



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1617 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 11 JUL. 2018

APELANTE : **LUIS GUILLERMO RODRÍGUEZ CHÁVEZ**
TÍTULO : N° 125493 del 17/1/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 30264 del 17/4/2018.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : División y partición.
SUMILLA :

ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA JUDICIALMENTE

"La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la división y partición otorgada por el Segundo Juzgado de Tierras de Lima, en rebeldía de la Asociación Pro-Vivienda Vista Alegre y Emilia Watanabe Watanabe, a favor de la Asociación Pro-Vivienda Los Claveles, indicándose como antecedente registral en el formulario de solicitud de inscripción (hoja verde) la ficha N° 1604827 que ahora continúa en la partida electrónica N° 44817055 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al lote N° 1 del fundo Ipresa, con un área de 19,168.00 m², ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima.

Para tal efecto se adjuntó la siguiente documentación:

- Copia simple del documento de identidad de Luis Guillermo Rodríguez Chávez.
- Testimonio expedido el 23/2/2016 por la directora (e) de archivos notariales y judiciales del Archivo General de la Nación de la escritura pública de división y partición del 22/3/1993 otorgada ante notario de Lima Abraham Velarde Alvarez.

Con el reingreso del 13/3/2018 se adjuntó escrito de subsanación y desistimiento parcial de la rogatoria suscrito por Luis Guillermo Rodríguez Chávez en representación de la Asociación de Vivienda Los Claveles de Lurín.

Con el reingreso del 3/4/2018 se remitieron los siguientes documentos:

- Formulario de solicitud de desistimiento parcial de la rogatoria suscrito por Luis Guillermo Rodríguez Chávez, con firma certificada por fedatario de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Carlos Alberto Uribe Albújar el 3/4/2018.
- Escrito de subsanación formulado por Luis Guillermo Rodríguez Chávez en representación de la Asociación de Vivienda Los Claveles de Lurín.

También forma parte del expediente venido en grado el Oficio N° 0082-2018-AGN/DNDAAI-DANJ del 6/2/2018 remitido por el director de archivos notariales y judiciales del Archivo General de la Nación Raúl Valdivia Hurtado.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Manuel Baltazar Otarola Paredes denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

(Se reordena para efectos del análisis a realizar por esta instancia)

Atendiendo el reingreso de fecha 3/4/2018, subsiste parcialmente la observación anterior por cuanto lo indicado en su escrito de fecha 2/4/2018 no aclara y subsana la observación anterior. En tal sentido, se transcribe el tenor de la observación que subsiste:

a) "Visto el reingreso de fecha 13/3/2018 subsiste parcialmente la observación anterior. Respecto a lo señalado en su reingreso, debemos indicar que en el Décimo Pleno del Tribunal Registral de fecha 8 y 9 de abril del 2005 se aprobó el siguiente precedente: "La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye un título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil" Criterio adoptado en las Resoluciones N° 375-2003-SUNARP-TR-L de fecha 20/6/2003, N° 189-2001-ORLC/TR del 30/4/2001 y N° 100-1999-ORLC/TR del 12/4/1999.

En el presente caso, el segundo Juzgado de Tierras de Lima mediante sentencia de fecha 12/10/1982 ordena el cumplimiento de una formalidad, es decir el otorgamiento de la escritura pública, razón por la cual el parte notarial presentado no constituye un parte judicial, en consecuencia la calificación del presente título se realizó de conformidad con lo señalado en el artículo 32 y siguientes del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

b) Respecto de lo señalado en su reingreso que se inscriba la propiedad en el LOTE 1 debemos de indicar que de la partida 44819422 se advierte que existió una acumulación y posteriormente una independización de cinco lotes. En la observación anterior se le informó que del predio descrito como lpresa se independizaron los lotes 1, 4 y 5.

Al respecto debemos de indicar que inicialmente el Lote 1 fue independizado a favor de JUAN BENITO LARA SANCHEZ, EUSEBIO HORACIO LARA SANCHEZ, ALEJANDRO LARA SANCHEZ, JOSE DE ARIMATEA LARA SANCHEZ y JUANA BACELIZA LARA SANCHEZ, luego se inscribió la adjudicación por división y partición celebrada entre los copropietarios antes señalados, adjudicándose el predio a favor de EUSEBIO HORACIO LARA SÁNCHEZ, posteriormente existen transferencias de acciones y derechos en las que no se advierte que JOSE LARA SANCHEZ tenga dominio inscrito. Por lo que se indicó que no existe adecuación entre lo señalado en la sentencia y la partida 44817055 (LOTE 1).

Sírvase considerar que de acuerdo a lo señalado en los considerandos de la sentencia, la minuta de compraventa de fecha 20/3/1975 es respecto de un área de 18,770.00 m2 mientras que el Lote 1 inscrito en la ficha 1604827 tiene un área 19,168.00 m2, por lo que también sería incompatible.

c) En cuanto al punto cuatro, indica en su reingreso que a fojas 524 dice acompañar copia de la minuta de cada lote para su correspondiente aprobación, sin embargo revisada la resolución a fojas 524 inserta en la escritura pública presentada, se advierte que indica . . . debiendo la recurrente acompañar una copia de la minuta para su correspondiente aprobación. Sírvase aclarar.

En tal sentido, se transcribe el tenor de la observación que subsiste:

"1. Mediante escritura pública de fecha 22/3/1993 y minuta de fecha 7/5/1992 interviene el Juez del Segundo Juzgado de Tierras de Lima en rebeldía de la Asociación Pro Vivienda Vista Alegre y Emilia Watanabe Watanabe a efectos de que reconozca como propietario del predio, lote uno, cuatro y cinco a la Asociación Provivienda Los Claveles. Sin embargo de la demanda inserta en la escritura pública de fecha 22/3/1993 se advierte que interpone la demanda Asociación Pro-Vivienda Vista Alegre, contra la Asociación Provivienda Los Claveles, Alejandrina Sánchez Vda. de Lara y Emilia Watanabe Watanabe a



efectos de que se ordene la partición del Fundo Ipresa y mediante sentencia de la fecha 12/8/1982 se declara fundada la demanda ordenando que el demandado José Lara Sánchez otorgue a la Asociación demandante la escritura pública de compraventa y se divida el predio denominado Tierras de Ate o Ipresa en la proporción de una quinta parte entre la asociación demandante, Juan Benito, Horacio Eusebio y Juana Baciliza Lara Sánchez o quienes hayan adquirido sus acciones y derechos y además Emilia Watanabe Watanabe y su cónyuge. Sirvase aclarar toda vez que no existe adecuación entre lo ordenado por el Juzgado y lo señalado en la minuta de fecha 17/5/1993¹.

2. Mediante sentencia de fecha 12/8/1982 se declara además que se divida el predio denominado Tierras de Ate o Ipresa en la proporción de una quinta parte entre la asociación demandante, Juan Benito, Horacio Eusebio y Juana Baciliza Lara Sánchez o quienes hayan adquirido sus acciones y derechos y además Emilia Watanabe Watanabe y su cónyuge Shikichi Konno Konno en una quinta parte para cada uno, sin embargo revisada la partida matriz 44819422 en la cual consta inscrita el Fundo Ipresa, se advierte la independización del lote 1, 4 y 5, habiéndose realizado posteriormente transferencias de acciones y derechos de dichos lotes a terceros, por lo que lo resuelto en la sentencia de fecha 12/8/1982 sería incompatible con los antecedentes registrales

3. En la escritura pública se advierte el inserto de las minutas de compraventa de acciones y derechos de fecha 23/6/1978, 31/12/1979 y 1/6/1978 las cuales no han sido parte de la pretensión de la demanda inserta en la escritura pública. Sirvase aclarar.



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El registrador formula esquila de observación respecto de actos que no fueron parte del proceso judicial pese a que se trata de un mandato dispuesto por el Juzgado y que se cumplió con absolver en su oportunidad. En consecuencia, al haberse levantado la afectación que limitaba la transferencia del predio, debe procederse con la inscripción de la compraventa más aún si se trata de un mandato judicial.
- Se indica que el lote 1 fue adjudicado a favor de Eusebio Horacio Lara Sánchez pero no advierte que José Lara Sánchez no tiene dominio inscrito por lo que se indicó que no existe adecuación entre lo señalado en la sentencia y la partida N° 44817055. Al respecto se precisa que en la escritura pública el juez dispone que se inscriba a favor de la Asociación Pro Vivienda Los Claveles los lotes 1, 4 y 5. Para tal efecto, se insertaron en el instrumento público las piezas procesales pertinentes, entre las que se encuentran la sentencia que ordena la división y partición en una quinta parte para cada uno o quienes hayan adquirido sus derechos y acciones. Del mismo modo se insertó el contrato de compraventa suscrito por los herederos de Eusebio Horacio Lara Sánchez, adecuándose así al dominio inscrito en la partida N° 44817055, correspondiente al lote 1.
- Finalmente se indica que el área no es compatible, sin embargo es preciso referir que en la cláusula segunda del contrato se establece que los vendedores dan en venta real "sus acciones y derechos" respecto del inmueble de su propiedad. Sin embargo, de subsistir la observación, se acoge al criterio jurisprudencial desarrollado en las Resoluciones N° 654-2010-SUNARP-TR-L del 14/5/2010, N° 054-2007-SUNARP-TR-T del 12/3/2007 y N° 332-A-SUNARP-TR-L del 28/3/2008. Se cumple además

¹ Si bien en la esquila se hace mención a una minuta de fecha 17/5/1993, esta instancia ha corroborado de la documentación que se inserta en la escritura que la minuta en cuestión tiene por fecha: 7/5/1992.

con la formalidad requerida para el desistimiento parcial de la rogatoria en el extremo referido a la inscripción de los lotes 4 y 5 inscritos en las partidas N° 44833530 y N° 44833549.

- Debe tenerse en cuenta también que las observaciones recaen sobre un título que contiene un mandato judicial, transgrediéndose así el artículo 139 inciso 2 de la Constitución Política y el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 44817055 del Registro de Predios de Lima

En la ficha N° 1604827 que ahora continúa en la citada partida se independizó el terreno constituido por el lote N° 1 con un área de 19,168.00 m2 del Fundo Ipresa del distrito de Ate, provincia y departamento de Lima.

En el asiento c)-1 consta que la independización se realizó a nombre de Juan Benito Lara Sánchez, Eusebio Horacio Lara Sánchez, Alejandro Lara Sánchez, José de Arimatea Lara Sánchez y Juana Baceliza Lara Sánchez en mérito a escritura pública del 29/12/1988 otorgada ante notario Abraham Velarde Álvarez.



En el asiento c)-2 se registró que el predio inscrito en esta partida fue adjudicado a favor de Eusebio Horacio Lara Sánchez en mérito a la división y partición celebrada con sus anteriores condóminos mediante escritura pública del 29/12/1988 otorgada ante notario Abraham Velarde Álvarez.

En el asiento C 00001 se registró la transferencia de dominio por sucesión intestada de Horacio Lara Sánchez, declarándose como herederos del causante a su cónyuge Alejandrina Sánchez Mora y sus hijos Olga Victoria, Alejandrina, Julián Horacio, Nicolás y Marcos David Lara Sánchez.

En el asiento C 00002 se registró que Nicolás, Julián Horacio, Olga Victoria, Alejandrina y Marcos David Lara Sánchez adquirieron mediante sucesión las acciones y derechos que en el predio le correspondían a Alejandrina Sánchez Mora por haber sido declarados herederos suyos.

En el asiento C 00003 consta inscrito que Nicolás Lara Sánchez adquirió el 8.7 % de las acciones y derechos que sobre el inmueble correspondían a Olga Victoria Lara Sánchez, Alejandrina Lara Sánchez, Julián Lara Sánchez y Marcos David Lara Sánchez mediante escrituras públicas del 3/4/2001 y del 31/7/2001 otorgadas ante notario Francisco Banda Gonzalez.

En el asiento C 00004 se registró que la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A adquirió el dominio del predio inscrito en esta partida en mérito a la compraventa celebrada con sus anteriores propietarios mediante escritura pública del 7/2/2004 otorgada ante notaria Mónica Salvatierra Saldaña.

En el asiento D 00001 se anotó la demanda de nulidad de escritura pública de compraventa y anulabilidad de inscripción interpuesta por Luz Pilar Maita Solís y dirigida contra la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A y otros, conforme a lo ordenado por el Juzgado especializado en lo Civil del Cono Este mediante Resolución N° 2 el 6/4/2004.

RESOLUCIÓN No. - 1617 -2018-SUNARP-TR-L



En el asiento E 00001 se levantó la medida cautelar anotada en el asiento D 00001 por así haberlo ordenado el Juzgado especializado en lo Civil del Cono Este mediante Resolución N° 5 del 9/5/2006 y consentida por Resolución N° 6 del 21/6/2006.

En el asiento C 00005 se registró que Demetrio Rivera Atauque y su cónyuge Victorina Estelista Laurente Gutiérrez adquirieron el 1.0091176% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A mediante escritura pública del 13/9/2006 otorgada ante notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.

En el asiento C 00006 se registró que Víctor Raúl Torres Leguía y su cónyuge Ysabel Huapaya Malasquez adquirieron el 0.9529411% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A mediante escritura pública del 12/9/2006 otorgada ante notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.

En el asiento C 00007 se registró que Tulio Jesús Llaro Loyola y su cónyuge Maximiliana Liduvina Torres Martínez de Llaro adquirieron el 1.0201764% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A mediante escritura pública del 14/9/2006 otorgada ante notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.

En el asiento C 00007 se registró que Olivia Eugenia Guerra Salinas de Adrianzen y su cónyuge Edilberto Adrianzen Castillo adquirieron el 0.9058823% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A mediante escritura pública del 13/9/2006 otorgada ante notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.

En el asiento C 00008 se registró que Eugenia Capcha Valle adquirió el 1.0058823% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A mediante escritura pública del 18/10/2005 otorgada ante notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.

En el asiento C 00010 se rectificó la numeración de los asientos C 00007 y C 00008 que anteceden en el sentido que la numeración correcta es C 00008 y C 00009.

En el asiento C 00011 se registró que Augusto Cristóbal Diego y su cónyuge Clotilde Romero Atanacio adquirieron el 1.0058823% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A mediante escritura pública del 12/9/2006 otorgada ante notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.

En el asiento C 00012 se registró que Vicente Inga Mayta y su cónyuge Venancia Chuco de Inga adquirieron el 1.0641176% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A mediante escritura pública del 14/9/2006 otorgada ante notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.

En el asiento C 00013 se registró que Sabino Gutiérrez Valeriano adquirió el 1.0091176% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A mediante escritura pública del 18/10/2006 otorgada ante notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.



RESOLUCIÓN No. - /617 -2018-SUNARP-TR-L



En el asiento C 00014 se registró que Gaby Roxana Tamariz Anco adquirió el 0.84% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A mediante escritura pública del 18/10/2006 y su aclaratoria del 21/2/2007 ambas otorgadas ante notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.

En el asiento C 00015 se registró que Santos Rojas Altamirano y su cónyuge Rita Domitila Juarez Pallin adquirieron el 0.51% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A mediante escritura pública del 8/6/2007 otorgada ante notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.

En el asiento C 00016 se registró que Eva Morales Canales adquirió el 0.687% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A mediante escritura pública del 20/10/2006 y su aclaratoria del 21/2/2007 ambas otorgadas ante notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.



En el asiento C 00017 se registró que Milquiades Espinoza Deza y su cónyuge Marisa Sanchez Vasquez adquirieron el 0.9437604% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A mediante escritura pública del 12/9/2006 otorgada ante notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña y su aclaratoria del 11/10/2007 otorgada ante notario Roque Alberto Díaz Delgado encargado del oficio de la notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.

En el asiento C 00018 se registró que Odilon Aurelio Madueño Samaniego y su cónyuge Juana Hinojosa Clemente de Madueño adquirió el 1.0016694% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A mediante escritura pública del 12/9/2006 otorgada ante notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña y su aclaratoria del 11/10/2007 otorgada ante notario Roque Alberto Díaz Delgado encargado del oficio de la notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.

En el asiento C 00019 se registró que Augusto Cristobal Diego y su cónyuge Clotilde Romero Atanacio adquirieron el 0.84% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A mediante escritura pública del 8/8/2008 otorgada ante notaria Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.

En el asiento C 00020 consta que por Resolución N° 40 del 11/1/2008 expedida por el Juzgado especializado en lo Civil del Cono Este se falló declarando fundada la demanda y nula y sin efecto legal alguno la escritura pública de compraventa del 7/2/2004 y el documento que lo contiene celebrado por los codemandados y la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A, disponiéndose la cancelación del asiento C 00001 de la presente partida.

En el asiento D 00002 se anotó la Resolución N° 53 del 29/10/1999 expedida por el Primer Juzgado Corporativo Transitorio especializado en lo Contencioso Administrativo confirmada mediante Resolución del 7/7/2000 se declara fundada la demanda interpuesta por Zoila Lizárraga Verástegui en su calidad de representante de la Municipalidad Metropolitana de Lima contra la Asociación Pro Vivienda Los Claveles y otros sobre expropiación; en consecuencia, expropiase a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima



el terreno rústico de 405.98 m² de propiedad de la Asociación Pro Vivienda Los Claveles y se fija como valor de la expropiación de dicho terreno la suma de S/ 435.19 nuevos soles e improcedente la excepción deducida.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco.

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

- ¿Cómo debe calificarse una escritura pública otorgada en ejecución de sentencia constituye título judicial?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado se solicitó la inscripción de la escritura pública de división y partición del 22/3/1993 otorgada por el Segundo Juzgado de Tierras de Lima, en rebeldía de la Asociación Pro-Vivienda Vista Alegre y otro, a favor de la "Asociación Pro-Vivienda Los Claveles", indicándose como antecedente registral en el ítem 7 del formulario de solicitud de inscripción la ficha N° 1604827 que ahora continúa en la partida electrónica N° 44817055 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al lote N° 1 del fundo Ipresa, con un área de 19,168.00 m², ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima.

El registrador formuló observación, señalando – entre otros aspectos – que no existe adecuación entre el título venido en grado y la partida N° 44817055; en tal sentido, agrega además que lo resuelto mediante sentencia del 12/8/1982 resulta ser incompatible con los antecedentes registrales.

2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), la calificación registral implica, entre otros aspectos, la verificación de la adecuación del título con los antecedentes registrales.

Conforme ha expresado esta instancia en anteriores oportunidades, la adecuación con los antecedentes registrales consiste en la verificación de la compatibilidad entre la titularidad inscrita y la que consta en el título presentado, en otras palabras, la evaluación de que la persona que aparece transfiriendo el derecho de propiedad efectivamente tenga registrado su dominio, tal como lo exige el principio registral de tracto sucesivo.

3. En cuanto a la calificación de escrituras públicas otorgadas en ejecución de sentencia, en el Décimo Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria para todas las instancias registrales:

CALIFICACIÓN DE PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

"La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil".



RESOLUCIÓN No. - 1617 -2018-SUNARP-TR-L



Criterio sustentado en las Resoluciones N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20/6/2003, N° 189-2001-ORLC/TR del 30/4/2001 y N° 100-1999-ORLC/TR del 12/4/1999.

Dicho precedente se fundamenta en que el otorgamiento de la escritura pública tiene por objeto que el emplazado cumpla con su obligación de hacer, es decir, la formalización del documento privado elevándolo a escritura pública; asimismo, tal formalidad constituye un requisito para que el acto jurídico se inscriba en el Registro correspondiente, como regla general.

En tal sentido, la actuación del juez se limita a disponer el otorgamiento del instrumento público y no a disponer la inscripción del acto o contrato contenido en ella; razón por la cual, no puede asimilarse sus efectos a los del mandato judicial de inscripción.



4. El otorgamiento de escritura pública, entonces, es el proceso judicial mediante el cual el juez, a solicitud de la parte demandante celebrante de un contrato, ordena a la otra parte contratante que cumpla con otorgar el instrumento respectivo, el mismo que puede ser otorgado por el juez en rebeldía de la parte obligada; es decir, en estos casos el magistrado actúa sustituyendo a uno de los contratantes con la finalidad de formalizar el acto o contrato suscrito originalmente por aquél. Con ese fin el Juez suscribe la minuta, que conjuntamente con las copias de las piezas procesales respectivas, formarán parte de la escritura pública que se extenderá en sede notarial.

De ese modo, no nos encontramos frente a un título donde exista un mandato de inscripción proveniente de sede judicial, pues en este caso el fallo emitido por el Juez sólo ordena el cumplimiento de una formalidad. En tal sentido, el acceso al Registro, de estos títulos está condicionado al cumplimiento de los principios registrales que sustentan la calificación registral.

5. En el presente caso, se acompaña como título la escritura pública de división y partición del 22/3/1993 otorgada ante notario de Lima Abraham Velarde Alvarez por el Juez Agrario de Lima en rebeldía de la Asociación Pro-Vivienda Vista Alegre y Emilia Watanabe Watanabe, con la intervención de la Asociación Pro Vivienda Los Claveles respecto del predio denominado Fundo Ipresa – que es el predio matriz del cual se independizó el lote inscrito en la partida N° 44817055) –.

Esta escritura pública fue otorgada en ejecución del proceso sobre otorgamiento de escritura pública de compraventa entablado por la **Asociación Pro-Vivienda Vista Alegre** (demandante) contra José Lara Sánchez (de la quinta parte del predio), al que se acumuló otro proceso de división y partición seguido por la misma demandante contra la Asociación Pro-Vivienda Los Claveles, Alejandrina Sánchez Viuda de Lara y Emilia Watanabe.

6. En el instrumento así como en las piezas procesales ahí insertas se reconoce que el predio era inicialmente de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Juan E. Lara Martínez y Concepción Sánchez Viuda de Lara quienes dejaron como herederos a sus cinco hijos: Juan Benito, Horacio, Alejandro, José y Juana Bacilisa Lara Sánchez.

En la sentencia del 12/8/1982 que declara fundada la demanda se dispone que el demandado José Lara Sánchez otorgue a la demandante: Asociación Pro-Vivienda Vista Alegre la escritura pública de compraventa y declarándose fundada la demanda acumulada de división y partición, se dispone también que el predio sea dividido entre la asociación demandante, Juan Benito, Horacio Eusebio, Juana Beciliza Lara Sánchez, o quienes hayan adquirido sus acciones o derechos, y además, Emilia Watanabe Watanabe como adquirente de las acciones y derechos de Alejandro Lara Sánchez, en la proporción de una quinta parte para cada uno.

7. Asimismo, en la escritura pública materia de calificación, además de la minuta de división y partición del 7/5/1992, obran las minutas de tres contratos de compraventa:

- El primero otorgado por Juana Baciliza Lara Sánchez el 23/6/1978 de parte del predio Ipresa que le corresponde por herencia con un área de 18,770.00 m²;
- El segundo (denominado contrato de compraventa de acciones y derechos) otorgado por Eustaquia Potenciana Huayamares Llerén Viuda de Lara, Estela Concepción Lara Huayamares, Víctor Hermes Lara Huayamares, Héctor Germán Lara Huayamares, Carmen Rosa Lara Huayamares y Juan Julio Lara Huayamares (herederos de Juan Benito Lara Sánchez) del 31/12/1979 de parte del predio Ipresa heredado de su causante, el cual se dice "les corresponde por concepto de acciones y derechos un área de 18,450 m²", en la cláusula sexta del contrato se señala que no se puede precisar en el fundo su ubicación; y
- El tercero otorgado por Olga Victoria Lara Sánchez, Alejandrina Lara Sánchez de Legua, Julián Horacio Lara Sánchez, Nicolás Lara Sánchez, Marcos David Lara Sánchez, Alejandrina Sánchez Mora Viuda de Lara, del 1/6/1978, de parte del predio Ipresa con un área de 17,000 m².

Todos estos contratos de compraventa fueron otorgados a favor de la **Asociación Pro-Vivienda Los Claveles**; por otro lado, no obra en la escritura la minuta de compraventa del 20/3/1975 a que hacen referencia tanto en la demanda cuanto en la sentencia.

Ahora, si bien en la minuta del 7/5/1992 que fue elevada a escritura pública se señala también que con el instrumento se reconozca como propietaria de los lotes 1, 4 y 5 del Fundo Ipresa, a la Asociación de Vivienda Los Claveles, en la sentencia no consta que haya sido materia de demanda el otorgamiento de la escritura pública de compraventa del lote 1, más bien fue materia de demanda el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de un área de 18,770 m² vendido mediante minuta del 20/3/1975 por José Lara Sánchez a favor de la Asociación de Vivienda Vista Alegre. De otro lado, tampoco se encuentra determinado dicho lote 1 como tal con sus linderos y medidas perimétricas en el instrumento presentado.

Cabe agregar que en la minuta firmada por el juez tampoco obran los elementos esenciales del contrato de compraventa suscrito mediante minuta del 20/3/1975, no siendo posible por tanto que este colegiado aplique el criterio jurisprudencial acordado en el LXXXIII Pleno realizado el 2 de febrero de 2012².

² OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

"En los títulos relativos a escrituras públicas otorgadas por Juez en rebeldía del obligado no será necesario insertar el contrato privado que motivó el respectivo proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, cuando la minuta firmada por el Juez contenga los elementos esenciales del acto jurídico. Ello en tanto que, en este tipo de procesos el citado

En consecuencia, como ha señalado esta instancia en anterior ocasión (véase, la Resolución N° 674-2011-SUNARP-TR-L del 20/5/2011) debe haber congruencia entre lo actuado en el proceso de otorgamiento de escritura pública, la minuta y la escritura pública otorgada por el Juez en rebeldía de la parte, lo que no existe en el presente caso. Por lo expuesto, corresponde **confirmar el literal a) y el numeral 1 de la denegatoria de inscripción.**

8. Como ya se refirió anteriormente, se pretende la inscripción del presente título en la ficha N° 1604827 que ahora continúa en la partida electrónica N° 44817055 del Registro de Predios de Lima.

Al respecto es pertinente señalar que el Fondo Ipresa se registró en la ficha matriz N° 1604694, de la cual se independizaron cinco lotes inscritos en las fichas N° 1604827 a N° 1604831.



Vista la partida N° 44817055 se aprecian las siguientes inscripciones:

- En el asiento c-1) aparece que **el lote 1 del Fondo Ipresa, con un área de 19,168.00 m²**, se independizó a nombre de Juan Benito Lara Sánchez, Eusebio Horacio Lara Sánchez, Alejandro Lara Sánchez, José de Arimatea Lara Sánchez y Juana Baceliza Lara Sánchez.
- En el asiento c-2) consta que el citado lote fue adjudicado a favor de Eusebio Horacio Lara Sánchez, en mérito a división y partición celebrada con sus anteriores copropietarios.
- En el asiento C 00001 se registró la transferencia de dominio por sucesión intestada de Juan Benito Lara Sánchez a favor de su cónyuge Alejandrina Sánchez Mora y sus hijos Olga Victoria, Alejandrina, Julián Horacio, Nicolás y Marcos David Lara Sánchez.
- En el asiento C 00002 consta la traslación de dominio por sucesión intestada de a favor de Nicolás, Julián Horacio, Olga Victoria, Alejandrina y Marcos David Lara Sánchez.
- En el asiento C 00003 consta inscrito que Nicolás Lara Sánchez adquirió el 8.7 % de las acciones y derechos que sobre el inmueble correspondían a Olga Victoria Lara Sánchez, Alejandrina Lara Sánchez, Julián Lara Sánchez y Marcos David Lara Sánchez por escrituras del 3/4/2001 y del 31/7/2001.
- En el asiento C 00004 se registró que la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A adquirió el dominio del predio *submateria* mediante compraventa celebrada con sus anteriores propietarios en mérito a escritura del 7/2/2004 otorgada ante notaria Mónica Salvatierra Saldaña.
- En el asiento D 00001 se anotó la demanda de nulidad de escritura pública de compraventa y anulabilidad de inscripción interpuesta por Luz Pilar Maita Solís y dirigida contra la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A y otros.
- En el asiento E 00001 se levantó la medida cautelar anotada en el asiento D 00001.
- En el asiento C 00005 se registró que Demetrio Rivera Atauque y su cónyuge Victorina Estelista Laurente Gutiérrez adquirieron el 1.0091176% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A.
- En el asiento C 00006 se registró que Víctor Raúl Torres Leguía y su cónyuge Ysabel Huapaya Malasquez adquirieron el 0.9529411% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A.
- En el asiento C 00007 se registró que Tulio Jesús Llaro Loyola y su cónyuge Maximiliana Liduvina Torres Martínez de Llaro adquirieron el 1.0201764% de

funcionario público se encuentra especialmente facultado para sustituirse al demandado rebelde y crear con ello el título formal que sustente la inscripción".

acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A.

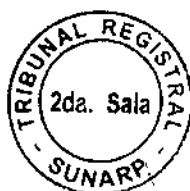
- En el asiento C 00007 se registró que Olivia Eugenia Guerra Salinas de Adrianzén y su cónyuge Edilberto Adrianzén Castillo adquirieron el 0.9058823% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A.
- En el asiento C 00008 se registró que Eugenia Capcha Valle adquirió el 1.0058823% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A.
- En el asiento C 00010 se rectificó la numeración de los asientos C 00007 y C 00008 que anteceden en el sentido que la numeración correcta es C 00008 y C 00009.
- En el asiento C 00011 se registró que Augusto Cristóbal Diego y su cónyuge Clotilde Romero Atanacio adquirieron el 1.0058823% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A.
- En el asiento C 00012 se registró que Vicente Inga Mayta y su cónyuge Venancia Chuco de Inga adquirieron el 1.0641176% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A.
- En el asiento C 00013 se registró que Sabino Gutiérrez Valeriano adquirió el 1.0091176% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A.
- En el asiento C 00014 se registró que Gaby Roxana Tamariz Anco adquirió el 0.84% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A.
- En el asiento C 00015 se registró que Santos Rojas Altamirano y su cónyuge Rita Domitila Juárez Pallin adquirieron el 0.51% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A.
- En el asiento C 00016 se registró que Eva Morales Canales adquirió el 0.687% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A.
- En el asiento C 00017 se registró que Milquiades Espinoza Deza y su cónyuge Marisa Sánchez Vásquez adquirieron el 0.9437604% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A.
- En el asiento C 00018 se registró que Odilon Aurelio Madueño Samaniego y su cónyuge Juana Hinojosa Clemente de Madueño adquirió el 1.0016694% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A.
- En el asiento C 00019 se registró que Augusto Cristóbal Diego y su cónyuge Clotilde Romero Atanacio adquirieron el 0.84% de acciones y derechos que sobre el inmueble corresponden a la Asociación de Vivienda Los Claveles Zona A.
- En el asiento C 00020 consta que por Resolución N° 40 del 11/1/2008 expedida por el Juzgado especializado en lo Civil del Cono Este se dispuso la cancelación del asiento C 00001.
- En el asiento D 00002 se anotó la Resolución N° 53 del 29/10/1999 expedida por el Primer Juzgado Corporativo Transitorio especializado en lo Contencioso Administrativo confirmada mediante Resolución del 7/7/2000 se declara fundada la demanda interpuesta por Zoila Lizárraga Verástegui en su calidad de representante de la Municipalidad Metropolitana de Lima contra la Asociación Pro Vivienda Los Claveles y otros sobre expropiación; en consecuencia, expropiase a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima el terreno rústico de 405.98 m² de propiedad de la Asociación Pro Vivienda Los Claveles y se fija como valor de la expropiación de dicho terreno la suma de S/ 435.19 nuevos soles e improcedente la excepción deducida.

9. De acuerdo a lo expuesto tenemos que ya se encuentra inscrita la división y partición del Fondo Ipresa en mérito de otro título: escritura pública del

29/12/1988 otorgada ante notario Abraham Velarde Álvarez (título archivado N° 51668 del 29/5/1992), habiéndose dispuesto en dicho instrumento que el lote 1 se adjudique a favor de Eusebio Horacio Lara Sánchez – y no de José Lara Sánchez – habiéndose luego registrado posteriores transferencias en la partida N° 44817055.

Entonces, el título presentado no se adecúa a la partida registral por cuanto José Lara Sánchez no cuenta con dominio inscrito y vigente sobre el predio en cuestión, tal como refiere el registrador en su esquila de observación. Dicha circunstancia revela además que tampoco se ha dado cumplimiento al principio de tracto sucesivo regulado en el artículo 2015 del Código Civil³ y numeral VI del Título Preliminar RGRP⁴.

En consecuencia, **se confirma el literal b) y el numeral 2 de la denegatoria de inscripción.**



10. Sin perjuicio de lo expuesto, con relación a lo manifestado por el usuario en su recurso en el sentido que debe tenerse presente que según la cláusula segunda de la minuta de compraventa del 1/7/1978 la transferencia versó sobre “acciones y derechos” del Fundo Ipresa es necesario indicar que dicha referencia tampoco desvirtúa la inadecuación existente entre el título y los antecedentes registrales.

Efectivamente, de pretenderse la inscripción de las transferencias de acciones y derechos sobre el referido Fundo, esta petición también sería improcedente, pues el predio matriz cuya alícuotas se transfirieron actualmente ya no existe como tal, habida cuenta que fue desmembrado en cinco lotes conforme aparece en la ficha N° 1604694 que ahora continúa en la partida N° 44819422 del Registro de Predios de Lima.

De igual manera, tampoco resulta posible aplicar en el presente caso los criterios jurisprudenciales invocados por el solicitante en el recurso de apelación, pues en el título presentado no existen elementos suficientes para establecer que alguna de las minutas de compraventa del 23/6/1978, del 31/12/1979 y del 1/6/1978 pudiera estar referida al lote 1 respecto del cual el usuario reitera su solicitud de inscripción.

11. Finalmente, con relación a las minutas de compraventa del 23/6/1978, 31/12/1979 y 1/6/1978, cabe advertir que su inserción en la escritura pública del 22/3/1993 no impidió la calificación del título, concluyéndose que no se adecúa a los antecedentes registrales del lote 1 inscrito en la partida N° 44817055.

En ese sentido, este colegiado considera que la inserción de minutas distintas a aquella que motivó la demanda interpuesta por la Asociación Pro-Vivienda Vista Alegre en la escritura pública otorgada judicialmente no amerita la observación del título.

Por tanto, **se revoca el literal c) y el numeral 3 de la observación.**

³ **Artículo 2015.-** Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

⁴ **VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO**

Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.



Con la intervención del Presidente del Tribunal Registral Luis Alberto Aliaga Huaripata y los vocales (s) Gustavo Rafael Zevallos Ruete, y Jessica Giselle Sosa Vivanco autorizados mediante las Resoluciones N° 169-2018-SUNARP/PT del 10/7/2018, N° 158-2018-SUNARP/PT del 25/6/2018 y N° 028-2018-SUNARP/PT del 2/2/2018 respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el literal c) y el numeral 3 de la denegatoria de inscripción formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, y **CONFIRMAR** los extremos restantes, de acuerdo a lo expresado en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.



LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente (e) de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral

GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE
Vocal (s) del Tribunal Registral