



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. -550 -2021-SUNARP-TR-L**

Lima, 26 de marzo 2021

**APELANTE** : **JUAN CLÍMACO OSPINO NÚÑEZ.**  
**TÍTULO** : N° 2362318 del 9/12/2020.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 459 del 16/1/2021.  
**REGISTRO** : Predios de Huancayo.  
**ACTO** : Rectificación.  
**SUMILLA** :

**IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN**

No procede la rectificación de un asiento registral cuando su contenido se adecúa al título archivado que le dio origen.

**EFFECTOS DE ANOTACIÓN DE DEMANDA Y SENTENCIA FIRME**

La sentencia firme que declara fundada la demanda de retracto y dispone la subrogación del demandante en el lugar del comprador, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación. Ello aun cuando el juez no hubiere emitido pronunciamiento sobre dicho extremo.

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

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicitó la rectificación del asiento C00014 de la partida electrónica N° 11005935 del Registro de Predios de Huancayo, en el que obra la inscripción de la sentencia que ordenó la subrogación del demandante Juan Clímaco Ospino Núñez en el lugar del comprador Carlos Ernesto Lazo Maraví (asiento C00009), por haberse omitido señalar el asiento C00013 de la acotada partida, ha quedado sin efecto al retrotraer sus efectos a la anotación de demanda respectiva (asiento D00004).

A dicho efecto, se presentó formato de solicitud de rectificación de inscripción suscrito el 9/12/2020 por Paul Ramírez Vela y escrito del 3/12/2020 suscrito por Juan Clímaco Ospino Núñez.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El registrador público del Registro de Predios de Huancayo, Yamiz Jonathan Oblea Silva, formuló la siguiente tacha sustantiva:

1.- ACTO SOLICITADO: Rectificación de error de concepto. Antecedente registral: P.E. 02007213 de Predios de Huancayo.



## RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L

### II. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS INSUBSANABLES:

2.1.- Se solicita la inscripción de rectificación por error de concepto del asiento C00014 de la partida N° 11005935, en el cual obra inscrita la subrogación, en el sentido que se debe adicionar que "el asiento C00013 queda sin efecto en merito a la medida cautelar inscrito en el asiento D00004 de la partida referida", respecto del cual y conforme al Art. 2011 del C.C., manifestamos lo siguiente:

Al respecto conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil y numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

Por su parte, el artículo 75 del TUO del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extra registral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad. Por su parte, el artículo 76 del TUO del RGRP establece que el registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto. Asimismo, el error, puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

Que, en lo que respecta al caso sub-exámene, tenemos que verificado el título archivado 42245 de fecha 23.10.2012, en virtud del cual se inscribió la subrogación por mandato judicial, se advierte que el mandato judicial inscrito en el asiento C00014 de la Partida N° 11005935, obra tal y conforme consta en el título archivado. En consecuencia, no existe error imputable a este Registro, el mismo que deberá ser rectificado a instancia de parte, mediante título modificatorio.

Debe tenerse presente que en ocasiones, los mandatos judiciales generan duda respecto de sus alcances con relación a los actos que deban inscribirse. En tales supuestos, el Tribunal Registral en reiterada jurisprudencia ha señalado que los alcances de los mandatos judiciales se determinan aplicando el principio de literalidad, es decir, los alcances de dichos mandatos serán conforme a sus propios términos, sin que las instancias registrales puedan, vía interpretación, restringir o ampliar sus alcances respecto a la situación o derecho que deba mantenerse.

Lo expuesto encuentra sustento en el carácter vinculante de las decisiones judiciales, establecido como principio - deber de la administración de justicia- en el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que 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



## RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L

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".

Por las razones expuestas y al no existir pronunciamiento expreso en cuanto a la cancelación del asiento C00013 o nulidad del acto jurídico, es que se TACHA el presente título, por cuanto no existe error que rectificar; de conformidad con lo señalado en el artículo 43-A TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. BASE LEGAL: Arts. 2011 del C.C., Arts. 7, 31, 32 y 43-A del T.U.O. del R.G.R.P.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando, entre otros, lo siguiente:

- La rogatoria se ampara la rectificación de error de concepto, previsto en el artículo 84 y 85 del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto el registrador no calificó integralmente ni confrontó adecuadamente las partidas involucradas y demás antecedentes registrales, los mismos que tienen estrecha relación con la sentencia judicial de retracto, especialmente, con el asiento D0004 que contiene la medida cautelar de anotación de demanda.

- El registrador ha ignorado pronunciarse sobre la vigencia del asiento C00013, sobre compraventa de acciones y derechos, que fuera extendido en fecha posterior a la medida cautelar de anotación de la demanda (asiento D00004). Asimismo, no se pronuncia sobre la incompatibilidad existente entre el referido asiento C00013 y el asiento C00014 que contiene la sentencia de subrogación. No es posible la vigencia de ambos asientos a la vez, por ser incompatibles entre sí.

- La inscripción de la sentencia, retrotrae sus efectos a la fecha de la inscripción de la medida cautelar de anotación de demanda que obra en el asiento D00004, esto es, al 23/12/2009. En consecuencia, tanto el registrador anterior como el que calificó el presente título, no han tomado en cuenta los efectos jurídico-registrales del asiento D00004, la misma que subroga y deja sin efecto no solo el asiento C00009, sino todos los asientos involucrados, entre ellos, el asiento C00013.

- No es necesario que en la sentencia se hubiera pronunciado expresamente acerca de la nulidad o extinción de la vigencia del asiento C00013, puesto que este asiento fue extendido con fecha posterior a la medida cautelar de anotación de demanda, por lo que, en base a un razonamiento jurídico, se debe entender que el asiento C00013 ha quedado enervado.

**RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L****IV. ANTECEDENTE REGISTRAL****Partida electrónica N° 11005935 del Registro de Predios de Huancayo**

A fojas 27 del tomo 11 que continúa en la ficha N° 20852 y en la partida electrónica N° 11005935 del Registro de Predios de Huancayo se encuentra inscrito el predio ubicado con frente a la calle Real N° 283 y jirón Cuzco N° 438-442-446-450-456, en el distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, con un área de 964.410 m<sup>2</sup>.

En los asientos c-6 y c-7 de la ficha N° 20852 consta inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Constantino Ospino Malpartida y Lucila Núñez Terrazos de Ospino.

En el asiento c-8, aclarado por el asiento C00003, consta inscrito el traslado de dominio por testamento de Constantino Ospino Malpartida a favor de: Juan Clímaco Ospino Núñez, Benjamín Santiago Ospino Núñez, Benjamín Rolando Ospino Costa, Juan Carlos Ospino Costa, Laura Lucila Ospino Rúas y Marina Lucila Ospino Garín, en los términos que el testamento obrante en el título archivado N° 2468 del 28/2/2000 establece.

En el asiento c-10 consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de Benjamín Santiago Ospino Núñez, a favor de Marina Lucila Ospino Garín, en virtud de la sucesión intestada realizada ante Notaria de Concepción, Florencia Armida Peña Martínez.

En el asiento C00001, rectificado por el asiento C00005, encuentra registrada la compraventa de acciones y derechos del 50% que sobre el predio le correspondía a Lucila Núñez de Ospino, a favor de Juan Clímaco Ospino Núñez.

En el asiento C00004 se encuentra inscrita la compraventa del 8.504% de acciones y derechos que sobre el predio le correspondía a Marina Lucila Ospino Garín a favor de Representaciones e Inversiones Perú E.I.R.L.

En el asiento C00007, rectificado por el asiento C 00008, se encuentra inscrita la compraventa del 4.147613% de acciones y derechos que sobre el predio le correspondía a Marina Lucila Ospino Garín a favor de Representaciones e Inversiones Perú E.I.R.L.

En los asientos C00009 y C00010 constan inscritas las transferencias de acciones y derechos efectuadas por Representaciones e Inversiones Perú E.I.R.L., a favor de Carlos Ernesto Lazo Maraví, respecto de las acciones adquiridas en los asientos C00007 rectificado por el asiento C00008, y C00004, esto es 4.147613% y 8.504%, respectivamente.



## RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L

En el asiento D 00004 corre anotada la demanda ordenada por el 3° Juzgado Civil de Huancayo, mediante Resolución N° 1 del 7/12/2009, recaída en el expediente N° 04087-2008.

En el asiento C00011 consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de Benjamín Santiago Ospino Núñez, a favor de Marina Lucila Ospino Garín y María Cristina Garín Ortiz en virtud de la sucesión instada realizada ante el 1° Juzgado de Paz Letrado de Huancayo.

En los asientos C00012 y C00013 constan inscritas las compraventas de acciones y derechos, 8.504% y 4.147613%, respectivamente, efectuadas por Carlos Ernesto Lazo Maraví a favor de Representaciones e Inversiones Perú E.I.R.L.

En los asientos C00014 y C00015 consta inscrita la Resolución N° 14 del 21/9/2010 emitida por el Tercer Juzgado Civil de Huancayo y confirmada por Resolución N° 24 del 5/10/2011 por la Segunda Sala Mixta de Huancayo Exp. N° 4087-2008-01-1501-JR-CI-03, mediante la cual se resolvió: la subrogación en el lugar del comprador Carlos Ernesto Lazo Maraví, por el demandante Juan Clímaco Ospino Núñez, en los contratos en los que se transfiere el 4.147613% (asiento C00009) y 8.504% (asiento C00010) del inmueble.

En el asiento C00017 se encuentra inscrita la compraventa del 12.499% de acciones y derechos que sobre el predio le correspondía a Marina Lucila Ospino Garín y a Marina Cristina Garín Ortiz a favor de la sociedad conyugal conformada por Carlos Delgado Zúñiga y Angélica Vergara de la Sota de Delgado.

En el asiento C00018 se encuentra inscrita la compraventa del 12.499% de acciones y derechos que sobre el predio le correspondía a la sociedad conyugal conformada por Carlos Delgado Zúñiga y Angélica Vergara de la Sota de Delgado a favor de Laura Lucila Ospino Ruas.

En el asiento C00019 se encuentra inscrita la compraventa del 76.24% de acciones y derechos que sobre el predio le correspondía a Juan Clímaco Ospino Núñez a favor de Laura Lucila Ospino Ruas.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- ¿Procede que en sede registral se rectifique un asiento cuando es conforme con el título archivado en mérito al que se extendió?
- ¿Qué efectos tiene sentencia firme que declara fundada la demanda de retracto y dispone la subrogación del demandante en el lugar del comprador?



## VI. ANÁLISIS

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

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil<sup>1</sup> y numeral VII<sup>2</sup> del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

2. El artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del RGRP cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

3. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

---

<sup>1</sup>**Artículo 2013.- Principio de legitimación.-** El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

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

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

<sup>2</sup> **VII. Principio de legitimación.-** Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.



## RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.
- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

**4.** El artículo 81 del RGRP señala qué se entiende por errores materiales y de concepto:

“El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto”.

**5.** La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 del RGRP, que señalan:

- a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.
- b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:
  - b.1 Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;
  - b.2 Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Debe añadirse que de conformidad con el artículo 87 de dicho reglamento, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos



## RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L

adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

6. En el presente caso, se solicitó la rectificación del asiento C00014 de la partida electrónica N° 11005935 del Registro de Predios de Huancayo, en el que obra la inscripción de la sentencia que ordenó la subrogación del demandante Juan Clímaco Ospino Núñez en el lugar del comprador Carlos Ernesto Lazo Maraví (asiento C00009), por haberse omitido señalar que el asiento C00013 de la acotada partida, ha quedado sin efecto al retrotraer sus efectos a la anotación de demanda respectiva (asiento D00004).

El registrador formuló tacha sustantiva señalando que el mandato judicial inscrito en el asiento C00014, obra tal y conforme consta en el título archivado; en consecuencia, al no existir error imputable al Registro, el mismo deberá ser rectificado a instancia de parte, mediante título modificatorio.

7. Estando a ello, debe considerarse que dentro de las medidas cautelares contempladas en el Código Procesal Civil se encuentra la anotación de demanda, que tiene por finalidad, como toda medida cautelar, la de asegurar la ejecución de la sentencia a expedirse dentro de un proceso judicial, en el que se discutan derechos inscritos, según se recoge en el artículo 673 del precitado código adjetivo.

De esta forma, mediante su registro en la partida respectiva se asegura que la sentencia a expedirse se ejecute, evitando que posteriores inscripciones de actos incompatibles impidan la inscripción de dicha sentencia.

Es por ello que en el RGRP se recoge la figura de la retroprioridad<sup>3</sup>, es decir, que una vez anotada preventivamente la medida cautelar, el título que contiene la sentencia definitiva expedida en el mismo proceso judicial va a retrotraer sus efectos, no a la fecha del asiento de presentación de dicho título, sino a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la medida cautelar.

De esta forma se asegura que las inscripciones posteriores a la anotación preventiva, de actos incompatibles con la sentencia, no le sean oponibles.

8. Al respecto, en el Pleno del Tribunal Registral XXV realizado en sesión ordinaria los días 12 y 13 de abril de 2007<sup>4</sup>, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

---

**<sup>3</sup> Artículo 68.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva**

Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

<sup>4</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 15/6/2007.



## RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L

### EFFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

“La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados”.<sup>5</sup>

Los fundamentos que sustentaron la aprobación del citado precedente derivan de la aplicación del principio de prioridad consagrado en los artículos 2016 y 2017 del Código Civil, y se transcriben a continuación:

“Una de las maneras como el registro admite la cancelación de inscripciones es a través de la solicitud de inscripción de una sentencia firme que se pronuncia sobre la nulidad de una compraventa. Así tenemos que el literal b) del artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos establece como uno de los supuestos de cancelación cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se han extendido las inscripciones o anotaciones preventivas. Del mismo modo, el numeral 99 del acotado reglamento dispone que “la nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo”.

Esto es que el Registro no puede exigir que adicionalmente al pronunciamiento judicial sobre la nulidad de una compraventa, se acredite la existencia de un pronunciamiento expreso de la judicatura acerca de la cancelación del asiento respectivo.

Ahora bien, la presentación de la rogatoria judicial conducente a la inscripción de una sentencia firme que declara fundada una demanda de nulidad de compraventa, genera efectos legales y jurídicos dependiendo de si se ha asegurado o no la decisión final en el juicio correspondiente con una medida cautelar de anotación de la demanda.

#### **Si existe vigente anotación preventiva de demanda:**

**En estas situaciones, el Tribunal Registral se ha pronunciado reiteradamente en base a la doctrina y legislación pertinentes en el sentido que la inscripción de la sentencia firme retrotraerá sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda.**

Si no existe o ha caducado o se ha extinguido por cualquier otro motivo una anotación preventiva de demanda:

En este caso, el Tribunal Registral estima que si bien la sentencia firme puede acceder al registro, sus efectos se producirán recién, como cualquier inscripción, desde la fecha del asiento de presentación del título.

---

<sup>5</sup> Criterio adoptado en la Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L del 5/3/2007.



## RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L

No obstante la jurisprudencia reiterada del Tribunal Registral en el primero de los supuestos, es decir, cuando existe anotada una demanda, los Registradores y demás personal registral como los abogados certificadores, incurrir en error al realizar el análisis de las partidas registrales involucradas, atribuyendo titularidades distintas a las que deberían ser materia de publicidad y ello ocurre por la razón de que en nuestro ordenamiento jurídico existen vacíos<sup>6</sup> que llevan a efectuar dichas interpretaciones.

Resulta comprensible hasta cierto punto las conclusiones erróneas de la primera instancia, porque si bien se inscriben los partes judiciales que contienen la sentencia firme de nulidad de compraventa, provocando la extensión de asientos sea en el rubro c) de transferencias o en el rubro d) de cargas y gravámenes; en general los jueces no emiten pronunciamiento sobre los actos jurídicos dispositivos inscritos en fecha posterior a la compraventa declarada nula, con lo que tenemos una partida registral donde la sentencia podría aparecer prima facie como una inscripción más que no altera el contenido de los derechos y titularidades inscritas.

Por este motivo es que los Registradores formulan observaciones invocando v.gr. el principio de tracto sucesivo regulado por el artículo 2015<sup>7</sup> del Código Civil en las solicitudes de inscripción de transferencias de dominio, esto es, para ellos la partida no ha sufrido alteración alguna y, por tanto, no existe adecuación con el antecedente registral.

Tenemos que reconocer que lo ideal sería que el órgano jurisdiccional que emitió el fallo favorable a la nulidad de la compraventa, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 673 in fine del Código Procesal Civil y en ejecución de sentencia, disponga la cancelación de los asientos posteriores a la anotación de la demanda que sean incompatibles o que se contrapongan con la decisión judicial firme, sin embargo, en los hechos va a ser difícil que ello suceda, porque los jueces se amparan en la legislación procesal para señalar que la pretensión estuvo dirigida exclusivamente a la declaración de nulidad de un acto determinado y no de otros totalmente diferentes, o que la pretensión no comprendió la cancelación de asiento registral alguno, es decir, son renuentes a efectuar una interpretación jurídica del tipo indicado mientras no exista norma expresa que así lo permita.

A diferencia de la solución judicial antes esbozada, sugerimos la emisión de un precedente de observancia obligatoria que represente para los

---

<sup>6</sup> No existe ninguna disposición legal que diga qué hacer o cómo reaccionar frente a los asientos de inscripción extendidos en la partida registral del predio luego del asiento o título declarado nulo, que sean incompatibles con los alcances de la sentencia firme respectiva. Sólo el artículo 673 in fine del Código Procesal Civil señala que “la anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida”.

En cambio, el artículo 198 del Reglamento Hipotecario Español, dice: “Si la demanda anotada prospera, la sentencia firme ordenará que se practiquen las inscripciones o cancelaciones correspondientes, siendo título bastante para ello la ejecutoria o el mandamiento judicial, sirviendo también como título para cancelar los asientos posteriores a la anotación preventiva de demanda que sean contradictorios o limitativos del derecho que se inscriba”.

<sup>7</sup> **Artículo 2015.-** Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.



## RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L

Registradores y demás personal registral un sustento para la calificación de los títulos o para las expediciones de certificados relativos al contenido de las partidas registrales en el Registro de Predios. A esta propuesta, la llamaremos la solución registral.

Este planteamiento tendría asimismo como punto de partida lo dispuesto por el artículo 673 in fine del Código Procesal Civil: “La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida.”

¿Qué debemos entender por prevalencia? De acuerdo al Diccionario de la Lengua Española, prevalencia es acción y efecto de prevalecer y este término tiene a su vez varias acepciones. Una de ellas es: dicho de una persona o cosa: Sobresalir, tener alguna superioridad o ventaja.

Por consiguiente, la lectura de la norma sería la siguiente: Que **si bien la anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, en el caso que la misma sea declarada fundada con sentencia firme, esta prevalecerá o se impondrá sobre las referidas transferencias o afectaciones posteriores.**

La precitada posición tiene coherencia, en tanto y en cuanto la anotación de la demanda como cualquier otra medida cautelar se encuentra condicionada en su vigencia por el resultado del proceso. Si la demanda para la cual se dictó la medida cautelar es amparada, luego la misma se convertirá en medida ejecutiva para la ejecución de la sentencia. Si por el contrario, la demanda es declarada infundada, la medida cautelar caducará de pleno derecho.

Por eso es que el CPC ha dispuesto que la anotación de la demanda no impide las transferencias o afectaciones posteriores del bien, porque se está poniendo en el caso que el proceso judicial aún no ha concluido con sentencia firme, constituyéndose dicha anotación en una advertencia a los implicados en el proceso y terceros ajenos al mismo, acerca de la posibilidad de que en un futuro determinado (conclusión del proceso) la situación jurídica de los derechos adquiridos sobre el bien en litigio y publicitados o no por el registro podría sufrir alteraciones, esto es, quedar a las resultas del contencioso judicial.

Por supuesto que **el numeral 673 del C.P.C. hay que concordarlo con el artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos, relativo a la retroprioridad derivada de la anotación preventiva y que se resume en los efectos de la sentencia firme que declare fundada una demanda se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación de la anotación respectiva.**

Otro de los fundamentos que apoyaría esta solución estaría dado por la doctrina registral. Ramón M. Roca Sastre y Luis Roca-Sastre Muncunill<sup>8</sup>, señalan con relación al principio de tracto sucesivo: “(...) lo que ocurre es que el principio de tracto actúa normalmente o por regla general, en su manifestación de tipo formal, o sea, como requisito de previa inscripción

---

<sup>8</sup> ROCA SASTRE, Ramón M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. Derecho Hipotecario. Bosch Casa Editorial S.A., Barcelona, España, Tomo II. 8va Edición, 1995. p. 121,150-151.



## RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L

(cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias disposiciones concatenadas), de manera que un acto dispositivo no puede inscribirse sin que previamente ya esté registrado en su propio asiento el acto en virtud del cual adquirió quien en aquel otro acto dispositivo aparece como titular disponente. Pero este eslabonado formal (un asiento por acto registrable) no siempre precisa cumplirse, ya que existen ciertos supuestos en que es permitido que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos a la vez, destacándose el último de ellos, que es el que constata la titularidad vigente registral (tracto sucesivo comprimido o abreviado), así como se dan otros casos en los cuales el encadenamiento, que constituye la esencia íntima del principio de tracto, se cumple de una manera especial (modalidades de tracto sucesivo) (...) 1) Existen otros varios supuestos en los que se producen modalidades de aplicación del principio de tracto sucesivo, entre los cuales se destacan principalmente los siguientes: (...) 5) La inscripción de una ejecutoria dando lugar a una demanda que fue anotada preventivamente cuando con posterioridad a esta anotación la finca anotada hubiere sido objeto de posteriores transmisiones inscritas, da la impresión de no dejar muy bien parado el principio de tracto sucesivo, pues la inscripción de aquella ejecutoria no se apoya en la inscripción última de propiedad. Pero, éste es efecto del juego retroactivo o de reserva de puesto que las anotaciones de demanda provocan, y en rigor sólo aparentemente rompe el encadenamiento del causante al sucesor, que mediante eslabones formales deben mostrar los libros hipotecarios (...).”

Esto quiere decir que el Registro admite la inscripción de las sentencias firmes que declaran la nulidad de acto jurídico de compraventa, sin que exista incumplimiento del principio de tracto sucesivo, porque existen previamente anotadas demandas que cautelan dichas sentencias y es en virtud de ese mismo principio y del principio de legitimación que **debe entenderse que la inscripción de la sentencia determina de manera implícita que la situación de la partida registral del predio y de las titularidades, queda sujeta a lo que haya resuelto el órgano jurisdiccional, esto es, si se ha declarado nulo el acto jurídico de compraventa, entonces la titularidad registral de dominio corresponderá a los propietarios o vendedores que aparecían en dicho acto.** Con esta conclusión, solo en apariencia se rompería el encadenamiento que debe existir del causante al sucesor en virtud del principio de tracto sucesivo, ya que no habría concordancia con el antecedente registral si se han inscrito con posterioridad a la anotación de demanda otras transmisiones de la propiedad o enajenaciones.

La solución registral al problema estudiado pasa por llegar a la conclusión de que **los asientos registrales incompatibles extendidos luego de la anotación de la demanda de nulidad de acto jurídico han quedado “enervados”.** Enervar, según el Diccionario de la Lengua Española es debilitar, quitar las fuerzas. **Es decir, si la sentencia de nulidad de acto jurídico retrotrae sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda, cómo quedan los asientos intermedios incompatibles, si no es enervado, debilitado, incapaz de oponerse a una resolución que tiene la autoridad de la cosa juzgada.**

**Lo que no podríamos hacer es asumir que los asientos han sido cancelados, porque esta atribución es exclusiva del órgano jurisdiccional en virtud del principio de legitimación registral.**



## RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L

En la doctrina registral existe además la categoría de los asientos vigentes y no vigentes para diferenciarlos de los asientos cancelados y no cancelados. Así, Antonio Manzano Solano<sup>9</sup>, expresa: “Tampoco la inscripción de la transferencia de dominio o derecho real inscrito es causa de extinción del asiento que los contiene, ni da lugar a su cancelación. Al contrario, la inscripción de una transferencia es prueba de la vitalidad del historial de la finca, que se compone de los distintos asientos, concatenados entre sí por el nexo de los negocios jurídicos inscribibles y sus diferentes titulares. Afirmar que la inscripción de una transferencia extingue la inscripción anterior es desconocer la distinción entre asientos vigentes y no vigentes, y confundirla con la distinción entre asientos cancelados y no cancelados. El asiento cancelado no existe registralmente; por eso, como regla general, no se incluye en las certificaciones (art. 340 R.H). El asiento no vigente, en cambio, existe registralmente, pero carece de eficacia (v.gr. la inscripción previa del dominio del vendedor).”

No obstante, en el caso que nos ocupa no sería adecuado que empleemos la categoría de los asientos no vigentes, que se encuentra reservada como hemos visto a los actos de transferencia de la propiedad de un bien, donde el asiento del anterior propietario existe registralmente, pero carece de eficacia; en contraposición a los asientos intermedios incompatibles, los cuales aun cuando hayan generado transferencias o mutaciones jurídico reales del bien<sup>10</sup>, por las razones alegadas a lo largo de la ponencia no deberían seguir existiendo registralmente, ni ser considerados, como en los supuestos de cancelaciones, para los efectos de la expedición de los certificados correspondientes.

A modo de ejemplo, podríamos encontrar que en la partida registral se han extendido diversos y numerosos asientos relativos a derechos reales o personales, como embargos, hipotecas, compraventas, donaciones, servidumbres, derechos de superficie, etc.

Si se solicita la expedición de un certificado de gravámenes de predio, el mismo no debe incluir ni los embargos, ni las hipotecas o servidumbres inscritos en el registro luego de la anotación de la demanda. Todos estos asientos deben reputarse enervados por la inscripción de la sentencia firme sobre nulidad de acto jurídico.

**Asimismo, para los efectos de la calificación de la titularidad registral (propiedad), debe tenerse en cuenta la situación existente a la fecha de la anotación de la demanda; ignorando las transferencias de dominio ocurridas en fecha posterior a la aludida anotación. Ello en virtud del principio de tracto sucesivo.**

No está demás precisar que aun cuando se hayan extendido asientos con fecha posterior a la anotación de la demanda, éstos pueden quedar subsistentes, si no son incompatibles con los efectos de la sentencia de nulidad, tales como asientos relativos a la numeración de un predio o

---

<sup>9</sup> MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario para Iniciación y Uso de Universitarios. Volumen II – Procedimiento Registral Ordinario. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España – Centro de Estudios Registrales, p. 946.

<sup>10</sup> Se entiende cuando aún no había accedido al registro la sentencia de nulidad de acto jurídico.



## RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L

constitución de servidumbres forzosas a favor de empresas de electricidad, etc.” (El resaltado es nuestro).

9. El criterio sustentado en el citado precedente también fue materia de discusión con ocasión del Encuentro entre Jueces de la Corte Superior de Justicia de Lima y Registradores Públicos de la Zona Registral IX –sede lima – SUNARP realizado entre junio y julio 2012 donde se debatió la problemática de si ¿la inscripción de la sentencia que ampara la pretensión de nulidad del acto jurídico, enerva los asientos intermedios que han sido inscritos con posterioridad a la anotación de demanda y que son anteriores a la inscripción de la sentencia?

Luego del debate, como acuerdo general de las mesas de trabajo se obtuvo:

“Que, en principio, los asientos intermedios inscritos con posterioridad a la anotación de la demanda y con anterioridad a la inscripción de la sentencia que ampara la pretensión de nulidad del acto jurídico, decaerán en inválidos y se verán enervados por corresponder la cancelación del asiento principal de inscripción al cual están relacionados”.

Lo anterior de conformidad con el al criterio sustentado en la Resolución136-2007-SUNARRP-TR-L.

10. En efecto, este Tribunal ha concluido que no es necesario que la sentencia sobre nulidad de acto jurídico de transferencia se pronuncie expresamente acerca de la nulidad o extinción de la vigencia de los asientos de transferencia de dominio o de gravámenes extendidos en fecha posterior a la anotación de demanda, o respecto a la nulidad de los actos jurídicos en mérito a los que se extendieron.

Así, en virtud a un razonamiento jurídico fundado en la normativa procesal civil (artículo 673 del Código Procesal Civil) debe estimarse que dichos asientos han quedado enervados por el hecho que cuando se inscribieron las transmisiones de dominio o los gravámenes existía una anotación preventiva en el registro que advertía de la posibilidad que el derecho adquirido quedara sin efecto alguno.

11. Ahora bien, de la revisión de la ficha N° 20852 que continúa en la partida electrónica N° 11005935 del Registro de Predios de Huancayo, correspondiente al predio ubicado con frente al calle Real N° 283 y jirón Cuzco N° 438-442-446-450-456, en el distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, se aprecia que se han extendido otros, los siguientes asientos:

### Asiento C00009

Transferencia del 4.147613% de acciones y derechos sobre el predio, efectuada por Representaciones e Inversiones Perú E.I.R.L. a favor de Carlos Ernesto Lazo Maraví, según escritura pública del 12/11/2007 extendida por notaria de Chilca Mercedes María Aleluya Vila.

### Asiento D00004



## RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L

Demanda ordenada por el 3° Juzgado Civil de Huancayo, mediante Resolución N° 1 del 7/12/2009, recaída en el expediente N° 04087-2008.

### Asiento C00013

Compraventa del 4.147613% de acciones y derechos sobre el predio, efectuada por Carlos Ernesto Lazo Maraví a favor de Representaciones e Inversiones Perú E.I.R.L., según escritura pública del 3/12/2011 extendida por notaria de Chilca Mercedes María Aleluya Vila.

### Asiento C00014

Resolución N° 14 del 21/9/2010 emitida por el Tercer Juzgado Civil de Huancayo y confirmada por Resolución N° 24 del 5/10/2011 por la Segunda Sala Mixta de Huancayo, bajo el expediente N° 04087-2008, mediante la cual se resolvió: la subrogación en el lugar del comprador Carlos Ernesto Lazo Maraví, por el demandante Juan Clímaco Ospino Núñez, en el contrato en el que se transfirió el 4.147613% (asiento C00009) del inmueble.

**12.** En el título archivado N° 37751 del 23/12/2009, que diera mérito a la extensión del asiento D00004, se aprecia que en el proceso seguido con el expediente N° 04087-2008, se solicitó la medida cautelar de anotación de demanda sobre retracto, interpuesta por Juan Clímaco Ospino Núñez en su condición de copropietario y litigante, contra Representaciones e Inversiones Perú E.I.R.L. y Carlos Ernesto Lazo Maraví, a fin de subrogar al comprador en todos los derechos y obligaciones y demás estipulaciones contraídas, conjuntamente con otra, en la escritura pública del 12/11/2007, mediante la cual Representaciones e Inversiones Perú E.I.R.L. otorgó en favor de Carlos Ernesto Lazo Maraví, la transferencia del 4.147613% de acciones y derechos sobre el predio inscrito en la partida N° 11005935.

**13.** Asimismo, de acuerdo al título archivado N° 42245 del 23/10/2012, que diera mérito a la extensión del asiento C00014, se aprecia que en la sentencia del 21/9/2010 recaída en el expediente N° 04087-2008, se señaló lo siguiente:

“(…).

FALLO: Declarando FUNDADA la demanda de fojas sesentidos, subsanada a fojas setentiocho, interpuesta por JUAN CLÍMACO OSPINO NÚÑEZ, sobre RETRACTO, contra REPRESENTACIONES E INVERSIONES PERU EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, (...) Y CONTRA CARLOS ERNESTO LAZO MARAVÍ, (...) respecto del contrato de fojas uno a cuatro, por el cual se transfiere por compraventa las acciones y derechos del 4.147613% del inmueble materia de litis, e inscrito en el asiento C-00009, (...) por la causal de copropietario; en consecuencia ORDENO: la SUBROGACIÓN, en el lugar del comprador Carlos Ernesto Lazo Maraví, por el demandante Juan Clímaco Ospino Núñez, en los citados contratos, quien deberá respetar todas las estipulaciones de los contratos de compraventa de las acciones y derechos, celebrados por los demandantes respecto del 4.147613%, (...) del bien inmueble ubicado en el jirón Cuzco, cuyos demás



## RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L

datos se encuentran detallados en los asientos (...) C00009, (...) de la partida electrónica N° 11005935, (...)."

**14.** De lo expuesto, tenemos que habiéndose inscrito en el asiento C0009, la transferencia del 4.147613% de acciones y derechos sobre el predio, otorgada por Representaciones e Inversiones Perú E.I.R.L. a favor de Carlos Ernesto Lazo Maraví, mediante escritura pública del 12/11/2007 extendida por notaria de Chilca Mercedes María Aleluya Vila, seguidamente, tuvo acogida registral en el asiento D00004, la medida cautelar de anotación de demanda sobre retracto, y trabada dicha medida, se inscribió en el asiento C00013 la compraventa del 4.147613% de acciones y derechos sobre el predio, efectuada por Carlos Ernesto Lazo Maraví a favor de Representaciones e Inversiones Perú E.I.R.L., según escritura pública del 3/12/2011 extendida por notaria de Chilca Mercedes María Aleluya Vila.

Finalmente, en el asiento C00014 se inscribió la sentencia del 21/9/2010 emitida por el Tercer Juzgado Civil de Huancayo y confirmada por Resolución N° 24 del 5/10/2011 por la Segunda Sala Mixta de Huancayo, mediante la cual se resolvió declarar fundada la demanda sobre retracto y se ordenó la subrogación en el lugar del comprador Carlos Ernesto Lazo Maraví, por el demandante Juan Clímaco Ospino Núñez, en el contrato en el que se transfirió el 4.147613% (asiento C00009) del inmueble.

**15.** Es pertinente señalar que el retracto es el derecho otorgado por ley a determinadas personas<sup>11</sup>, a fin de sustituirse en el lugar del comprador de un bien determinado. El retrayente reemplaza al comprador primigenio y aunque asume dicha posición, así como todas las obligaciones establecidas en el contrato de compraventa<sup>12</sup>.

En ese sentido, la subrogación del retrayente en el lugar del comprador no implica la modificación del contrato de compraventa originario del que ha nacido el derecho de retracto. El contrato de compraventa inicial permanece inatacable por el retracto, no sufre variación alguna, puesto que ni el vendedor devuelve el precio que se ha adjudicado en mérito a aquel, ni este precio en su cuantía es devuelto al comprador por parte de su contratante, sino por un tercero (retrayente) que no había intervenido en el contrato. Por otra parte el comprador, no devuelve el predio al vendedor, sino que se ve obligado a entregarlo a un tercero (retrayente) que no ha intervenido en la relación contractual.

**16.** Considerando lo expuesto, fluye de la sentencia que al resolver la subrogación del demandante en el lugar del comprador, dispuso el cambio

---

<sup>11</sup> Las personas que pueden retraer están taxativamente señaladas en el artículo 1599 del Código Civil.

<sup>12</sup> En el artículo 1592 del Código Civil, se ha previsto que:

"El derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa.

El retrayente debe reembolsar al adquiriente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados.

Es improcedente el retracto en las ventas hechas por remate público."



## RESOLUCIÓN No. - 550 -2021-SUNARP-TR-L

de la titularidad del bien, del comprador Carlos Ernesto Lazo Maraví, por el demandante retrayente Juan Clímaco Ospino Núñez, por ello es que la misma fue inscrita en el rubro de dominio (c).

Asimismo, se verifica que la inscripción del título de dominio sobre acciones y derechos de Representaciones e Inversiones Perú E.I.R.L. (asiento C00013), se efectuó cuando constaba anotada en la partida registral (asiento D0004) la demanda sobre retracto seguido en su contra y de su transferente.

Siendo que dicha circunstancia consta expresamente en la partida registral, resulta oponible a los posteriores compradores y a terceros, puesto que la medida cautelar de anotación de demanda del asiento D0004, que dio origen a la sentencia aludida del asiento C00014, reservó su prioridad, por lo que sus efectos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación de la anotación de dicha medida cautelar, esto es, se retrotraen al 23/12/2009.

**17.** Por tanto, aun cuando no exista mandato expreso que deje sin efecto la compraventa de acciones y derechos registrada en el asiento C00013, la misma ha quedado enervada, es decir sin eficacia alguna por haber sido extendida entre la anotación de la demanda y la inscripción de la sentencia, antes acotadas.

Esta conclusión debe ser tomada en cuenta en la interpretación de la partida registral submateria a efectos de expedir publicidad de la misma, así como al calificar un título referido al derecho de propiedad vigente.

No resultando procedente extender un asiento a fin de consignar dicha conclusión por no encontrarse un título alguno. Siendo improcedente, asimismo, extender asiento rectificatorio por encontrarse los asientos de conformidad con los títulos archivados que le dieron mérito.

Motivo por el cual, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador del Registro de Predios de Huancayo al título mencionado en el encabezado, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO**  
**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
P.LA