



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos - SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 502-2019-SUNARP-TR-T

Trujillo, 18 de julio del dos mil diecinueve.

APELANTE : **MARÍA LUISA ACOSTA SÁNCHEZ**
TÍTULO : **247648-2019 del 30.01.2019**
RECURSO : **191-2019**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N° V – SEDE TRUJILLO**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE TRUJILLO**
ACTO ROGADO : **CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL**
SUMILLA(S) :

Calificación de mandato judicial de inscripción

De conformidad con el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el mandato judicial de inscripción tiene calificación restringida. En tal sentido, el registrador solo podrá solicitar aclaración o información adicional al juez si lo requerido no se desprende del parte judicial.

ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la cancelación de los asientos 00007 y 00008 de la partida P14091624 del Registro de Predios de Trujillo, en razón de la declaración judicial de nulidad de los títulos que le sirvieron de sustento, ello en virtud a la sentencia recaída en el proceso judicial seguido por Temistocles Toro Carranza contra Cooperativa de Vivienda el Cortijo Ltda. y otros sobre nulidad de acto jurídico, respecto al predio ubicado en la Urb. Popular El Cortijo, sector Natasha Alta Mz. N1, Lote 13, del distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, que corre inscrito en la partida antes mencionada.

Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Parte judicial dirigido mediante el Oficio n° 02660-2019-1er.JECP-RERB-(02660-2011-0) del 28.1.2019 por el juez provisional del Primer Juzgado Especializado en lo Civil Fany M. Tapia Coba,



**RESOLUCIÓN N° 502-2019-SUNARP-TR-T**

acompañando copias certificadas de las Resoluciones n° 25 del 20.11.2018 (sentencia), n° 26 del 18.12.2018 que integra a la precedente, y n° 27 del 28.01.2019 que declara consentida la sentencia.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado en dos ocasiones por el registrador público Robert Santos Zavaleta Neyra. Los términos de la última esqueda de fecha 15.02.2019 se reproducen cabalmente a continuación:

I. ANTECEDENTES: P.E N° P14091624

II. ACTO ROGADO: CANCELACIÓN DE ASIENTO

III. DEFECTOS ENCONTRADOS:

3.1 El Tribunal Registral, mediante Resolución N° 396-2016-SUNARP-TR-A, se pronuncia *"Cuando el título consiste en la inscripción de partes judiciales donde se ordena practicar una inscripción, la rogatoria corresponde al juez, la misma que se encuentra formulada en el oficio que éste remite al Registro y comprendida en el mandato contenido en la respectiva resolución, sin perjuicio de que la solicitud de inscripción la realice la parte interesada o cualquier tercero por encargo de ésta, toda vez que la solicitud de inscripción no es más que el medio a través del cual se concretizar la rogatoria, por lo que en estos casos la inscripción se efectuará siempre a instancia y por mandato del juez, al margen de quien lo haya solicitado"*.

Así mismo, la DIRECTIVA N° 02-2012-SUNARP-SA, aprobada por Resolución N° 029-2012-SUNARP-SA, que regula el *"Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2011° del Código Civil"*, establece que el Registrador Público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, **se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez**, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible, cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial.

3.2 En este contexto, vista la subsanación presentada, se debe señalar que siendo el juez quien debe absolver la observación formulada mediante resolución aclaratoria, subsiste la esqueda de observación de fecha 08.02.2019, la cual versa sobre los siguientes fundamentos:

"3.1 De la revisión del parte judicial, se advierte que mediante Resolución N° 26 del 28.12.2018 SE RESUELVE:

"1. INTEGRAR la Resolución N° 25 de fecha 20.11.2018 que contiene la SENTENCIA, en el extremo que debe declararse adicionalmente a lo expuesto en la parte resolutive: la Cancelación del contrato de compraventa (Escritura 2769-2011) celebrado entre Carlos Enrique Vidal Pasco y Juan Manuel Bello Cruzado contenidas en las Escrituras Públicas de fechas 07.05.2011 y 16.05.2011, formalizadas por el Notario de Trujillo Marco Corcuera Carranza e inscrito en el Asiento 2 de la partida P14091624 del Registro de Predios de Trujillo; (...)".

Sin embargo, de la revisión del antecedente registral, partida P14091624, en su asiento 00002 no figura ninguna compraventa inscrita. Por lo que, no se puede acceder al acto rogado, toda vez que, lo ordenado en Resolución N° 25 de fecha 20.11.2018 no es compatible con la realidad registral."

**RESOLUCIÓN N° 502-2019-SUNARP-TR-T**

Por lo que, se sugiere presentar nuevo parte judicial con la resolución aclaratoria del juez.

IV. BASE LEGAL:

Art. 32° y 40° del T.U.O. del RGRP.

Resolución N° 396-2016-SUNARP-TR-A

Derechos Pendientes de Pago S/ 49.00

Trujillo, 15 de Febrero de 2019.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Acosta interpuso recurso de apelación, el cual ingresó a la Oficina Registral de Trujillo el 26.04.2019 y a esta instancia con fecha 30.04.2019. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- El registrador exige que sea el juez quien absuelva sus observaciones. Aunque no lo expresa, en esta observación subyace la errónea tesis de que es el juez el único legitimado para intervenir en un procedimiento registral iniciado por la presentación de un título de origen judicial.
- El ciudadano que insta la calificación de un título de origen judicial puede participar en el procedimiento respectivo y absolver observaciones, la tesis subyacente en la observación carece de todo apoyo en Derecho. Confunde grave e intolerablemente el origen de un título con la legitimación para intervenir en el procedimiento de su calificación, y no es sino una excusa para calificar el título bajo el preceptivo parámetro de razonabilidad. El artículo III del Título Preliminar (TP) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) proclama una legitimación abierta (de cualquier persona) para incoar el procedimiento de calificación y, por ende, para participar en él. Por ende, la suscrita - como presentante de un título de origen judicial - puede participar válidamente absolviendo las observaciones formuladas por el registrador, quien está obligado a dar una respuesta de fondo a dicha absolución.
- Esa legitimación es corroborada por el segundo párrafo del artículo 13 del mismo RGRP: pese a tratarse de un título de origen judicial, el desistimiento de su calificación puede ser presentado por quien la instó, o por el propio juez si es que deja sin efecto su resolución o el mandato de inscripción. Entonces, si un ciudadano puede presentar un título de origen judicial y desistirse de su calificación, no cabe duda de que puede también absolver observaciones, máxime si con dicha absolución se advierte de la arbitrariedad de aquellas.



**RESOLUCIÓN N° 502-2019-SUNARP-TR-T**

- El título es unitario, y su calificación comprende todos los documentos que lo integran (en este caso la sentencia y la resolución que la integró), El artículo 7 del RGRP dispone que el título está constituido por "el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por si solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia". Entonces, un título puede comprender varios documentos, el examen de la legalidad de un título (previsto en el artículo 2011 del Código Civil) recae sobre todos ellos, de tal manera que no puede utilizarse sólo uno de esos documentos para denegar la inscripción cuando de la evaluación conjunta de todos se advierte la inexistencia de un defecto.
- La calificación de un mandato judicial no se limita a la parte resolutive, sino que necesariamente se extiende a los fundamentos de aquél; en la Resolución 332-2009-SUNARP-TR-T el Tribunal Registral estableció, citando a Gonzáles Loli¹, que: "(...) la parte resolutive de la sentencia (y también de un auto, agregamos) normalmente está formulada en una redacción sumamente abreviada, que no encuentra claridad si no es complementada con la lectura de la parte expositiva y considerativa de la misma resolución (...). Por ello, la Comisión Revisora prefirió otorgar facultades para que el Registrador pueda transcribir las partes pertinentes de la resolución o resoluciones materia de inscripción, que permitan entender con mayor claridad el sentido del mandato judicial (...)"
- El Registrador puede y debe reproducir en el asiento que practica partes de los fundamentos de la resolución judicial, lo mismo debe hacer al momento de calificarlo, tal como ocurrió en la Resolución 025-2011-SUNARP-TR-T, en la que la simple lectura de la parte resolutive generaba una aparente incompatibilidad con la partida, la cual fue superada si se tenían en cuenta las razones de la decisión del juez.
- No existe materialmente incongruencia o defecto alguno en el título de origen judicial presentado; la lectura de la sentencia revela que en el proceso judicial del que emana dicho parte se discutió la nulidad de dos contratos consecutivos de compraventa. La sentencia individualiza pormenorizadamente las partes de dichos contratos, los datos de las escrituras públicas que los formalizaron y, especialmente, los asientos que publican las transferencias dominicales generadas por dichos

¹ GONZALES LOLI Jorge L.: "Comentarios al nuevo Reglamento General de los Registros Públicos", p. 293 (resaltado y subrayado nuestro).

**RESOLUCIÓN N° 502-2019-SUNARP-TR-T**

contratos. Dichos asientos son el 7 y el 8 de la partida P14091624 del Registro de Predios de Trujillo. Pese a que en los fundamentos de la sentencia se examinó la nulidad de ambos contratos, la parte resolutive comprendió sólo al primero de los celebrados. Por ello se solicitó y obtuvo su integración para que en el extremo resolutive se declarara expresamente dicha invalidez. Por un simple e inocuo error de redacción, en la resolución que ordenó la integración se hace referencia al asiento 2, cuando debe ser el 8, tal como aparece en el segundo resolutive de la sentencia. Por lo que, calificado integralmente el presente título judicial con los parámetros reglamentarios y jurisprudenciales señalados, no existe en absoluto error, incongruencia u otro vicio necesario de aclarar o corregir por parte del juez del proceso.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:**Partida N° P14091624 del Registro de Predios de Trujillo**

En la Partida n° P14091624 corre inscrito el predio ubicado en la urbanización Popular El Cortijo, sector Natasha Alta Mz. N1, Lote 13, del distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, con un área de 180.000 m2. El propietario es Juan Manuel Cruzado Bello.

PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

El pedido concreto es la cancelación de los asientos 0007 y 0008 de la partida P14091624, en mérito de la declaración de nulidad judicial de los títulos que los sustentan. Se aprecia del tenor de la esquila de observación que el registrador consideró que la Resolución n° 26 del 28.12.2018 es incompatible con el contenido de la partida vinculada, pues dispone la cancelación del contrato de compraventa celebrado entre Carlos Enrique Vidal Pasco y Juan Manuel Bello Cruzado mediante las escrituras públicas del 07.05.2011 y 16.05.2011, inscrito en el asiento 2, pero en dicho asiento no figura ninguna compraventa. Por tal razón, pidió que sea el juez quien precise el asiento donde obra registrado el contrato cancelado. Con relación a la observación, la Sala estima que el registrador no señaló que el juez sea el único legitimado para intervenir en el procedimiento registral cuando se trata de un título de origen judicial, sino que –dada la incongruencia– debía ser aclarado por el propio juez. En tal sentido, en el presente caso deberá determinarse si es preciso una aclaración de la resolución judicial.





RESOLUCIÓN N° 502-2019-SUNARP-TR-T

VI. ANÁLISIS:

1. El artículo 2011 del Código Civil establece que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.
En el segundo párrafo del referido artículo se señala que lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. Agrega que, de ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.
En esa línea, el penúltimo párrafo del artículo 32 del RGRP establece que: “En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el registrador y el Tribunal Registral se sujetaran a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil”.
2. Se desprende del tenor del artículo 32 bajo comentario, así como por lo expuesto en reiteradas y uniformes resoluciones emitidas por este Tribunal, que tratándose de resoluciones judiciales que ordenan una inscripción, la función calificadora del registrador público a que se contrae el artículo 2011 del Código Civil se encuentra limitada a verificar si el mandato judicial efectivamente se ha producido, si cumple con las formalidades requeridas, como son la firma del juez o secretario, **los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y los antecedentes registrales**, quedando fuera de la calificación, la congruencia del mandato con el proceso en que se hubiese dictado y los fundamentos o el contenido de la resolución.
3. Así, la limitación en la calificación de los partes judiciales no significa que dichos documentos no sean materia de calificación en ciertos aspectos, tales como la formalidad del documento y la adecuación con la partida registral, teniendo en cuenta que el segundo párrafo del artículo 2011 del Código sustantivo no ha dejado sin efecto los demás artículos contenidos en dicho cuerpo de leyes, tales como los artículos 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 que recogen diferentes principios registrales, facultándose al registrador que tenga a su cargo la calificación de un título que provenga de sede judicial, a solicitar al juez las aclaraciones o informaciones adicionales complementarias sobre su mandato, siempre que no impliquen el cuestionamiento de los fundamentos de hecho y de derecho expuestos

RESOLUCIÓN N° 502-2019-SUNARP-TR-T

en la sentencia o sobre la competencia del órgano jurisdiccional o la congruencia del mandato con el proceso.

4. En ese sentido, respecto de la calificación de resoluciones judiciales, este Colegiado en el Quinto Pleno Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de setiembre del 2003, aprobó el precedente de observancia obligatoria², cuya sumilla es la siguiente:

CALIFICACION DE RESOLUCIONES JUDICIALES

*“El registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. **Si en respuesta a ello el juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandate judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral**”.* (El resaltado y subrayado es nuestro).

En resumen, constituyen aspectos de la calificación registral:

- Las formalidades extrínsecas del parte judicial.
- La verificación del carácter inscribible del acto materia de rogatoria, y
- La adecuación del título con el antecedente registral.

Asimismo, estos aspectos tienen que ser puestos en conocimiento del juez y si este a pesar de ello reitera su mandato de inscripción, el registrador deberá acatarlo³ e inscribir el título.

5. Lo señalado en el citado precedente de observancia obligatoria ha sido complementado con la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, aprobada

² Publicado en el diario oficial El Peruano el 20/10/2003.

³ De conformidad con el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial: 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. (...)



**RESOLUCIÓN N° 502-2019-SUNARP-TR-T**

mediante Resolución N° 029-2012-SUNARP-SA, en cuyos numerales 5.1, 5.2 y 5.3 se señala que el registrador público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil⁴, *se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible, cuando existan obstáculos que surjan del Registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial; y, en caso que el juez reitere el mandato de anotación o inscripción, sin que a juicio del registrador público se haya efectuado la aclaración respectiva, extenderá el asiento registral correspondiente, dejando constancia de dicha circunstancia en el asiento registral.*⁵

6. Ahora bien, en el caso apelado tenemos que la primera instancia denunció inadecuación entre el título judicial, específicamente la Resolución n° 26 del 28.12.2018, con el contenido de la partida registral vinculada, porque en aquel se ordenó la cancelación del contrato de compraventa celebrado entre Carlos Enrique Vidal Pasco y Juan Manuel Bello Cruzado contenido en las escrituras públicas del 07.05.2011 y 16.05.2011, **precisándose que obra inscrito en el asiento 2**; sin embargo, en la partida el asiento 2 corresponde a un acto distinto.
7. Si bien la calificación de los títulos judiciales se halla restringida a ciertos aspectos ya indicados, ello no significa de modo alguno que el registrador no deba examinarlos integralmente. En efecto, el artículo 31 del RGRP prescribe claramente que la calificación comprende la evaluación completa o total del título *para determinar si está apto para ser inscrito*; si no fuera así sería imposible advertir la falta de los requisitos extrínsecos del parte judicial o la inadecuación con los antecedentes registrales, solo por poner unos ejemplos. En suma, al efectuar la calificación integral del título, el registrador obtendrá una conclusión cabal de aquello que se solicita, u ordena inscribir.

⁴ **Artículo 2011.-** Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

⁵ Igual fundamento se ha señalado en las Resoluciones N°579-2019-SUNARP-TR-L de fecha 01.03.2019, N°723-2019-SUNARP-TR-L de fecha 19.03.2019 y N°169-2019-SUNARP-TR-L de fecha 18.01.2019 entre otras.

**RESOLUCIÓN N° 502-2019-SUNARP-TR-T**

8. Revisado el parte judicial se ha podido encontrar que este versa sobre la demanda de nulidad de dos contratos y los respectivos asientos registrales que generaron: i) el celebrado entre la Cooperativa de Vivienda El Cortijo Ltda. con Carlos Enrique Vidal Pasco a través de la escritura pública de fecha 27.04.2011, formalizada ante el notario de Otuzco Héctor de Lama; y ii) el suscrito entre Carlos Enrique Vidal Pasco con Juan Manuel Cruzado Bello mediante las escrituras públicas de fechas 07.05.2011 y 16.05.2011, otorgadas ante el notario de Trujillo Marco Corcuera. La demanda fue interpuesta por Temistocles Toro Carranza contra la Cooperativa de Vivienda El Cortijo Ltda., Juan Manuel Cruzado Bello, Héctor Martín de Lama Herrera y Carlos Enrique Vidal Pasco. Asimismo, se advierte que mediante la Resolución n° 25 del 20.11.2018 (sentencia) se declaró fundada la demanda y nulo el contrato firmado entre la Cooperativa de Vivienda El Cortijo Ltda. con Carlos Enrique Vidal Pasco a través de la escritura pública de fecha 27.04.2011, formalizada ante el notario de Otuzco Héctor de Lama, disponiéndose la cancelación del asiento 07 y 08 de la partida P14091624 (la vinculada en este título). Posteriormente, con la Resolución n° 26 del 18.12.2018 se integró la sentencia en el extremo que adicionalmente se resuelve la cancelación del contrato de compraventa celebrado por Carlos Enrique Vidal Pasco con Juan Manuel Cruzado Bello mediante las escrituras públicas de fechas 07.05.2011 y 16.05.2011, otorgadas ante el notario de Trujillo Marco Corcuera, que obra inscrito en el asiento 2 de la partida P14091624. También encontramos en el parte judicial la resolución que declarada consentida la sentencia.
9. Contrastado el título con la partida registral directamente vinculada, hallamos que los contratos a que se refiere la sentencia y la resolución integradora están inscritos en los asientos 07 y 08, respectivamente. En el asiento 2 no corre inscrito ninguno de los contratos comprendidos en el proceso. En este orden, resulta evidente que en la resolución integradora se cometió un error material en la declaración, siendo este indiferente, conforme al artículo 209 del Código Civil⁶, pues se concluye con certeza - del estudio integral del título recurrido y su confrontación con la partida vinculada- que el asiento que dispuso cancelar la resolución integradora fue el 08. Siendo así es innecesaria una resolución aclaratoria. Se revoca entonces la decisión de la primera instancia.

⁶ **Artículo 209.-** El error en la declaración sobre la identidad o la denominación de la persona, del objeto o de la naturaleza del acto, no vicia el acto jurídico, cuando por su texto o las circunstancias se puede identificar a la persona, al objeto o al acto designado.



RESOLUCIÓN N° 502-2019-SUNARP-TR-T

Intervienen como vocales (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez y Yovana del Rosario Fernandez Mendoza, autorizados mediante la resolución N°331-2018-SUNARP/SN del 31.12.2018.

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

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación decretada por la primera instancia; y **DISPONER** la inscripción del título previo pago de los derechos registrales correspondientes, por los fundamentos señalados en esta resolución.

Regístrese y comuníquese.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral

YOVANA FERNÁNDEZ MENDOZA

Vocal (s) del Tribunal Registral

WALTER E. MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral