



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 715-2019-SUNARP-TR-A

Arequipa, 06 de setiembre de 2019

APELANTE : **LUZ ANGELA ROMERO CORNEJO**
TÍTULO : **N° 919124 DEL 17.04.2019**
RECURSO : **N° 14925 DEL 05.06.2019**
REGISTRO : **PREDIOS - AREQUIPA**
ACTO : **LEVANTAMIENTO DE MEDIDA CAUTELAR**
SUMILLA :

PRINCIPIO DE LEGITIMACION

"Por el Principio de Legitimación recogido en los artículos 2013 del Código Civil y numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos el contenido del asiento registral 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".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita el levantamiento de la medida cautelar de anotación de demanda extendido en el asiento D00006 de la partida N° 01120778 del Registro de Predios de Arequipa.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tachada sustantiva formulada por la registradora pública de Arequipa, Giuliana Reymer Núñez, cuyo tenor es el siguiente:

"(...)

CONSIDERANDOS:

1. *En lo sustancial, solicita el levantamiento, por cuanto a la fecha de inscripción del mismo, su correspondiente asiento de presentación (número 2016-400017), había caducado. Al respecto, debe tenerse presente que una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, es la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme, conforme a la parte pertinente del artículo 3° de la Ley 26366, por lo que no procede la solicitud*



RESOLUCIÓN N° 715-2019-SUNARP-TR-A

planteada.

Se tacha la presente por improcedente.

2. Sin perjuicio de lo señalado se tiene:

- La inscripción se efectuó por orden del juez, en ejercicio de sus atribuciones, y en observancia a la parte pertinente del artículo 139° de la Constitución Política del Perú y artículo 4° del d.s. 017-93-JUS.
- No se verifica el perjuicio argumentado en su escrito, pues el comprador ya tenía conocimiento de la existencia de la medida cautelar (el asiento de presentación del bloqueo registral de dicha compra venta es de fecha posterior al asiento de presentación de la medida cautelar de anotación de demanda).

(...)"



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso bajo los siguientes argumentos:

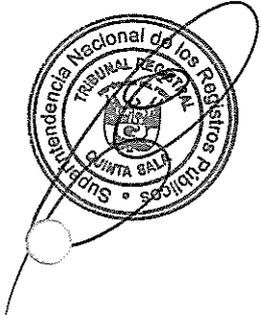
- De los antecedentes registrales contenidos en la partida registral Nro. 01120778, del Registro de Predios, se puede advertir lo siguiente:
Conforme aparece de los antecedentes registrales que originaron el asiento D-7 con fecha 20 de abril de 2016 se presenta el bloqueo registral hasta que se formalice la compraventa efectuada por la sociedad conyugal conformada por MARTIN JESUS GRUNDY MORALES y esposa MARLENE LUIZA CONDORI YAURI, la misma que no se pudo inscribir hasta el 12 de julio del 2016, por efectos de la presencia de una medida cautelar de anotación de demanda presentada con fecha 11 de abril de 2016.
- Conforme aparece de los antecedentes registrales que originaron el asiento D-6 con fecha 11 de abril de 2016 se presentó la medida cautelar de anotación de demanda, cuyo plazo de vigencia del asiento de presentación caducó el día 05 de julio de 2016, habiéndose inscrito con posterioridad con fecha 08 de julio de 2016 pese a que la vigencia del asiento de presentación había caducado.
Conforme aparece del asiento C-9, nos vimos obligados a formalizar la venta finalmente por un monto totalmente distinto y en distintas condiciones, de igual manera con la intervención del Banco pero en distintas condiciones, por cuanto ya se había recibido un monto inicial como parte del precio que no era factible devolverlo, con el consiguiente perjuicio económico y moral para ambas partes.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

PARTIDA N° 1120778 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE AREQUIPA

- Esta partida corresponde al terreno urbano ubicado en Calle Víctor Lira N° 117, Urb. El Carmen, Arequipa, con un área de 45.54 m².
- En el asiento C.1 de la ficha N° 97350 se inscribió el dominio en favor de Domitila Gómez Rossell.
- En el asiento C00002 se registró el traslado de dominio en favor de María Teresa Gómez Flores quien adquirió el dominio del inmueble a título de compra venta.
- En el asiento C00003 consta el traslado de dominio por sucesión intestada en favor de Luis Valentín Gómez Flores, en su calidad de heredero de María Teresa Gómez Flores.
- En el asiento C00004 figura la compra venta en favor de la sociedad conyugal formada por Santos Emmel Velásquez Castillo y Alicia Fernández Guaguachampi de Velásquez.
- En el asiento C00005 consta inscrita la compra venta en favor de la sociedad conyugal conformada por Don Luis Ernesto Grundy Morales y Evelyn Mary Romero Cornejo.
- En el asiento C00006 consta extendido el anticipo de legítima a favor de Luis Ernesto Grundy Romero y Andrea Gerly Grundy Romero, otorgado por sus padres Luis Ernesto Grundy Morales y Evelyn Mary Romero Cornejo.
- En el asiento C00007 consta la transferencia por dación en pago mediante la cual Luis Ernesto Grundy Romero adquiere los derechos que le correspondía a Andrea Gerly Grundy Romero.
- En el asiento C00008 figura la dación en pago en favor de la sociedad conyugal formada por Martín Jesús Grundy Morales y Marlene Luiza Condori Yauri, contrato celebrado con Luis Ernesto Grundy Romero.
- En el asiento D00006 consta extendido la medida cautelar de la anotación de demanda, dispuesta por el Segundo Juzgado Civil de Arequipa
- En el asiento C00009 se inscribió la compra venta en favor Luz Ángela Romero Cornejo.
- En el asiento D0008 se inscribe inmovilización temporal de la partida por el plazo de 10 años, según consta de la escritura pública de fecha 22 de febrero del 2018.





V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Esbén Luna Escalante.

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

- ¿Si procede el levantamiento de la medida cautelar de anotación de demanda extendida en el asiento D00006 de la partida N° 01120778 del Registro de Predios de Arequipa?



VI. ANÁLISIS

1. Con el título alzado se solicita el levantamiento de la medida cautelar de anotación de demanda extendido en el asiento D00006 de la partida N° 01120778 del Registro de Predios de Arequipa, el mismo que fue tachado por la Registradora Pública Giuliana Reymer Núñez en base a que una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, es la intangibilidad del contenido de los asientos registrales salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme tal como lo establece el inciso b) del artículo 3° de la Ley N° 26366.
2. Conforme al Principio de Legitimación recogido en los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) todos los asientos registrales se presumen ciertos y producen sus efectos, mientras no se rectifiquen o se declare su invalidez en la vía judicial o arbitral.

Así, el principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene en ejercitar el contenido del derecho que el registro publicita.

Sin embargo, la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación, es *iuris tantum*, es decir, que admite prueba en contrario; pues como ya se ha señalado, los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales o arbitrales.



RESOLUCIÓN N° 715-2019-SUNARP-TR-A

3. Visto el asiento D00006 de la partida registral N° 01120778, se aprecia que en ella corre inscrita la medida cautelar de anotación de demanda dispuesta por el Segundo Juzgado Civil de Arequipa, en lo seguidos por Walter Efren Alca Bernal en contra de Marlene Luiza Condori Yauri, Martín Jesús Grundy Morales y otros.

Revisado el título archivado que dio mérito a la extensión del asiento D00006 antes mencionado (N° 2016-400017), se constata que en virtud de los partes judiciales de fechas 07.03.2016 y 24.06.2016 suscrito por el juez titular Edgar Pineda Gamarra, se solicitó la inscripción de la anotación de demanda de nulidad de acto jurídico tramitado bajo el expediente N° 04559-2015-13-0401-JR-CI-02.

El título en mención en un primer momento fue materia de observación mediante eschuela del 27.04.2016, por lo que conforme los artículos 28 inciso b) y 27 del RGRP se produjo la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación por 25 días adicionales, con fecha 03.05.2016. Siendo ello así, al plazo inicial de 35 días hábiles, se añadió 25 días hábiles más, por lo que el plazo de vigencia del título N° 2016-400017 fue de 60 días hábiles, venciendo consecuentemente el 05.07.2016.

4. Formulada la observación a que se hace referencia en el párrafo que antecede, se reingresa la subsanación con fecha 27.06.2016 conforme se aprecia del sello de recepción obrante en el título archivado antes referido, página 127. En dicho reingreso se acompañó el parte judicial del 24.06.2017 con el Oficio N° 4559-2016(4559-2015-13-0401-JR-CI-02-PMZC), comprendiendo la resolución N° 02 del 11.05.2016 en la que se dispuso:

(...)

CONSIDERANDO:

(...)

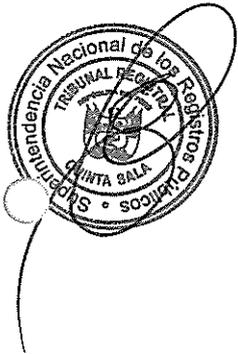
Tercero.- En tal sentido el Registrador Público conforme lo dispone el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que regula que: "Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances; bajo responsabilidad civil, penal o administrativo que la Ley señale", debe cumplir con lo ordenado por este despacho.

(...)



RESOLUCIÓN N° 715-2019-SUNARP-TR-A

SE RESUELVE: 1) **ORDENAR:** *Que el Registrador Público cumpla con inscribir la medida cautelar de embargo de anotación de demanda ordena en autos, ello conforme los argumentos anotados en la parte considerativa de la presente resolución, **BAJO RESPONSABILIDAD FUNCIONAL**; 2) **CORREGIR** la parte resolutive de la resolución uno de fecha primero de abril de dos mil dieciséis de fojas ciento diecinueve, en la que se consigna "...de propiedad del Gobierno Regional de Arequipa...", cuando lo correcto es "...de propiedad de Martín Jesús Grundy Morales y Marlene Luiza Condori Yauri ..."; quedando subsistente en los demás que contiene; debiendo remitirse los partes judiciales subsanatorios (...)*



Conforme a lo antes expuesto, queda claro que la subsanación a la observación de fecha 27.04.2016 fue efectuada dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación y que la extensión de la medida cautelar de anotación de demanda de nulidad de acto jurídico fue atendida por el Registrador Público en virtud del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, es decir, bajo responsabilidad funcional del funcionario público.

Muestra de la aplicación del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial se ve reflejada en la propia extensión del asiento D00006 con el siguiente texto:

"REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO: GRAVAMENES Y CARGAS
D00006
(...)

El juez del Segundo Juzgado Civil de Arequipa, Edgar Pineda Gamarra, ha resuelto ordenar que el Registrador Público cumpla con inscribir la medida cautelar de embargo de anotación de demanda, bajo responsabilidad funcional. Así consta más ampliamente de las referidas resoluciones judiciales que se refiere el exordio de la presente.
(...)

5. Conforme al artículo 102 del RGRP, las inscripciones o anotaciones preventivas extendidas en virtud de mandato judicial se cancelarán sólo por otro mandato judicial.

En consecuencia, encontrándose inscrita la anotación de demanda en el asiento D00006 de la Partida N° 1120778 conforme a mandato judicial, debe entenderse que, en aplicación del principio de legitimación dicho asiento se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su levantamiento, cancelación o invalidez.



RESOLUCIÓN N° 715-2019-SUNARP-TR-A

En ese orden de ideas, a los efectos de atender la cancelación de la cautelar anotada en el asiento D00006 debe acompañarse el parte judicial con las formalidades correspondientes.

6. Respecto a lo alegado por el apelante, en el sentido que el levantamiento de la cautelar inscrita en el asiento D00006 debe efectuarse al haberse extendido la misma fuera del plazo de vigencia del asiento de presentación, indicamos lo siguiente.



Conforme al artículo 25 del RGRP, "el asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de este Reglamento. Dentro de los siete primeros días el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos. Se admitirá la subsanación o el pago de mayor derecho hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento. Los últimos cinco días se utilizarán para extender el asiento de inscripción respectivo, de ser el caso".

Asimismo, el artículo 27 del RGRP regula la prórroga de la vigencia del asiento de presentación con el siguiente texto:

"Artículo 27.- Prórroga de la vigencia del asiento de presentación

El plazo de vigencia del asiento de presentación puede ser prorrogado hasta por veinticinco (25) días adicionales, sin perjuicio de lo señalado en el segundo párrafo de este artículo y en el literal a) del artículo 28.

El Gerente Registral o Gerente de Área, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puede prorrogar de oficio y con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta (60) días adicionales, en razón de la fecha de ingreso del título, tipo o clase de acto inscribible, Registro al que corresponda u otro criterio similar, dando cuenta a la Jefatura. La prórroga concedida por el Gerente se adiciona a la prevista en el primer párrafo, si fuera el caso.

Cuando en una Zona Registral haya más de un Gerente de Área Registral con facultad para otorgar prórrogas y ésta deba alcanzar a títulos que involucran a más de un Área, el Jefe Zonal podrá otorgar dicha prórroga en los términos establecidos en el párrafo anterior. Asimismo, cuando las razones que justifican la prórroga trascienden el ámbito zonal, el Gerente Registral de la Sede Central estará facultado para otorgarla".



RESOLUCIÓN N° 715-2019-SUNARP-TR-A

De la misma manera, el artículo 28 del mismo Reglamento establece los casos de prórroga automática:

“Artículo 28.- Prórroga automática

Se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación en los siguientes casos:

a) *Cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 151, 161, 162 y 164 o se anote la demanda de impugnación ante el Poder Judicial antes del vencimiento del plazo señalado en este último artículo;*

b) *Cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral, por el plazo máximo previsto en el primer párrafo del artículo 27. En estos supuestos, en ningún caso, el plazo de vigencia del asiento de presentación excederá de sesenta (60) días”.*

De los articulados antes transcritos se puede advertir que, en principio, salvo normatividad especial, el plazo de vigencia del asiento de presentación de un título es de 35 días hábiles y que el mismo puede ser prorrogado automáticamente por 25 días más en los casos que el título sea observado, liquidado o haya requerido de informe del área de catastro.

7. El caso del título que dio mérito a la anotación de demanda en el asiento D00006, se puede constatar que el título fue ingresado el 11.04.2016 con la presentación del parte judicial del 07.03.2016 solicitando la inscripción de dicha cautelar - Oficio N° 4559-2016 (4559-2015-13-0401-JR-CI-02-PMZC -, suscrito por el juez Edgar Pineda Gamarra.

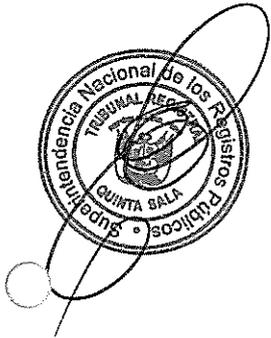
Efectuada la calificación por la Registradora Pública, Giuliana Reymer Nuñez, dicha funcionaria mediante esuela de fecha 27.04.2016 formula observación, por lo que conforme a los artículos 27 y 28 del RGRP se produjo la prórroga automática por 25 días más. Producida la prórroga automática, el título N° 2016-400017 tuvo un plazo de 60 días de vigencia, consecuentemente el mismo vencía el 05.07.2016.

Reingresado el título con la presentación del parte judicial del 24.06.2017 con el Oficio N° 4559-2016(4559-2015-13-0401-JR-CI-02-PMZC), esta fue efectuada con fecha 27.06.2016 conforme se aprecia del sello de recepción obrante en el título archivado antes referido, página 127. Siendo ello así, se advierte que el reingreso fue realizado estando vigente el asiento de presentación del título.



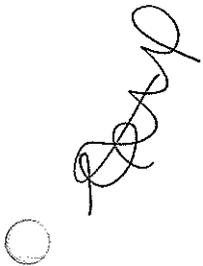
RESOLUCIÓN N° 715-2019-SUNARP-TR-A

Ahora bien, visto nuevamente el asiento D00006 de la partida N° 01120778, se aprecia que la extensión de la anotación de demanda fue efectuada por la Registradora Pública antes mencionada con fecha 08.07.2016, es decir, después del 05.07.2016.



8. De acuerdo al artículo 2011 del Código Civil *"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."*

De la normatividad sustantiva, se constata que el Registrador Público en el ejercicio de su función calificadora, tratándose de partes judiciales, puede solicitar al juez de la causa las aclaraciones o información complementaria, ello sin perjudicar la prioridad del ingreso del título al Registro.

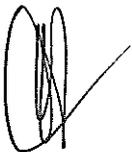


En el presente caso, no obstante que la anotación de demanda fue inscrita después del 05.07.2016 luego de la subsanación presentada dentro del plazo reglamentario (27.06.2016), conforme al artículo 2011 del Código Civil dicha circunstancia para este colegiado no puede perjudicar la prioridad ganada por el administrado con la presentación del título N° 2016-400017.

9. Respecto a la invocación del precedente de observancia obligatoria aprobado en el VII Pleno del Tribunal Registral sobre el cómputo de vigencia del asiento de presentación, dicho precedente señaló:

CÓMPUTO DE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

"El plazo de la vigencia del asiento de presentación caduca al cumplirse el plazo señalado legalmente y sólo puede ser suspendido o prorrogado por motivos expresamente en las normas registrales. Es por ello que vence en el tiempo de manera inexorable, independientemente de la información que brinde el sistema informático y la fecha en que se formalice la esquila de tacha".



En los considerandos de la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 26.03.2004 que sirvió de criterio para la emisión del precedente antes mencionado se dijo:



RESOLUCIÓN N° 715-2019-SUNARP-TR-A

“5. De ello se desprende que la vigencia del título N° 13139 del 21-1-2003 caducó el 20 de noviembre de 2003 y no el 16 de enero de 2004 como erróneamente se indicaba en las esquelas de observación del 1-12-2003, 22-12-2003 y 9-01-2004. Por lo mismo estas tres últimas esquelas no debieron ser emitidas, pues ello ha generado una errada información al usuario. Todo parece indicar que el Sistema de Información Registral (SIR) tomó como base para el cómputo del plazo la fecha de la emisión de la esquila de tacha del título pendiente N° 178758 (22.10.2003) y no la fecha de caducidad del último título pendiente (N° 235293) como debe ser (21.8.2003). Tal como lo menciona la Gerencia de Informática en su Memorándum N° 2023-2003-SUNARP-ZR. N° IX/GI del 17.12.2003: “De los hechos mencionados se ha podido detectar el motivo por el cual el sistema asignó como fecha de vencimiento el 16.1.2004, tomándose como base la tacha del título N° 178758 del 23.9.2002, efectuada el 22.10.2003”.

Cabe indicar que si bien es cierto el Registrador ha indicado en las 3 mencionadas esquelas que la fecha de vencimiento (16-1-2004) era referencial y estaba sujeto a corrección, sin embargo, tal corrección le correspondía hacerla de inmediato antes de emitir las para no generar una falsa expectativa al usuario.

Dichas situaciones narradas en los párrafos anteriores, deben ser puestas en conocimiento de la Jefatura de la Zona Registral N° IX para los fines que estime pertinentes.

6. Es de señalar que el cómputo del plazo de la vigencia del asiento de presentación constituye uno de los elementos a tomar en cuenta para la calificación de un título, siendo ésta una función personal e indelegable del Registrador Público y de los miembros del Tribunal Registral, en tanto que los sistemas informáticos sólo son un apoyo para facilitar la labor registral, por lo que la información que brinda es referencial y no pueden determinar la vigencia de un asiento de presentación.

(...)

Como se aprecia, respecto al plazo de vigencia del asiento de presentación de un título en la que existiera discrepancia entre lo que informa el sistema informático y la realidad, se ha precisado que primará la realidad independiente de lo que informa el sistema informático, ya que éste último solo constituye una herramienta de apoyo para las instancias registrales, más no determinante.

En ese sentido, la aplicación del precedente de observancia invocado por el administrado no resulta aplicable al presente título materia de impugnación, toda vez que en este último, no se está cuestionando una eventual discrepancia de fechas de vencimiento entre lo que informa el sistema informático y el cómputo real, sino que el asiento de anotación de demanda fue extendido después del 05.07.2016.



RESOLUCIÓN N° 715-2019-SUNARP-TR-A

En consecuencia, debe confirmarse la tacha formulada por la primera instancia pero por los fundamentos antes desarrollados.

10. Finalmente, sin perjuicio de lo antes expuesto, advirtiéndose que el asiento D00006 de la partida N° 01120778 del Registro de Predios de Arequipa, que comprende la medida cautelar, ha sido extendido después del 05.07.2016, corresponde hacer de conocimiento de este hecho a la Jefatura de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, para los fines pertinentes.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 172-2019-SUNARP/PT de fecha 19.07.2019, expedida por la Presidenta del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de los vocales (s) Esbén Luna Escalante autorizado por Resolución N° 192-2018-SUNARP/PT de fecha 07.08.2018; Fanny Tintaya Feria autorizada por Resolución N° 202-2019-SUNARP/PT de fecha 22.08.2019 y Carmen Montoya Montoya autorizada por Resolución N° 195-2019-SUNARP/PT de fecha 12.08.2019.

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** la tacha formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente Resolución.
2. **HACER** de conocimiento de la Jefatura de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, la presente resolución conforme a lo expuesto en el considerando 10 para los fines correspondientes.

Regístrese y comuníquese.



ESBÉN LUNA ESCALANTE
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral



RESOLUCIÓN N° 715-2019-SUNARP-TR-A


CARMEN MONTOYA MONTOYA
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


FANNY TINTAYA FERIA
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral