edición, Editorial Civitas, Madrid, 1999. Pág.391

⁷ Según Sanz Fernández, para determinar el modo de hallar la diferencia entre falta subsanable o no subsanable será preciso tener en cuenta las consideraciones siguientes:

1º La calificación se hace sobre un determinado título y sobre un determinado estado del Registro, de suerte que la posibilidad de subsanación tendrá que decidirse teniendo en cuenta la posibilidad de inscribir precisamente dicho título, considerado como conjunto de documento y acto, en el estado actual del Registro.

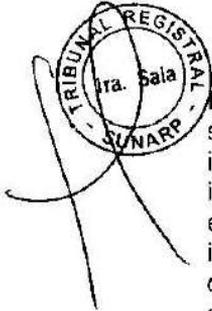
2º Los conceptos análogos al de subsanación que utiliza el Derecho sustantivo, como son en especial los de ratificación, convalidación y confirmación utilizados por el CC (arts.1.259 y 1.310)."

⁸ Cit por LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asis. Derecho Inmobiliario Registral. José María Bosch Editor S.A., 1984. Pág.313



los que, aun pudiendo subsanarse no permiten mantener la prioridad registral más allá de la duración del asiento de presentación, quedando borrada retroactivamente su fecha sin haberse desvirtuado el motivo de denegación". En cuanto a los criterios específicos que enumera el citado autor, referidos a los obstáculos del Registro, señala: "por haber constancia o limitaciones o prohibiciones de disponer, motivo de denegación o defecto insubsanable".

De este modo en aplicación de la normativa prevista en el precitado artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos y teniendo en consideración la doctrina mencionada, podemos concluir que cuando el defecto del que adolece el título afecta la validez de su contenido, procederá denegar de plano la inscripción, y si el obstáculo que emana de la partida registral impide de modo absoluto la inscripción, se tratará de un obstáculo insalvable (...)"

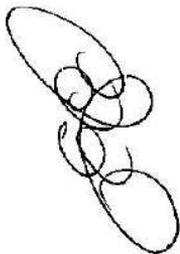


De acuerdo con lo anteriormente expresado, no nos encontramos ante un supuesto de defecto subsanable, ni por falta de acto previo o por no estar inscrito el derecho de donde emana, sino por adolecer de defecto insubsanable, pues si bien Rosalía Vargas Shaus tiene su dominio inscrito en el asiento C0002, este se encuentra suspendido -por la medida cautelar innovativa anotada en el asiento D00004- hasta que se resuelva la controversia planteada ante el órgano jurisdiccional por la parte demandante de la medida cautelar o ésta sea dejada sin efecto o variada por el órgano jurisdiccional; en virtud a dicha suspensión no podrá acceder al Registro actos o contratos de transferencia efectuados por Rosalía Vargas Shaus, sobre el inmueble inscrito en la partida electrónica N° 12317609, como es el caso, de la transacción judicial cuya anotación preventiva se solicita en esta oportunidad.



Por tanto, al existir un obstáculo insalvable en la partida registral, corresponde **revocar los extremos 1 y 2 de la observación formulada por la Registradora y disponer la tacha sustantiva del título**, de conformidad con lo establecido en el literal d) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, por los fundamentos antes expuesto.

14. Sin perjuicio de la tacha formulada, en el tercer extremo de la observación la Registradora solicita la presentación del parte notarial respectivo, el mismo que debe ser de fecha igual o anterior a la fecha de presentación de este título, de conformidad con lo establecido en art. 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Asimismo, agrega que de tratarse de una modificación de medida cautelar de no innovar es preciso que se adjunte el respectivo parte judicial.



Es pertinente señalar que la rogatoria es el reconocimiento de verdadero propietario, el cual se fundamenta en la transacción judicial aprobada en el proceso de nulidad de acto jurídico correspondiente al expediente N° 00058-2014-0-3003-JM-CI-01, y no una modificación de medida cautelar, como sostiene la Registradora.

15. La transacción es una forma o un medio de extinción de las obligaciones, y es definida por el artículo 1302 del Código Civil de la siguiente manera:

"Por la transacción las partes, haciéndose concesiones recíprocas, deciden sobre algún asunto dudoso o litigioso, evitando el pleito que podría promoverse o finalizando el que está iniciado.



RESOLUCIÓN No. - 1692-2018-SUNARP-TR-L

Con las concesiones recíprocas, también se pueden crear, regular, modificar o extinguir relaciones diversas de aquellas que han constituido objeto de controversia ente las partes.
La transacción tiene valor de cosa juzgada⁹.

De otro lado, el Primer Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República estableció que para nuestro ordenamiento jurídico la transacción es un acto jurídico de naturaleza patrimonial (contrato) por el que las partes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, haciéndose concesiones recíprocas, deciden sobre algún asunto dudoso o litigioso. Así, *"la causa o función de la transacción es la composición de la controversia jurídica que existe entre las partes, cuya solución o liquidación asumen los propios interesados, evitando provocar un pleito o acabando el ya iniciado, y se realiza mediante concesiones recíprocas"*⁹.



La transacción entonces, al ser una forma de extinción de las obligaciones, es también un medio de solución de conflictos, a través de la cual las partes haciéndose concesiones recíprocas resuelven sus diferencias, es así un acto bilateral y que responde exclusivamente a la autonomía de la voluntad que tiene como presupuesto la preexistencia de algún asunto dudoso o litigioso.

16. En ese sentido corresponde a esta instancia determinar ¿cuáles son los requisitos para la validez de la transacción que versa sobre asuntos sometidos a procesos judiciales?

La transacción judicial es regulada en el artículo 334 y siguientes del Código Procesal Civil, señalando que ésta puede darse en cualquier estado del proceso, incluso durante el trámite del recurso de casación¹⁰. Es el artículo 337 del código adjetivo el que se refiere a la homologación de la transacción, la que consiste en la aprobación que de ésta realice el juez, verificando así el cumplimiento de los requisitos que la mencionada norma establece, como son: concesiones recíprocas, que verse sobre derechos patrimoniales, etc.¹¹

La necesidad de que la transacción judicial sea homologada obedece a que la forma de resolver el conflicto salió de la esfera de la voluntad de las partes y se sometió al arbitrio del juez quien en base a la aplicación de las normas pertinentes resolverá definitivamente respecto del litigio sometido a su jurisdicción¹².

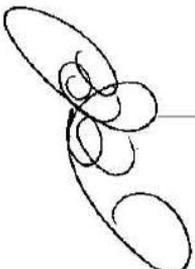
En este caso, a diferencia de la transacción extrajudicial, la judicial se configura bajo determinadas formalidades *ad solemnitatem*, pues no basta con que conste por escrito, sino que deberá pedirse expresamente al Juez que conoce del proceso para que proceda a su homologación. De esta manera la transacción judicial pone fin al proceso y tiene la autoridad de cosa juzgada.

⁹ Pleno Casatorio Civil (pág. 25), publicado en el diario oficial El Peruano el 16/4/2008.

¹⁰ Artículo 334.- Oportunidad de la transacción. En cualquier estado del proceso las partes pueden transigir su conflicto de intereses, incluso durante el trámite del recurso de casación y aun cuando la causa esté al voto o en discordia.

¹¹ El artículo 337 del Código Procesal Civil señala que: "El Juez aprueba la transacción siempre que contenga concesiones recíprocas, verse sobre derechos patrimoniales y no afecte el orden público o las buenas costumbres, y declara concluido el proceso si alcanza a la totalidad de las pretensiones propuestas. Queda sin efecto toda decisión sobre el fondo que no se encuentre firme. La transacción que pone fin al proceso tiene la autoridad de la cosa juzgada. (...) Con la transacción judicial no se puede crear, regular, modificar o extinguir relaciones materiales ajenas al proceso".

¹² Así lo ha considerado el Pleno Casatorio Civil, publicado en el diario oficial El Peruano el 16/4/2008.





La transacción judicial con la correspondiente homologación goza así de los efectos de la cosa juzgada, no sucediendo lo mismo con la transacción extrajudicial la que podrá ser impugnada por las partes cuando adolezcan de las causales de nulidad de los actos jurídicos.

Vemos entonces que el artículo 337 establece una formalidad *ad solemnitatem* para la transacción judicial, cual es la aprobación judicial, no bastando en consecuencia con el acuerdo de las partes.



17. En este orden de ideas, el título inscribible será la copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la resolución expedida por el Juez de la causa que declara homologada la referida transacción y el documento que la contiene, conforme el artículo 9 del Reglamento General de los Registros Públicos, el mismo que dispone que: "Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario"; concordado con el artículo 8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: "Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a mandato judicial se presentará copia certificada de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el Juez competente. Las inscripciones dispuestas por mandato judicial sólo se efectuarán si la resolución que contiene el acto o derecho inscribible ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables. (...)".

No obstante que la transacción judicial presentada únicamente resuelve el conflicto de intereses que se venía ventilando en el expediente judicial N° 00058-2014-0-3003-JM-CI-01; más no así el proceso judicial de nulidad de acto jurídico tramitado bajo el expediente 00282-2009-95-1808-JR-CI-01, así como su respectiva medida cautelar innovativa anotada en el asiento D0004 de la partida registral N° 12317609 del Registro de Predios; debe quedar claro que las inscripciones de las transacciones celebradas por las partes y homologada por el juez, puede ser dispuesto por este último.

Como puede verse, el título que dará mérito al acto rogado, será el parte judicial que contiene la transacción judicial aprobada por el juez de la causa; por tanto **se revoca el tercer extremo** de la observación formulada por la Registradora.

Interviene el Vocal (s) Esben Luna Escalante autorizado mediante Resolución del Presidente del Tribunal N° 177-2018-SUNARP/PT del 19/7/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. REVOCAR las observaciones formuladas por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** la tacha sustantiva del presente título, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.



RESOLUCIÓN No. - 1692-2018-SUNARP-TR-L

2. DISPONER la rectificación del asiento D0004 de la partida N^o 12317609 del Registro de Predios, de conformidad a lo señalado en el considerando 6 de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta (e) de la Primera Sala
del Tribunal Registral

PÉDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

ESBEN LUNA ESCALANTE
Vocal (s) del Tribunal Registral