



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 460-2017-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 24 de julio de 2017.

APELANTE : **GORKI ROSA EDGARDO
CARRAZCO CASTRO.**
TÍTULO : **N° 713024 DEL 04.04.2017.**
RECURSO : **N° 010670 DEL 28.04.2017.**
REGISTRO : **PREDIOS - AREQUIPA**
ACTO : **TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL.**
SUMILLA :

TRANSACCIÓN

“Si la transacción se celebra para poner término a un asunto o derechos dudosos o inciertos, que aún no son materia de proceso judicial alguno, se denomina transacción extrajudicial. Empero, si la transacción se celebra sobre la materia controvertida en un proceso judicial, entonces recibe la denominación de transacción judicial. En este caso, a diferencia de la transacción extrajudicial, la judicial se configura bajo determinadas formalidades ad solemnitatem; no basta con que conste por escrito, sino que deberá pedirse expresamente al Juez que conoce el proceso para que proceda a su homologación. De esta manera la transacción judicial pone fin al proceso y tiene autoridad de cosa juzgada”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la transacción extrajudicial realizada por escritura pública de fecha 03.04.2017 y otorgada ante Notario Público Gorki Oviedo Alarcón respecto al predio inscrito en la partida N° 11081118 del Registro de Predios de Arequipa.

A tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- a) Rogatoria contenida en la solicitud de inscripción.
- b) Copia simple del DNI del apelante.



RESOLUCIÓN N° 460-2017-SUNARP-TR-A



- c) Parte notarial de la escritura pública del 03.04.2017 que contiene la transacción extrajudicial celebrada por Gorki Rosa Edgardo Carrasco Castro su cónyuge Lourdes Consuelo Granda Concha y Yaneth Maricel Granda Concha.
- d) Recurso de apelación

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, Delni Cuadros Escobedo, con fecha 12.04.2017, formuló la siguiente Tacha sustantiva:

"(...)

2. ANÁLISIS

2.1.- *Del apartado n) de la cláusula tercera se consigna que la transacción será homologada en el proceso judicial, por lo que de conformidad con el Art. 337 del Código Procesal Civil, estamos frente a una transacción que debe ser aprobada judicialmente. "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".*

En tal sentido, al no haberse adjuntado la aprobación judicial (homologación de transacción), el acto solicitado no resulta procedente, por lo que de conformidad con el Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, se tacha el presente título y se dispone la devolución de la documentación adjuntada.

"(...)"

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación en los siguientes argumentos:

- a) Que el argumento que la falta de homologación judicial, no es razón suficiente para negar de plano la inscripción mediante una tacha sustantiva, es decir el presente caso es susceptible de subsanación y no de una tacha que afecta derechos constitucionales a la beneficiada.



RESOLUCIÓN N° 460-2017-SUNARP-TR-A



- b) Que al no ser válida la tachadura sustantiva por no estar debidamente motivada, también considera el apelante que la escritura pública por la cual se presenta la rogatoria es título suficiente para la inscripción registral que la cuestión de la homologación judicial expresada en el título es para poner fin al proceso judicial que se inició y que a través de la transacción se pone fin al mismo sin embargo este no es requisito de validez para la escritura pública.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La inscripción de transacción extrajudicial es en base el predio ubicado en Calle Pizarro N° 411 Stand 245 del Distrito, Provincia y Departamento de Arequipa, y se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 11081118 del Registro de Predios de Arequipa.

En el asiento C0001 se encuentra el título de dominio a favor de la sociedad conyugal Gorky Rosa Edgardo Carrasco Castro y Lourdes Consuelo Granda Concha.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- a) Si la transacción extrajudicial presentada requiere ser homologada por el órgano jurisdiccional respectivo.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título materia de análisis se pretende inscribir la transferencia por dación en pago contenida en la transacción extrajudicial otorgada a favor de Yaneth Maricel Granda Concha, respecto de varios bienes inmuebles y muebles, siendo uno de ellos el de la presente apelación, el predio inscrito en la partida registral N° 11081118 del Registro de Predios de Arequipa, transacción formalizada en la escritura pública de fecha 03.04.2017.



RESOLUCIÓN N° 460-2017-SUNARP-TR-A



De la revisión de la mencionada escritura pública se establece en sus cláusulas primera, segunda y tercera lo siguiente:

(...)

PRIMERO.- los obligados tienen una obligación cambiaria a favor de la tenedora por el importe de US\$ 78,000.00 (Son Setenta y ocho mil 00/100 dólares americanos), la fecha de giro de la letra de cambio fue el 14 de febrero del 2016, siendo la fecha de vencimiento el día 14 de febrero del 2017, cumplido el plazo, LOS OBLIGADOS no cumplieron con pagar a LA TENEDORA el dinero que sustenta la letra de cambio.

LA TENEDORA ante el incumplimiento de la obligación de los OBLIGADOS, ha iniciado ante el Octavo Juzgado Civil de Arequipa, el proceso único de ejecución, a efecto de cobrar el importe de la Letra de Cambio a la que se refiere el párrafo precedente, habiéndose generado el Expediente N° 01228-2017-0-0401-JR-CI-08, con la intervención del Especialista legal Dr. Jimmy Marcelo Luna Mazuelos, siendo el estado del proceso que mediante Resolución N° 01-2017 de fecha 02 de marzo del 2017 se ha admitido a trámite y se ha emitido el mandato de pago.

SEGUNDO.- Los obligados son propietarios del inmueble urbano ubicado en: Calle Pizarro N° 411 Stand 245 Arequipa, sujeto a Reglamento de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, inscrito en la Partida N° 11081118 de la SUNARP, Zona Registral N° XII sede Arequipa, sobre dicho inmueble no pesa ninguna carga o gravamen.

(...)

TERCERO.- Las partes, ante el incumplimiento de pago del importe de la letra de cambio y estando al inicio del proceso único de ejecución a los que se refiere la cláusula primera precedente de éste documento y en aplicación de lo dispuesto en el art. 334 y siguientes del T.U.O. del Código Procesal Civil, deciden transigir su conflicto de intereses y haciéndose mutuas concesiones recíprocas, deciden poner fin al conflicto de intereses por motivo del incumplimiento de la obligación cambiaria a la que se refiere la cláusula primera precedente de éste documento, lo que realizan de la siguiente manera:

(...)

d) Las partes de común acuerdo, valorizan el inmueble inscrito en la Partida 11081118 y al cual se refiere la cláusula segunda precedente de éste documento en el valor o precio de: US\$ 30,000.00 (SON: TREINTA MIL 00/100 DOLARES AMERICANOS).

(...)

f) LOS OBLIGADOS, en cumplimiento de su obligación y conforme a lo dispuesto en los Artículos 1265 y 1266 del Código Civil, dan en pago del mutuo



RESOLUCIÓN N° 460-2017-SUNARP-TR-A



que les entrego LA TENEDORA y que sustenta la letra de cambio puesta a cobro y a la cual se refiere la cláusula primera precedente de este documento, los inmuebles de su propiedad y a los cuales se refiere la cláusula segunda precedente de éste documento, por el precio convenido en las letras d) y e) precedente de ésta cláusula LA TENEDORA acepta la dación en pago de los inmuebles de los OBLIGADOS por su obligación cambiaria (...)."

(...)

h) (...) en consecuencia, (...) la obligación cambiaria de la letra de cambio puesta a cobro tantas veces nombrada queda cancelada y LOS OBLIGADOS por éste título valor no adeudan suma alguna de dinero, a LA TENEDORA."

(...)

n) Esta transacción será homologada en el proceso al cual se refiere la cláusula primera precedente de este documento, en cuyo caso concluye el mismo y corresponde entregar la Letra de Cambio original a LOS OBLIGADOS.

(...)"

- Ahora bien entendemos por dación en pago, llamada también adjudicación en pago, a aquella forma de extinción de obligaciones consiste en otorgar al acreedor una prestación distinta de la debida. De este modo, la satisfacción del interés del acreedor podrá llevarse a cabo mediante la *solutio* (exacto cumplimiento de lo pactado), o de manera excepcional a través de la *satisfactio* (cumplimiento de una prestación distinta a la debida que por acuerdo de las partes, satisface la acreencia y libera al deudor).

Entonces, tenemos que en la presente escritura pública se da en calidad de dación en pago todos los bienes que se describen en la misma, por la deuda asumida por la Sociedad Conyugal Gorky Rosa Edgardo Carrazco Castro y Lourdes Consuelo Granda Concha los cuales se transfieren a favor de la Sra. Yaneth Maricel Granda Concha, siendo uno de ellos el inmueble materia de la presente apelación.

- Ahora bien, del segundo párrafo de la Primera cláusula de la escritura pública del 03/04/2017, se alude expresamente a la existencia de un *proceso* en "*pleno trámite*" seguido por Lourdes Consuelo Granda Concha (tenedora) "*por ante el Octavo Juzgado Civil de Arequipa, con el Especialista Legal Dr. Jimmy Marcelo Luna Mazuelos. Expediente N° 01228-2017-0-0401-JR-CI-08*", sobre *proceso único de ejecución a efecto de cobrar el importe de letra de cambio*, en contra de la Sociedad Conyugal Gorky Rosa Edgardo Carrazco Castro y Lourdes Consuelo Granda Concha (Obligados); pues dicho



RESOLUCIÓN N° 460-2017-SUNARP-TR-A



proceso inició porque *“no cumplieron con pagar el dinero que sustenta la letra de cambio, por lo que el tenedor protesta la letra de cambio...”*; conforme lo descrito en la cláusula primera de esta transacción”.

Asimismo, conforme a la cláusula Tercera se señala que *“... en aplicación de lo dispuesto en el art. 334 y siguientes. del T.U.O. del Código Procesal Civil, deciden transigir su conflicto de intereses y haciéndose mutuas concesiones reciprocas, deciden poner fin al conflicto de intereses...”* y del apartado N) de la referida cláusula establecen que *“Esta transacción será homologada en el proceso al cual se refiere la cláusula primera precedente de éste documento, en cuyo caso concluye el mismo y corresponde entregar la Letra de Cambio original a LOS OBLIGADOS.”*

En este contexto, es preciso tener en cuenta en primer término que conforme a lo establecido en el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial: *“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”*¹. En consecuencia, siendo que la controversia sometida a conocimiento de la autoridad jurisdiccional guarda relación con la dación en pago por la transacción extrajudicial celebrada sobre el inmueble de la partida 11081118 cuya inscripción se pretende, la inscripción solicitada no resulta viable, por cuanto la eventual inscripción que pueda ordenar esta instancia registral, importaría un avocamiento al conocimiento de causa pendiente sometida al conocimiento del órgano jurisdiccional.

4. 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

¹ LOPJ: Artículo 4.- Carácter vinculante de las decisiones judiciales. Principios de la administración de justicia: 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. Esta disposición no afecta el derecho de gracia.



RESOLUCIÓN N° 460-2017-SUNARP-TR-A



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”*².

Ahora bien, las dos fuentes de origen, a partir de un asunto dudoso o asunto litigioso, han dado lugar a la distinción entre transacción extrajudicial y transacción judicial.

*“Si la transacción se celebra para poner término a un asunto o derechos dudosos o inciertos, que aún no son materia de proceso judicial alguno, se denomina transacción extrajudicial. Empero, si la transacción se celebra sobre la materia controvertida en un proceso judicial, entonces recibe la denominación de transacción judicial”*³.

Es así que la transacción contenida en la escritura pública del 03.04.2017 guarda relación con el proceso seguido ante el Octavo Juzgado Civil de Arequipa sobre proceso único de ejecución; por tanto, aun cuando, en el título presentado se alude a una “transacción extrajudicial”, en estricto, nos encontramos frente a una transacción judicial, como tal, resta por verificar cuáles son los requisitos para la eficacia de la transacción judicial.

5. La transacción judicial, como ya se dijo, es la que tiene lugar respecto de un asunto dudoso o litigioso, esto es, uno que las partes han sometido a consideración del órgano jurisdiccional. En otras palabras, el elemento que genera controversia en la relación entre las partes dejó de pertenecer a la esfera subjetiva de las mismas y fue sometido al criterio del juez, con la intención que sea éste quien dé solución definitiva al conflicto; en tal sentido, la transacción persigue concluir el litigio antes que en el proceso judicial se emita una decisión final.

En este caso, a diferencia de la transacción extrajudicial, la judicial se configura bajo determinadas formalidades *ad solemnitatem*; no basta con que conste por escrito, sino que deberá pedirse expresamente al Juez que conoce el proceso, que proceda a su homologación. De esta

² Pleno Casatorio Civil (p. 25) publicado en el Diario Oficial El Peruano el 16.4.2008.

³ Pleno Casatorio Civil (p. 102) publicado en el Diario Oficial El Peruano el 16.4.2008.



RESOLUCIÓN N° 460-2017-SUNARP-TR-A



manera la transacción judicial pone fin al proceso y tiene autoridad de cosa juzgada.

También es preciso indicar que si bien es cierto el párrafo final del artículo 1302 del Código Civil, establece en forma genérica que la transacción tiene autoridad de cosa juzgada. Sin embargo, en el caso de la transacción extrajudicial, tal característica no puede ser equiparada o asimilada a la de una sentencia, pues existen diferencias esenciales entre ambas, como es el hecho por ejemplo, que una transacción extrajudicial pueda ser atacada por adolecer de vicios de voluntad o que carezca de la fuerza compulsiva que caracteriza a un mandato judicial. Por ello Jorge Joaquín Llambías, afirma con acierto:

“(…) la autoridad de cosa juzgada de la transacción está supeditada a la homologación judicial que pueda recaer sobre ella”⁴. En esta misma línea Francisco Peláez, citando a Carreras Llansana, opina: “Para que exista cosa juzgada en sentido material, es indispensable, por definición, que se haya juzgado, es decir, que exista verdadero y propio juicio sobre una cuestión entre partes. Si no existe una verdadera norma o regla sobre relaciones jurídicas, si falta como hemos visto esta imperatividad que es sólo propia de la sentencia dictada en el proceso contencioso, no cabe afirmar que exista propiamente un juicio ni cosa juzgada”⁵.

6. Por tanto, en el presente caso la denominada “transacción extrajudicial” presentada se halla sujeta a su homologación por el juez de la causa - que se pretende concluir-, conforme dispone el artículo 337 del Código Procesal Civil⁶.

En ese 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 al artículo 9 del RGRP, el mismo que dispone que:

⁴ Llambías, Jorge Joaquín. Código civil Anotado; tomo II-A. Buenos Aires, Editorial Abeledo Perrot, 1983, p. 396.

⁵ Peláez, Francisco J. La transacción. Su eficacia procesal, Barcelona, Bosch, 1987, p. 164.

⁶ CPC: ART. 337.- “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. El incumplimiento de la transacción no autoriza al perjudicado a solicitar la resolución de ésta. (...).



RESOLUCIÓN N° 460-2017-SUNARP-TR-A



“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.(...)”

7. Mediante escrito ingresado por secretaría del Tribunal con 13.07.2017, el apelante adjunta copias certificadas de la Resolución N° 03 de fecha 12.05.2017, mediante la cual se aprueba judicialmente la transacción y de la resolución N° 04 de fecha 21.06.2017 mediante la cual se declara consentida la resolución N° 03, ambas emanadas del proceso judicial 01228-2017-0-0401-JR-CI-08 seguido por Yaneth Maricel Granda Concha en contra de Gorky Rosa Edgardo Carrazco Castro y Lourdes Consuelo Granda Concha.

Con la documentación presentada se estaría dando cumplimiento a la formalidad indicada en el numeral anterior, sin embargo, se advierte que la resolución mediante la cual se aprueba la transacción –y por ende la homologa-, es de fecha 12.05.2017.

En cuanto a esto, debe tenerse en cuenta la diferencia entre título formal y título material. Doctrinariamente se distingue entre título material y título formal, el primero referido a la causa o razón justificativa de la adquisición del derecho o de su modificación o extinción. El segundo, al documento en el cual consta la causa del acto o contrato que se desea inscribir⁷. En palabras de Roca Sastre, *“título formal (...) es la expresión documental del título material registrable, o sea, el vehículo que lo hace presente en el registro de la propiedad, aunque sea por medio de su copia, traslado, testimonio o certificación”*.⁸

⁷ CHICO Y ORTIZ, José María. Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo I. Marcial Pons Ediciones Jurídicas S.A. 1994. P.488

⁸ ROCA SASTRE, Ramón y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis. Derecho Hipotecario. Fundamentos de la publicidad registral. Tomo I. Bosch, Casa Editorial. S.A. 1995. P.301.



RESOLUCIÓN N° 460-2017-SUNARP-TR-A



En este sentido, título material es el acto o derecho inscribible en el registro y título formal es el documento que contiene el acto material. En el registro lo que se inscribe es el título material, siendo que para ello debe ser presentado mediante el título formal.

Respecto del título formal exigido para la inscripción del acto o derecho, en este caso, la aprobación u homologación de la Transacción celebrada por las partes, debe presentarse la Resolución que contiene dicha aprobación (título material), la misma que debe constar en copias debidamente certificadas por el auxiliar jurisdiccional respectivo.

8. Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que el título material debe de ser pre existente a la fecha de presentación del expediente mediante el cual se solicita la inscripción.

Al respecto, el Quinto Pleno del Tribunal Registral realizado los días 5 y 6 de setiembre de 2003, aprobó el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

DEFECTO INSUBSANABLE

“Constituye defecto insubsanable, la inexistencia del título material al momento de generar el asiento de presentación que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción”.

Ello encuentra sustento en el artículo IX del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, en virtud del cual los efectos de las inscripciones se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que les dio mérito, razón por la cual los títulos que generen derechos en virtud de las inscripciones deberán ser expedidos con fecha anterior a la fecha del asiento de presentación, toda vez que no pueden conceder derechos desde época anterior a su existencia, salvo casos específicamente determinados por Ley.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 literal e) del Reglamento General de los Registros Públicos constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción del acto o derecho.



RESOLUCIÓN N° 460-2017-SUNARP-TR-A

En el presente caso, el título objeto de rogatoria ingresó al registro con fecha 04.04.2017 en tanto que la resolución que contiene el acto material inscribible es de fecha 12.05.2017, por tanto no preexiste a la fecha de presentación.

Corresponde por tanto confirmar la tacha sustantiva realizada.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 135-2017-SUNARP-TR-PT de fecha 29.05.2017, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal autorizado por Resolución N° 359-2016-SUNARP/SN del 30/12/2016, y del vocal Víctor Javier Peralta Arana, autorizado por Resolución N° 167-2017-SUNARP-PT del 06/07/2017.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha formulada al título venido en grado conforme a los fundamentos del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

RAUL JIMMY DELGADO NIETO
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

VICTOR JAVIER PERALTA ARANA
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral