



**UNIVERSIDAD NACIONAL
“SANTIAGO ANTÚNEZ DE MAYOLO”**

ESCUELA DE POSTGRADO

**“CALIFICACIÓN REGISTRAL DE TÍTULOS POR EL JUEZ Y
SU INCIDENCIA NEGATIVA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA
REGISTRAL, ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 2011 DEL CÓDIGO
CIVIL PERUANO”**

**Tesis para optar el grado de Maestro
en Derecho
Mención en Derecho Procesal y Administración de Justicia**

SALOMÓN PEÑA GREGORIO

Asesor: Mag. VÍCTOR EFRAÍN FLORES LEIVA

Huaraz – Perú

2018

Nº. Registro: T0609

MIEMBROS DEL JURADO

Doctor Luis Wilfredo Robles Trejo

Presidente

Doctor Armando Coral Rodríguez

Secretario

Magíster Víctor Efraín Flores Leiva

Vocal

ASESOR

Magíster Víctor Efraín Flores Leiva

AGRADECIMIENTO

- A la Escuela de Post Grado de la Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo” por brindarme la oportunidad de mi perfeccionamiento permanente como profesional.
- A mi asesor, amistades, familiares y todas las personas que me apoyaron durante el proceso de redacción y elaboración de esta tesis.
- A mi hermano Esdras, quien de manera muy oportuna me motivó estudiar la carrera de Derecho y ahora puedo continuar con mis estudios de postgrado.

A Dios,

A mis padres,

A mis Hermanos.

ÍNDICE

	Página
Resumen	
Abstract	
I. INTRODUCCIÓN	1 – 4
Objetivos	1
Hipótesis	2
Variables	3
II. MARCO TEÓRICO	5 – 22
2.1. Antecedentes	5
2.2. Bases teóricas	7 – 22
2.2.1. La función jurisdiccional	7
2.2.2. La calificación registral	9
2.2.3. La calificación registral en el sistema peruano	12
2.2.4. Calificación de resoluciones judiciales	14
2.2.5. El principio de legalidad	17
2.2.6. Teorías sobre la calificación registral	18
a) Tesis jurisdiccional	18
b) Tesis de jurisdicción voluntaria	19
c) Tesis de la función especial o sui géneris	20
d) Tesis administrativa	21

2.3. Definición de términos	22
III. METODOLOGIA	25 – 3
3.1. Tipo y diseño de investigación	25
3.2. Plan de recolección de la información y/o diseño estadístico	25
- Población	26
- Muestra	27
3.3. Instrumento (s) de recolección de la información	28
3.4. Plan de procesamiento y análisis de la información	28
IV. RESULTADOS	30 - 58
V. DISCUSIÓN	59 - 73
VI. CONCLUSIONES	74
VII. RECOMENDACIONES	76
VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	77 - 78
ANEXOS	79

RESUMEN

El propósito del presente trabajo de investigación fue, explicar por qué el mecanismo de inscripción propuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil resulta problemático; según este mecanismo, el registrador después de solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria, puede llevar a cabo su inscripción de manera satisfactoria.

La investigación se circunscribe a uno de tipo jurídico-formal, de tipo exploratorio descriptivo, no experimental, la muestra u objeto de estudio son las resoluciones expedidos por el Tribunal Registral y resoluciones expedidos por el Juez en casos que contienen mandatos de inscripción reiterados por el Juez. Para la recolección de la información se utilizó como instrumento la ficha de análisis de contenido. En el procesamiento de los datos, se presenta parte de los expedientes que contiene fundamentos controvertidos entre el juez, el registrador, abogado apelante y el tribunal registral, seguidamente se analiza estas controversias en función a los objetivos de la investigación.

Como resultado de la investigación, se observó con frecuencia que los jueces remiten órdenes de inscripción obligatorias, los mismos que son observadas en la calificación, pero en muchos casos son inscritos forzosamente

Se concluyó, que el acceso de las inscripciones a los registros acatando el mandato reiterado del Juez, no resulta ser la solución adecuada y mientras existan defectos sustanciales en las partes judiciales, la observación siempre resultará pertinente.

PALABRAS CLAVE: calificación, registros, inscripción, parte judicial.

ABSTRACT

The purpose of this research work was to explain why the registration mechanism proposed in the second paragraph of article 2011 of the Civil Code is problematic; according to this mechanism, the registrar after requesting the judge the clarifications or complementary information, can carry out his inscription of satisfactory way.

The research is limited to one of a legal-formal type, exploratory descriptive, non-experimental, the sample or object of study are the resolutions issued by the Registry Court and resolutions issued by the judge in cases that contain registration mandates reiterated by the Judge. For the collection of the information, the content analysis form was used as an instrument. In the processing of data, part of the files containing controversial grounds between the judge, the registrar, the appellant and the registration court are presented, then these controversies are analyzed according to the objectives of the investigation.

As a result of the investigation, it was frequently observed that the judges send compulsory inscription orders, which are observed in the qualification, but in many cases they are compulsorily registered.

It was concluded that the access of the registrations to the registers following the reiterated mandate of the Judge, does not turn out to be the adequate solution and while there are substantial defects in the judicial parts, the observation will always be pertinent.

KEY WORDS: qualification, records, registration, judicial part.

I. INTRODUCCIÓN.

En el presente trabajo de investigación, titulada: “Calificación Registral de Títulos por el Juez y su Incidencia Negativa en la Seguridad Jurídica Registral, Análisis del Artículo 2011 del Código Civil Peruano”; representa la materialización de un anhelo personal de optar el Grado Académico de Maestro y cumplir con las exigencias que nos da la universidad que por antonomasia es sinónimo de investigación.

1.1. Objetivos de la investigación.

Los objetivos que se pretende alcanzar con la presente investigación son los siguientes, como objetivo general se ha propuesto explicar si resulta suficiente el mecanismo dispuesto en el segundo párrafo del Art. 2011 del Código Civil, o sea, que el Juez aclare o adicione información complementaria, para que su mandato se inscriba adecuadamente, y para lograr explicar el objetivo general se ha planteado como objetivos específicos los siguientes: 1) Identificar las posibilidades donde se pueda inscribir la solicitud de manera satisfactoria, cuando el Juez reitera su mandato sin haber aclarado o adicionado información complementaria y, 2) Dar razones para que se rechace continuamente las peticiones de inscripción mientras resultan ser deficientes las aclaraciones o el adiconamiento de información que realiza el Juez.

Su importancia radica en la necesidad de buscar mecanismos de solución a un problema recurrente que enfrenta a jueces y registradores, cuando se ordenan inscribir mandatos judiciales que vulneran principios y normas registrales, cuyo mecanismo de solución garantice la seguridad jurídica registral sin afectar la función jurisdiccional.

Por otro lado, nuestro aporte como toda ciencia no pretende ser una verdad absoluta sino por lo contrario un pequeño aporte al sistema del conocimiento jurídico y como tal permitirá que se proponga nuevas teorías, enfoques y alternativas sobre el tema materia de investigación. En el presente trabajo nos proponemos estudiar el fenómeno jurídico a partir de una metodología sistemática y argumentativa basado en un marco teórico referencial, el cual permitirá que ésta no solo se repita, sino también se adecúe a nuevas exigencias y problemas futuros a investigar, razones que justifican la realización del presente trabajo de investigación.

Existen varias teorías sobre la calificación registral, pero la teoría que guía la presente investigación es la que define a la calificación registral como de naturaleza administrativa.

1.2. Hipótesis de la investigación.

Con respecto a las hipótesis de investigación, si bien es cierto que en la investigaciones jurídicas, especialmente las que tienen naturaleza argumentativa como el presente, no se busca determinar la verdad o falsedad de una afirmación sino su validez o invalidez, siendo así, no existe la obligatoriedad de proponer las hipótesis como en las investigaciones cuantitativas que buscan determinar la verdad o falsedad de sus afirmaciones, en el cual, si es obligatorio inclusive contrastar las hipótesis a través de ciertos procedimientos como la prueba “t” Student o el chi-cuadrado; sin embargo, en la presente investigación se ha propuesto las misma pero tan solo con fines de orientación o guía; en ese contexto se formuló el siguiente hipótesis general: Para inscribir adecuadamente un mandato judicial, no basta el mecanismo dispuesto en el segundo párrafo del Art. 2011 del Código Civil de

aclarar o adicionar información complementaria y, cuyas hipótesis específicos son:
a) Si el Juez reitera mandato de inscripción sin haber aclarado o adicionado información complementaria, su acceso a los registros mermará la seguridad jurídica registral y, b) Existe razones suficientes para denegar continuamente la inscripción, mientras se advierta deficiencias en la aclaración o el adiconamiento de información que realiza el Juez.

1.3. Variables de la investigación.

Como variable independiente tenemos a los mecanismos dispuestos en el segundo párrafo del Art. 2011 del Código Civil, representado por X1, cuyos indicadores son: la Constitución Política del Estado, el Código Civil, el Código Procesal Civil, Leyes y normas especiales del Sistema Nacional de los Registros Públicos, Ley de Procedimiento Administrativo General Ley 27444, doctrina, jurisprudencia, y los Plenos del Tribunal Registral; y la variable dependiente, se encuentra representado por Y1 que comprende a los mandatos judiciales que vulneran principios y normas registrales, cuyos indicadores son: observación a mandatos judiciales en su calificación, resoluciones del Tribunal Registral que confirman estas observaciones, conflicto entre jueces y registradores.

Por ultimo cabe indicar que el presente trabajo de investigación se encuentra estructurado en cuatro acápite: el primer capítulo está referido al Problema de Investigación, el mismo que comprende el planteamiento y formulación del problema, los objetivos, hipótesis, variables y la justificación del problema; el segundo capítulo está referido al Marco Teórico, comprende a los antecedentes, bases teóricas y la definición de términos, los cuales fueron elaborados en base a la técnica del fichaje –de resumen y literales- se elaboró el sustento teórico doctrinario

de la investigación, para lo cual se identificó cuatro teorías jurídicas sobre la calificación registral; el tercera capítulo está referido a Materiales y Métodos, comprende el tipo de investigación, los instrumentos de recolección de datos, la unidad de análisis y plan de muestreo las técnicas e instrumentos de recolección de la información y el plan de procesamiento e interpretación de la información; el método que se aplicó es el dogmático jurídico, pues se tuvo como objeto de estudio la dogmática jurídica, la jurisprudencia y las resoluciones judiciales y administrativos del Tribunal Registral de diversos años, estos últimos sirvieron para identificar el problema y, el cuarto y último capítulo está referido a, los Resultados y la Discusión, comprende la presentación de los resultados obtenidos, el análisis y la interpretación de los mismos, a fin de verificar las hipótesis que fueron formuladas con la ayuda de los métodos generales y especial tales como: el analítico, el sintético, dogmático, y de argumentación jurídica. Al que se suma la discusión como síntesis de la teoría de la teoría y resultados de donde finalmente llegamos a conclusiones y recomendaciones que contiene el informe final.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes del estudio.

a) Nivel local.

Después de la búsqueda y/o revisión de los trabajos de investigación (tesis) para optar el grado de maestro en la Escuela de Post Grado de la UNASAM, no se ha podido encontrar un trabajo similar sustentado y aprobado.

Asimismo, se ha hecho la búsqueda de un trabajo similar o igual en las bibliotecas de las escuelas de Post Grado de las Universidades Privadas de la Ciudad de Huaraz, como: “ULADECH”, “San Pedro” y “César Vallejo”, no hallándose uno.

Sin embargo, realizada la búsqueda en la Biblioteca Especializada de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la UNASAM, se encontró una tesis titulada: “La Calificación de Resoluciones Judiciales en el Derecho Registral” del Bach. Rafael Peñaranda Vázquez, del año 1996, en el cual no se encuentra metodológicamente planteada el problema y sus objetivos de los cuales puedan fluir las conclusiones; apareciendo al final un colash a saber en un número de veintiséis conclusiones en los cuales propone solamente la derogatoria de la ampliatoria del art. 2011 del C. Civil, guardando omisión sobre lo dispuesto el numeral 2 del artículo 139 de la constitución vigente y del art. 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial del mismo año, menos plantea alguna alternativa de solución sin afectar la función jurisdiccional.

Por lo que en esta investigación nos proponemos plantear mecanismos de solución a mandatos judiciales de inscripción que vulneran principios y normas registrales y así se garantice la seguridad jurídica registral sin afectar la función jurisdiccional a la luz del análisis integral de las normas, buscándola unidad y coherencia del derecho con respecto al tema investigado; afirmando que el presente trabajo de investigación deviene, aunque no novedoso, pero original, que servirá de guía a futuras investigaciones.

b) Nivel nacional.

A través del internet, se procedió a verificar el repositorio de tesis de las universidades del país que disponen de este servicio, además los vínculos o links que aparecen en la página web de la Escuela de Post Grado de nuestra Universidad Santiago Antúnez de Mayolo, siempre en busca de igual o similar información, sin embargo, tampoco ha sido posible encontrar trabajos similares, por lo tanto, el trabajo que pretendo ejecutar a este nivel de búsqueda, resulta novedoso y de suma importancia.

Sin embargo, cabe indicar que se ha hallado algunos artículos y/o comentarios en formato digital de especialistas sobre la materia, además existen planteamientos de cuestiones a resolver sobre el problema.

2.2. Bases teóricas.

2.2.1. La función jurisdiccional.

El Estado asume la función jurisdiccional, esto es, la función de decir el derecho, cuando se presenta un conflicto entre los particulares o cuando se trata de eliminar una incertidumbre jurídica. Se dice que la jurisdicción es un poder-deber del Estado, a decir de Juan Monroy Gálvez:

“Es un poder porque el Estado ha monopolizado la función de dirimir las controversias, ante la renuncia que han efectuado los justiciables al uso de la fuerza y, además, hace uso del ius imperium si es que se opone resistencia a lo resuelto por el órgano jurisdiccional”¹.

En principio, el mecanismo que usa el Estado para resolver las controversias entre los particulares, así como de estos con el Estado mismo, es el proceso y la entidad encargada de la administración de la función es el Poder Judicial. El Poder Judicial está organizado jerárquicamente, y sus miembros están dotados de jurisdicción, esto es, facultad para decir derecho, resolviendo conflictos que lleguen a su conocimiento, sabemos que los jueces, como miembros integrantes del Poder Judicial, resuelven los conflictos utilizando el proceso como mecanismo, y sus resoluciones definitivas tienen la fuerza de no ser movidas por ningún otro juez o ninguna otra autoridad. La resolución que dicta un juez que adquiere la calidad de cosa juzgada debe ser acatada, no solo por partes intervinientes en el proceso, sino por todas las

¹ MONROY GÁLVEZ, Juan. *“Introducción al Proceso Civil”*. Ed. Studium. Lima-Perú, 1996. Págs. 214-215

autoridades judiciales y no judiciales, sin que exista la posibilidad de que lo resuelto pueda ser modificado.

A diferencia de los otros actos que emanan de las otras funciones del Estado, como la función legislativa o ejecutiva que las llevan a cabo el Poder Ejecutivo o Legislativo, de conformidad con el Título III de la Ley de Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444, si pueden ser modificados por ellos mismos, la resolución dictada por un juez, dentro de un proceso regular, que pone fin a la controversia y adquiere la calidad de cosa juzgada, no puede ser modificada por ninguna otra autoridad ni por el propio juez. Enrique Vescovi nos ilustra al respecto:

“Una norma dictada por el Poder Legislativo puede ser derogada por el mismo órgano emisor o por el [Tribunas Constitucional], si es que la norma es contraria a la Constitución Política del Estado. Lo mismo ocurre con las normas que dicta el Poder Ejecutivo que pueden ser derogados por el propio órgano emisor. El mismo Poder Judicial puede dejar de aplicar una ley dictada por el Poder Legislativo si es que es contraria a la Constitución, en uso de la atribución del control difuso conferido al órgano jurisdiccional”².

Acotando al respecto, Marcial Rubio Correa en su libro denominado: “Estudio de la Constitución de 1993”. Refiere que la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional es una garantía constitucional, de tal manera que los justiciables deben acudir sólo al órgano jurisdiccional es busca de tutela, porque no existe otra autoridad que pueda dirimir su controversia o eliminar

² VERCOVE, Enrique. “Teoría General del Proceso”. Ed. Temis. Bogotá-Colombia. 1999. Pág. 103.

una incertidumbre jurídica y, como se ha señalado, la fuerza de la que está dotado la función jurisdiccional obliga a las partes y a todos en general al acatamiento de la de la decisión.

2.2.2. La calificación registral.

Para poder fijar los parámetros en el desenvolvimiento de las funciones del Poder Judicial y los Registro Públicos, debemos precisar en qué consiste la calificación registral, para ello primero entendamos ¿Qué es calificación? y a fin de encontrar la respuesta, recurriremos al Diccionario de la Real Academia Española: “Acción y efecto de calificar”³, el cual nos obliga buscar la definición del vocablo calificar, que a su vez significa:

“Apreciar o determinar las cualidades o circunstancias de alguien o de algo. Expresar o declarar este juicio”⁴.

Es decir, es un juicio de valor, pero este juicio de valor debe ser coordinado, coherente y razonable. Sin embargo, si recurrimos a un diccionario jurídico como es el Diccionario enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas, hallamos lo siguiente: la calificación es la apreciación o juicio sobre las calidades personales y condiciones de cualquier otro orden de alguien o de algo”⁵.

Desde el punto de vista de los registralistas, la calificación no es sino que un examen de la legalidad de un título que se presenta al Registro.

Cabrera Ydme, señala:

3 Diccionario de la Real Academia Española”. Edición Digital, 22ª Edición, 2001.

4 Ibidem.

5 Cabanellas Torres, Guillermo: Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II, Bs. As. 1998. pág. 23

“la calificación registral constituye una de las manifestaciones del principio de legalidad. Impone la exigencia que los documentos cuya inscripción se presentan en el Registro, reúnan todos los requisitos exigidos por las leyes para el efecto. A tal propósito, establece la necesidad de someter aquellos documentos a un previo examen, verificación o calificación por parte del Registrador”⁶.

A fin de comprender con mayor claridad, sobre el proceso de calificación registral, me permito en transcribir in extenso el dicho por el jurista Luis García García, al comentar el art. 2011° del Código Civil, quien con mayor amplitud y detalle no dice lo siguiente:

“La Calificación no es un principio ni un presupuesto técnico. La calificación es un proceso que se efectúa aplicándose los principios registrales, los cuáles constituyen la base y los límites a partir de los cuales el registrador comprueba la legalidad del título y su compatibilidad con los antecedentes registrales. La calificación es el examen que hace el registrador del título y de sus antecedentes para determinar si el mismo puede o no acceder al Registro.

La calificación es un filtro por el que deben pasar los actos y contratos en forma previa a la inscripción de los derechos que de estos emanan. Calificar es examinar, evaluar y es confrontar. Se examinan los documentos en su forma externa (aspecto formal). Se evalúa los derechos contenidos en

⁶ Cabrera Ydme, Edilberto: El procedimiento Registral en el Perú, pág. 189.

el acto o contrato y su validez (aspecto sustantivo); y se confronta el título con los antecedentes que obran en el registro”⁷.

De lo ilustrado, se puede afirmar que la calificación constituye el acto emblemático del registrador, es una actividad que se realiza aplicando la mayor parte de los principios registrales, como el tracto sucesivo, prioridad, etc. Como se aprecia del comentario del jurista registralista, cabe destacar que en realidad, es en el proceso de calificación donde los principios registrales aplicables adquieren su verdadero significado, ya que le informan al registrador qué y cómo debe examinar y contrastar a efectos de determinar si el título es o no inscribible. Sin embargo, conforme a la normatividad vigente de nuestro país, el especialista nos refiere:

“Sin perjuicio de lo señalado, el tema de la calificación requiere ser tratado de manera distinta, dependiendo del origen del título. En este orden el título puede ser una escritura pública, formulario registral, mandato judicial o acto administrativo”⁸.

Pero la calificación en cualquiera de estos casos deberá realizarse aplicando los mismos principios y gozando el registrador de las mismas facultades y prerrogativas.

7 Luis García García, en Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas, tomo x, pág. 360, formato digital.

8 *Ibidem*.

2.2.3. La calificación registral en el sistema peruano.

El control de legalidad o calificación, tal como denominan algunos registralistas no tiene la misma rigidez ni dimensión en los diferentes sistemas registrales. En algunos países la función calificadora no es sustancialmente fuerte, sino débil, tal como sucede el Francia, en cambio en Alemania, España o Perú, por citar algunos, el nivel de calificación registral es muy fuerte, principalmente en el primer país; pues la naturaleza misma del registro alemán hace que el control previo o control preventivo sea rígido, en España y Perú que reconocen las mismas características la calificación es igualmente fuerte. A decir de Pau Pedrón:

“El control de legalidad deriva de la finalidad misma de la publicidad, de manera que no cabe publicidad sin control de legalidad. Si la publicidad tiene por objeto el dar certidumbre a las relaciones jurídicas, ha de ofrecer datos contrastados, veraces: de lo contrario ni puede ofrecer confianza ni la merecerá”⁹.

En concordancia con lo manifestado por Pedrón, nuestro sistema registral se asocia, reiteramos, al lado de los sistemas denominados fuertes, y si bien es cierto no es constitutivo, la legitimación, y la oponibilidad, así como la protección al tercero registral, hacen de nuestro registro, uno de los más sólidos del mundo moderno, sumado a ello el avance tecnológico que permite un acceso fácil, rápido y confiable a la información registral. En cambio, en los países donde la inscripción es meramente declarativa, no legitimadora,

⁹ Pau Pedrón, Antonio: Curso de Práctica Registral., pág. 24, Madrid, 1995.

como sucede en Francia e Italia, el control preventivo es mínimo. Al respecto Juan Morales Godo refiere:

“La calificación registral, es aquella trascendental función que realiza el registrador para dar ingreso a los títulos a los registros. Decimos trascendental, porque los sistemas técnicos como el que asume el sistema jurídico peruano, generan la presunción iuris tantum de exactitud de los datos que aparecen registrados a favor del titular y la protección de los adquirentes que actúan en bases a la información registral. Por ello, la labor debe ser realizada por un funcionario especializado, ya que debe examinarse rigurosamente que el título tenga el respaldo legislativo en su formación, así como que se cumplen los principios registrales a cabalidad”¹⁰

En nuestro caso, el Art. 2011° del Código Civil de 1984 recogió el principio de legalidad, y consagró dicho principio en los siguientes términos: “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.” Tomando como referencia este postulado, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos en su Art. 31° ha definido con bastante claridad la calificación registral, al prescribir lo siguiente: *“Artículo 31°.- Definición: La calificación registral es la evaluación integral de los títulos*

10 MORALES GODO, Juan. Calificación Registral de las Resoluciones Judiciales. **Docentia et Investigatio**, [S.l.], v. 6, n. 1, pág. 87-100, nov. 2014. ISSN 1810-8490. Disponible en: <<http://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/10445>>. Fecha de acceso: 19 ene. 2017.

presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción”¹¹.

El Art. 32 de la norma antes glosada precisa los alcances de la calificación registral, que comprenden los siguientes aspectos: La adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción; verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en a que deberá practicarse la inscripción; verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados; comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título; verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción; verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, etc. y la ausencia de obstáculos que emanen del Registro.

2.2.4. Calificación de resoluciones judiciales.

La calificación registral precedentemente mencionado no resultan aplicables de manera plena y se encueran restringidas cuando se trata de documentos de origen judicial, al respecto el registrador Froilán Trebejo Peña nos dice:

11 Res. 079-2005-SUNARP/SN, vigente desde el 11/04/2005.

“La doctrina registral y la legislación de diversos países de tradición germano-romano (según algunos, germano-hispano), reconocen que la calificación son aplicables cuando se trata de documentos de origen notarial o administrativo; pero, tratándose de actos registrables por naturaleza o actos que a criterio de jueces se refieran a actos inscribibles, que provengan de la autoridad judicial, no permite una calificación plena, sino sólo algunos aspectos.¹²”.

Efectivamente, el Artículo 2011 in fine del Código Civil, prescribe: “... 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”.

Antes de la dación del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el Tribunal en su sesión ordinaria los días 05 y 06 de setiembre del 2003, aprobó en el V Pleno de dicho órgano colegiado, el siguiente precedente de observancia obligatoria: “El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional

12 TREBEJO PEÑA, Froilán. La función calificadora ¿los jueces pueden calificar títulos? **Fuero Registral**, [S.1], año ix, n°. 5, p. 91-1013, sep. 2009. ISSN 1728/8096. Pág. 99. Disponible en: <<https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/FRegistral/FRegistral5-set2009.pdf>>. Fecha de acceso: 15 julio. 2014.

al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral¹³.

Posteriormente, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se limitó a señalar lo siguiente: “Artículo 32: En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil. Esta norma lamentablemente no precisa los aspectos calificables de las decisiones judiciales, remitiéndose al texto mismo del Art. 2011° del Código Civil, y según sus autores, se debe a la existencia del artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, concordante con lo prescrito en el Art. 139 inc. 2 de la Constitución Política del Estado el mismo que establece lo siguiente: “Artículo 4. Carácter vinculante de las decisiones judiciales. Principios de la administración de justicia: Toda persona y autoridad está obligada a acatar y

13 Según el Art. V numeral 2.8, del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo general, son fuentes del procedimiento administrativo: Las resoluciones emitidas por la Administración a través de sus tribunales o consejos regidos por leyes especiales, estableciendo criterios interpretativos de alcance general y debidamente publicadas generan precedente administrativo y agotan la vía administrativa y no pueden ser anuladas en esta sede.

dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso. Al respecto, Juan Morales Godo nos dice:

“Con referencia a los documentos notariales, los judiciales no pueden ser objeto de calificación, sino en determinados extremos, porque se afectaría la garantía constitucional de la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional, prevista en el art. 139 inc. 1 de la Constitución Política del Estado. Es evidente que la calificación no puede estar referida al fundamento de la resolución judicial, la misma que solo puede ser cuestionada en el mismo poder judicial”¹⁴.

2.2.5. El principio de legalidad.

El principio de legalidad está determinado por la adecuación del o de los hechos a los supuestos previstos en la normatividad vigente en un sistema jurídico, tal como refiere el registralista Luis Fernandez:

14 MORALES GODO, Juan. Ob cit. Pág. 93.

“El registrador califica un título en su contenido y forma, teniendo en relación el conjunto de normas que regulan la actividad registral, desde la Constitución Política del Estado, como norma suprema, hasta las directivas emanadas por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en buena cuanta debe apreciar todo el Derecho”¹⁵.

Algunos autores señalan que no se trata de un principio registral, propiamente, sino es algo consustancial al derecho registral; sin embargo, optamos por considerarlo como principio, quizás, de los más importantes, porque es el que va brindar seguridad jurídica al ciudadano. Es ciudadano debe saber a qué atenerse en la inscripción de un título, porque existen normar expresas que le permiten a él tomar determinaciones, decisiones

2.2.6. Teorías sobre la calificación registral.

Es importante indagar sobre la naturaleza jurídica de la calificación registral a efectos de medir sus alcances, Scotti nos dice que existen 03 corrientes que sostienen la naturaleza jurídica de la facultad calificadora, a saber; función judicial, jurisdicción voluntaria, y actividad administrativa¹⁶.

a) Tesis jurisdiccional.

Esta tesis, es una teoría antigua, minoritaria a la actualidad, pero ha dejado huellas en expresiones como el considerar que el registrador es un “Juez de Títulos” sucede que en algunos sistemas jurídicos la

15 FERNÁNDEZ DEL POZP, Luis, “la función Registral y el Principio de Legalidad”. En “La Calificación Registral” T.I. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gállego. Ed. Civitas S.A. Madrid-España. 1996. Pág. 532.

16 Scotti, Edgardo, ob. Cit, pág. 33 y ss.

función registral está a cargo del órgano jurisdiccional, como en Alemania o la República Dominicana.

Esta posición ha sido fuertemente criticada, por cuanto se afirma que la función jurisdiccional básicamente se traducen en los proceso donde existe contención, siendo que la función registral no resuelve temas contenciosos, como tampoco emite resoluciones declarando o ejecutando un derecho, y lo que resuelve no tiene el carácter de cosa juzgada, ya que la decisión puede ser revisado por el órgano jurisdiccional vía proceso de impugnación de resolución administrativa. Al respecto, García Coni sostiene lo siguiente:

“Nosotros aceptamos que el Registrador ejerce una magistratura de jerarquía análoga a la de un juez, y que continuamente emite, como éste, importantes ‘juicios de valor’; pero de ninguna manera deben ser confundidos sus respectivos cometidos”¹⁷.

b) Tesis de jurisdicción voluntaria

Ante las críticas que se hacen a la tesis jurisdiccional, y ante la negativa de aceptar que la actividad registral tenga características netas de una función administrativa, diseñaron la tesis de la jurisdicción voluntaria, al respecto Scotti refiere:

“El Registrador de la Propiedad es un órgano hipotecario de la llamada jurisdicción voluntaria, miembro del gran todo a quien

¹⁷ García Coni, Raúl y Angel A. Fortín: Derecho Registral Aplicado, pág. 245, Bs. As. 1993.

*corresponde la aplicación del Derecho. Actúa generalmente a instancia de parte por motivos de interés privado*¹⁸.

Los principales fundamentos radican en la naturaleza especial del procedimiento registral; por recaer en materias no sólo administrativas sino de carácter civil o privado, lo que diferencia del procedimiento administrativo típico. Lo que han pretendido los defensores de esta tesis, que en esta ocasión no nos corresponde desarrollar con detenimiento sino sólo para fines de nuestro trabajo, es aspirar a una jerarquización de la actividad registral y a falta de otra mejor denominación, para equiparnos a una función sui géneris que no es ni judicial ni administrativa.

c) Tesis de la función especial o sui géneris.

Cuestiona la tesis anterior y además la tesis administrativa, como insuficientes para explicar la función registral, cuya finalidad última es proteger la seguridad del tráfico mediante la publicidad de los actos jurídicos inscribibles.

Esta tesis tampoco resuelve el tema, pues la misma afirmación puede hacerse sobre cualquier institución jurídica, cuando de lo que se trata es de hacer abstracción des sus particularidades para llevarla a una categoría más general.

18 Scotti, Edgardo: Ob. Cit., pág. 36

d) Tesis administrativa.

La tesis más aceptada es la que considera que la función registral es de carácter administrativo. Para sostener esta tesis, se parte de la premisa que el procedimiento registral, con sus peculiaridades propias, tiene como fuente inmediata en cuanto se refiere al procedimiento en sí, a la Ley de Procedimiento Administrativo General, en su momento recogió la naturaleza especial del procedimiento registral en su artículo 34°, considerando como un procedimiento administrativo de evaluación previa con silencio negativo¹⁹.

Norma que a partir de enero del 2008 ha sido derogada por la Ley N° 29060, que en su primera disposición transitoria sigue considerando que el procedimiento registral está sujeto al silencio administrativo negativo. Tanto la Ley de Procedimiento Administrativo General, la Ley 26366 y el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, consideran al procedimiento registral como parte del procedimiento administrativo, y que la función calificadora está a cargo de un funcionario administrativo como es el Registrador Público y por el Tribunal Registral.

19 Artículo 34°.- Procedimientos de evaluación previa con silencio negativo: ... 34.1.4 Los procedimientos de inscripción registral. ... 34.2 Las autoridades quedan facultadas para calificar de modo distinto en su TUPA los procedimientos comprendidos en los numerales 34.1.1. y 34.1.4, cuando aprecien que sus efectos reconozcan el interés del solicitante, sin exponer significativamente el interés general

2.2.7. Definición de términos.

Asientos de inscripción.- Es el resumen o extracto del título que logra acceso al registro, el cual será objeto de publicidad registral. El asiento de inscripción viene a ser la expresión formal del acto inscripción.

Inscripción.- Es tomar razón en un registro de las manifestaciones o documentos que se presentan para ser copiados u obtener ciertos datos de los mismos; se registran los actos, contratos o derechos.

Registrador.- En el presente informe, con el término registrador, nos referimos indistintamente tanto a los registradores públicos y a los integrantes de los tribunales registrales de la superintendencia nacional de los registros públicos.

Resolución judicial.- Son los actos procesales a través de los cuales se impulsa o decide al interior del proceso, o se pone fin a este. "Son cualesquiera de las decisiones, desde las de mero trámite hasta la sentencia definitiva, que dicta un juez o tribunal..."; pueden ser: decretos, autos o sentencias.

~ **Decretos.-** Son aquellos que se dictan para impulsar el desarrollo del proceso, ordenando actos procesales de simple o mero trámite y no inscribible, por lo que no es materia de la presente investigación.

~ **Autos.-** Resuelven la admisibilidad o rechazo de una demanda o la reconvencción, el saneamiento, interrupción, conclusión y las formas de conclusión especial del proceso, el concesorio o denegatorio de los medios impugnatorios, la admisión, la improcedencia o modificación

de medidas cautelares y las otras decisiones que requieran de motivación para su pronunciamiento e inscribibles.

~ **Sentencias.-** Es la decisión judicial que pone fin a la instancia o al proceso; resolviendo en el primer caso los derechos de cada litigante, en el segundo sobre la condenación o absolución del procesado. Esta puede ser: Sentencia Ejecutoriada: Aquella sentencia que adquiere la calidad de cosa juzgada, y contra la cual no es posible intentar recurso alguno, ya por su naturaleza, ya por haber sido consentida por los litigantes; y Sentencia Consentida: Es aquella por la cual las partes renuncian expresamente a interponer medios impugnatorios, o dejan transcurrir los plazos sin formularlos. La apelable o recurrible cuando no se interponen las respectivas apelación o recurso, con la cual lo resuelto adquiere carácter de cosa juzgada. Suele producirse por la tácita, sin necesidad de manifestar en escrito o por comparecencia verbal la conformidad con el pronunciamiento. Se consciente, ante el mismo juez cuando no se concreta, tras su fallo la reforma, reposición, queja o nulidad que las normas procesales permitan.

Seguridad jurídica.- Es la garantía dada al individuo por el Estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos.

Tribunal Registral.- Órgano de la SUNARP con competencia nacional que conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa las apelaciones contra las observaciones, tachas y otras decisiones de los

Registradores, y Abogados Certificadores, en su caso, emitidas en el ámbito de su función registral. Resolviendo oportunamente y dentro del plazo legal las apelaciones interpuestas contra las derogatorias de inscripción, interpretando y aplicando la ley, fijando criterios jurisprudenciales a efectos de generar predictibilidad y contribuir con la seguridad jurídica.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Tipo de investigación

El tipo de Investigación, según su finalidad corresponde a una investigación Jurídica-Formal de tipo exploratorio descriptivo, a fin de verificar la incidencia del problema en la realidad se ha recurrido a datos empíricos, es decir, no solo se estudia un fenómeno jurídico en la generalidad, sino en casos concretos relacionadas al tema materia de estudio.

Diseño de investigación

Corresponde a la denominada No Experimental, debido a que carecerá de manipulación intencional de la variable independiente, además no poseerá grupo de control ni experimental; su finalidad es estudiar el hecho jurídico identificado en el problema, después de su ocurrencia

3.2. Plan de recolección de la información

Unidad de análisis

La unidad de análisis o estudio está conformado las resoluciones expedidas por el Tribunal Registral en cuyo contenido se puede hallar los mandatos judiciales de inscripción, las observaciones hechas por los registradores a tal mandato, los fundamentos de la apelación y la decisión del Tribunal Registral en base a fundamentos jurídicos. Existen en el Perú tres Tribunales Registrales cuyas sedes se encuentran en Lima, Arequipa y Trujillo los mismos que resuelven en última instancia administrativa las apelaciones a las observaciones hechas por los registradores de las 58 Oficinas Registrales que existen a nivel nacional; además, se tiene como

unidad de análisis Expedientes Judiciales que contienen mandatos de inscripción registral.

Plan de muestreo

De todas las resoluciones expedidas por el Tribunal Registral que contienen mandatos judiciales de inscripción, para obtener las muestras se ha tenido en cuenta los objetivos de la investigación, siendo así, para dar respuesta a primer objetivo específico: “Identificar las posibilidades donde se pueda inscribir la solicitud de manera satisfactoria, cuando el Juez reitera su mandato sin haber aclarado o adicionado información complementaria” se ha realizado la búsqueda de resoluciones que contengan información donde el juez ha solicitado reiteradamente la inscripción si haber aclarado o adicionado información complementaria previo a la inscripción; del mismo modo, para dar respuesta el segundo objetivo de la investigación: “ Dar razones para que se rechace continuamente las peticiones de inscripción mientras resultan ser deficientes las aclaraciones o el adiconamiento de información que realiza el Juez.” Se ha seleccionado resoluciones que contengan mandatos reiterados de inscripción por parte de juez, levantando observaciones de manera deficientemente; de este modo poder dar respuesta a los problemas planteados.

Por otra parte, si bien es cierto en las resoluciones expedidas por el Tribunal Registral se pueden hallar información que satisface los objetivos de la investigación, el recurrir a expedientes judiciales del Juzgado Civil de Huari y el Juzgados Mixtos y de Familia de la Ciudad de Huaraz que contengan mandatos de inscripción obedece para justificar que la situación

problemática estudiada no es un hecho aislado o que solo sucede en las ciudades capitales del país, y si se hallan en el mencionado Juzgado es probable que se repita en cualquier Juzgados del país.

Para hallar la muestra si bien es cierto se tuvo en cuenta la “Tabla de Addison-Wesley y Logman” conforme a la siguiente tabla:

TAMAÑO DE LA POBLACIÓN	TAMAÑO DE LA MUESTRA
10	10
20	19
50	44
100	79
200	113
500	216
1000	275
2000	319
5000	353

Sin embargo, por su naturaleza de la investigación no resultar una exigencia obligatoria, y como ya se mencionó precedentemente, en la muestra se tuvo casos pertenecientes a diferentes lugares del Perú los mismos que fueron resueltos en segunda instancia por los Tribunales Registrales de Lima, Trujillo y Arequipa, además se ha tenido presente expedientes judiciales

pertenecientes al Juzgado Civil de Huarí y Juzgados Mixtos de Huaraz, teniendo como muestra final lo siguiente:

Doce Resoluciones del Tribunal Registral y cinco Expedientes Judiciales donde figuran la calificación de títulos que realizan los Jueces para ordenar su inscripción los mismos que son observadas en primera instancia por los Registradores Públicos.

3.3. Instrumentos de recolección de la información.

Se emplearon las siguientes técnicas e instrumentos: para identificar la ocurrencia del problema, la técnica de la observación no estructurado cuyo instrumento fue el cuaderno de notas; para la recolección de datos, para la elaboración del marco teórico, como técnica se ha usado el fichaje y como instrumentos se han elaborado fichas bibliográficas, fichas textuales, fichas hemerográficas y fichas de resumen, mapa conceptual y ficha de registro documental, y dentro del ámbito empírico se manejaron las fichas de análisis de contenido.

3.4. Plan de procesamiento y análisis de la información.

Para sistematizar la información en un todo coherente y lógico, es decir, ideando una estructura lógica, un modelo o una teoría que integre esa información, se empleó el método del análisis, estudio de cada resolución y a través de ello buscar una categorización que englobe a todos ellos, esto teniendo en cuenta las variables e indicadores de la investigación. Para ello se ha tenido presente las siguientes categorías: a) naturaleza de registro que se pretende inscribir: registro de bien mueble, de bien inmueble u otros, b) la

decisión más frecuente: confirmatorio, revocatorio o solicita subsanar, c) los principios o barreras registrales que aplica el registrador con mayor frecuencia, d) deficiencias donde incurre el juez, e) soluciones optadas en la resolución.

Análisis de contenido.

Los criterios que se siguieron en el presente proceso de investigación son los siguientes:

- Identificación del lugar donde se halla la información.
- Identificación y registro de las fuentes de información.
- Recojo de la información en función a los objetivos de investigación, empleando técnicas e instrumentos de investigación señaladas.
- Sistematización de la información.
- Análisis y evaluación de la información.

IV. RESULTADOS

4.1. Presentación de resultados

4.1.1. Resoluciones del Tribunal Registral.

1) Resolución N° 371-2014-SUNARP-TR-L.

Se solicita la anotación de embargo sobre el predio no inscrito denominado Lt. 16, Mz. B de la Asociación de Viviendas, el Roble de Caudevilla, Distrito de Carabayllo, Distrito y Provincia de Lima.

Observación del registrador: Solicita al Juez adjuntar el plano a que se refiere el art. 20 del Reglamento de Inscripciones consistente en: (Plano de Ubicación, Plano Perimétrico, Memoria Descriptiva y/o Certificado Catastral de acuerdo la ubicación del predio-pueda estar ubicada en zona catastrada o no catastrada-) los mismos que deben estar elaboradas y firmadas por verificador y visado por la autoridad competente de acuerdo al art. 87 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 aprobado por D.S. 032-2008-VIVIENDA. Tratándose de predios urbanos no es necesario que estén georeferenciados a la Red Geodésica Nacional. La documentación solicitada deberá ser la misma merituada en proceso judicial por lo que deberá adjuntar parte judicial complementaria.

Fundamentos de la apelación. El registrador no ha tenido en cuenta que con fecha 28 de junio del 2008 fue publicado en el diario “El Peruano” el D. Legislativo N° 1069 mediante el cual se modificó el art. 650 del Código Procesal Civil, esto es, en caso de embargos de inmuebles sin inscripción registral o inscrito a nombre de tercera

persona el juez puede a pedido de parte disponer la inmatriculación del predio, solo para fines de anotación de la medida cautelar, para este caso ya no será necesario observar los requerimientos efectuados por el registrador en su esquila.

Antecedentes. El predio en cuestión no se encuentra registrado.

Fundamentos del Tribunal Registral: ¿se requiere la presentación de planos acompañado de otros requisitos técnicos para anotar un embargo sobre predio no inscrito? ¿si habiendo reiterado el juez su mandato de inscripción, puede el Registrador mantener la observación? El TR inicia su análisis con estas cuestiones y refiere, para la inmatriculación del predio para efectos de la anotación del embargo a que se refiere el art. 650 CPC como en toda inmatriculación, se requiere del informe del área de Catastro, así sea que la inmatriculación se efectúe en virtud a la primera inscripción o en virtud de otros supuestos excepcionales por lo que necesariamente debe verificarse que el predio no se encuentre ya incorporado, de lo contrario se generaría duplicidad; sin embargo, según reiteradas jurisprudencias emitidas por el tribunal, frente a mandatos judiciales la función calificadora del registrador se encuentra limitada a verificar ciertas formalidades y efectivamente al requerirse adjuntar la documentación pertinente, el juez ordenó que el registrador cumpla con lo resuelto bajo apercibimiento de ley en caso de incumplimiento por lo que en cumplimiento del precedente de observancia obligatoria el registrador debe acatar el mandato no pudiendo cuestionar más, fundamentos por

lo que revocaron la observación y dispusieron su inscripción previa liquidación de derechos registrales.

2) Resolución N° 113-2008-SUNARP-TR-Arequipa.

Se solicita la inscripción de la regularización de la declaratoria de fábrica sobre el predio inscrito en la partida N° 11006807, así como la independización de unidades mobiliarias (2), inscripción de reglamento interno y presidente de junta de propietarios y documentos contenidos en las partes judiciales.

Observación del registrador: Que de conformidad con las normas legales vigentes no resulta jurídicamente posible la inscripción de declaratoria de fábrica vía regularización de predios ubicados en centros históricos conforme a Ley N° 27157, además se advierte los siguientes defectos; a) el rubro 5 descripción de ambientes, no se ha considerado los ambientes existentes de sala, en los planos no está graficado dicho ambiente, a) el reglamento no cumple con lo señalado por el art. 153 inc, f y g de la norma mencionada c) el reglamento debe contar con la firma legalizada de los propietarios, d) el juzgado no ha incorporado al proceso civil los planos de declaratoria de fábrica presentados por lo que no cuenta con la certificación del secretario.

Fundamentos de la apelación. El pedido de inscripción deriva de una resolución judicial de adjudicación inscrita en el asiento 7 de la partida N° 11006807, en ejecución de sentencia de un proceso regular de obligación de dar suma de dinero. En el caso apelado no se está ante una regularización de declaratoria de fábrica de obra nueva para

cumplir la Ley N° 27580 sino la regularización de propiedad de data antigua en saneamiento de la adjudicación judicial por lo que está prohibido la observación registral a dicho mandato.

Antecedentes. El inmueble se encuentra inscrita en la partida N° 11006807 del registro de predios de Cusco y en su asiento C00007 consta la adjudicación a favor de Leonor Gutiérrez Palma, en mérito a mandato reiterado del Juez, a pesar de no estar inscrita la declaratoria de fábrica.

Fundamentos del Tribunal Registral: La Ley N° 27580 prohibió el trámite de regularización de edificaciones de bienes integrantes del patrimonio cultural de la nación. La ley N° 28296 amplió el concepto de bienes integrantes del patrimonio cultural a centros históricos, ambientes y conjuntos monumentales, vigente y aplicable desde el 23 de julio del 2004. En el presente caso, el Juzgado de Paz Letrado de Cusco solicita la inscripción de una regularización de declaratoria de fábrica levantada sobre una zona considerado “centro histórico” por lo que no procede la inscripción con la diferencia que la rogatoria ahora es de procedencia judicial. Y con respecto a rogatorias judiciales el V Pleno de Tribuna Registral aprobó un precedente de observancia obligatoria donde se acordó que el registrador de conformidad con el segundo párrafo del art. 2011 del CC está autorizado para solicitar información o aclaración adicional, si en respuesta a ello el juez reitera mandato mediante una resolución incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia en tanto el mismo

no puede ser objeto de calificación, siendo en estos casos responsabilidad del magistrado al acceso del título al registro.

De la revisión del expediente se advierte que efectivamente el registrador ha observado la rogatoria y ha solicitado información adicional al Juzgado y este no ha dado respuesta, por lo que el colegiado procedió a confirmar la observación formulada al título.

3) Resolución N° 1800-2014-SUNARP-TR-Lima.

Se solicita (rogación) inscribir la adjudicación a favor de Alfredo Eduardo Gonzáles Ávila del predio con partida registral N° 07027901.

Observación del registrador: Revisada la partida (antecedentes) se halló dos observaciones: 1) la propiedad está inscrita a nombre de Rosa Dorotea Aspilcueta Ponce y otros, por lo que previamente debe acreditarse que también fueron parte del proceso ya que en la parte judicial no se verifica dicho aspecto. 2) es materia de adjudicación el interior 202 y 203 del inmueble antes descrito, revisada la partida no obran registradas el reglamento interno y las independizaciones de las unidades inmobiliarias, debiendo previamente inscribirse dichos inmuebles en sus respectivas partidas.

Fundamento de la apelación: 1) La anotación es un acto regulado en el art. 2019 inc. 8 del Código Civil y el art. 2 de la RIRP. 2) En cuestión de mandatos judiciales la calificación no se aplica conforme al segundo párrafo del art 2011 del Código Civil.

Decisión del Tribunal, se confirmó las observaciones bajo los siguientes argumentos: se ha aprobado el V Pleno como precedente de

observancia obligatoria y de acuerdo a este precedente, constituye aspectos de calificación, a) la verificación del carácter inscribible del acto y b) la adecuación del título con el antecedente registral. Siendo así, la observación advertida tiene que ser puestos a conocimiento del juez y si este a pesar de ello reitera mandato, el registrador deberá acatarlo. En el presente caso, se dio conocimiento al juez de los extremos de la observación, pero no se ha recibido respuesta, por lo que al no encontrarse frente a una reiteración del mandato y entre otros argumentos, confirmaron la observación.

4) Resolución N° 335-2014-SUNARP-TR-A.

Se solicita (rogación) la inscripción de la anotación preventiva de la sucesión intestada de Olga Susana Orellana Mantilla en el Registro de Sucesiones Intestadas y Registro de Mandatos y Poderes.

Observación del registrador: refiere que el causante no cuenta con poder inscrito en el libro de mandatos y poderes, por tanto, mediante resolución judicial se debe ordenar o desistirse de la inscripción en el mencionado libro toda vez que dicha inscripción se realiza en un partida diferente y nueva del libro del Sucesiones Intestadas.

Fundamento de la apelación: 1) Conforme al Art. 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el registrador no se puede oponer al mandato emitido por el juez, respecto a la inscripción de sucesión intestada en los Registro de Sucesiones Intestadas y de Mandatos y Poderes. 2) Según la esquila, no existe una partida en el Registro de

Mandatos y Poderes y de ser el caso se debe realizar en una partida nueva y efectivizarse el pago por el derecho que corresponda.

Decisión del Tribunal, se revocó las observaciones bajo los siguientes argumentos: a) según el V Pleno de fecha 5 y 6 de setiembre del 2003 precedente de observancia obligatoria, el registrador está autorizado para solicitar aclaración adicional al Juez, si en respuesta a ello el Juez reitera mandato de anotación, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia en consecuencia ya no puede ser objeto de calificación, siendo en estos casos responsabilidad del magistrado el acceso al registro del título, b) Cunado en título consiste en pares judiciales, la rogatoria corresponde al juez, la misma que se encuentra comprendida en el mandato contenido en la respectiva resolución, c) las esquelas de observación fueron remitidos al Juez, quien manifestó que al admitirse a trámite la demanda, se ha ordenado la anotación de la solicitud en el Registro de Sucesiones Intestadas y Registro de Mandatos y Poderes conforme a lo establecido en el art. 833° inc. 2 del Código Procesal Civil. Y en vista que existe reiteración del Juez ordenando la inscripción de la anotación, el colegiado revoca la observación formulada.

5) Resolución N° 461-2014-SUNARP-TR-L.

Se solicita la rectificación de inscripción en el sentido que por error se había inscrito la propiedad en la partida N° P01175707 que no le corresponde del ex Registro Predial Urbano, teniendo en cuenta que el área de su predio es de 140.00 m² y no 200.00 m².

Observación del registrador: formula esqueda de tacha por vencimiento del plazo de vigencia de asiento de presentación. Contra la esqueda de tacha el recurrente Víctor Ramírez Maldonado interpone recurso de apelación, el mismo que es denegado por la registradora, contra dicha decisión se interpone recurso de queja ante el Tribunal Registral. El Tribunal Registral mediante Resolución N° 793-2003SUNARP-TR-L declara infundada la queja. La Sala Especializada en lo contencioso administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró fundada la impugnación de resolución administrativa y nula la Resolución N° 793-2003SUNARP-TR-L, ordenando al TR pronunciarse sobre el recurso de queja. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República confirma la sentencia ordenando que al TR emitir nueva decisión.

Antecedente registral. En la Partida N° P01175707 de Lima consta registrado el Lt. 10 Mz. B de 200 m2, en el asiento 00003 de la citada partida consta la inscripción de la compraventa del predio a favor de Víctor Ramírez Maldonado, quien adquirió mediante venta otorgado por el 52 Juzgado Civil de Lima en rebeldía de la Asociación de Vivienda San Francisco, ante notario de Lima Mario Romero Valdivieso el 15/11/2000 y en la Partida N° P01176339, consta registrado el Lt. 10 Mz. B1 de 140 m2, en el asiento 00003 de la citada partida consta la inscripción de la adjudicación del lote en mérito a la escritura pública del 13/09/2007 otorgado por la Asociación de Vivienda San Francisco a favor de Julián Raymundo Huamán Garica.

Decisión del Tribunal, se revocó la tacha formulada, señalando que la inscripción debe subsanarse el defecto rectificándose en mérito a nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados para identificarse el error o en mérito de resolución judicial firme.

6) Resolución N° 1086-2014-SUNARP-TR-L.

La Minera Sulliden Shahuindo S.A.C. solicita la inscripción de inmatriculación y por consiguiente la primera de dominio del predio parte alta U.C. N° 1595 y el predio parte baja U.C. N° 1790, del sector Choloque, distrito de Cachachi, Cajabamba, Cajamarca.

Observación del registrador: Formula esquila de observación. Contra la citada esquila el recurrente Miguel Grau Malachowaki interpuso recurso de apelación. El Tribunal Registral expidió la Resolución N° 219-2004-SUNARP-TR-L revocando la observación formulada. La Sala Especializada Transitorio en lo contencioso administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró fundada la demanda de impugnación de resolución administrativa y nula parcialmente la Resolución N° 219-2004-SUNARP-TR-L, ordenando la inscripción del título. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República confirma la sentencia en el extremo que declara la nulidad parcial revocando el extremo que dispone la inscripción y ordena que el TR emitir nueva resolución.

Antecedente registral. No existe antecedentes registrales. La Minera Sulliden Shahuindo S.A.C. consta inscrito en la Partida N° 11453848 del registro de sociedad de Lima, en el asiento D0001 de la

citada partida corre registrada la ampliación del asiento A00001 autorizando a Jacques Trottier y Miguel Grau M. para que indistintamente celebren con la Compañía Minera Algamarca S.A. y Compañía de Exploraciones Algamarca un contrato de transferencia de concesiones mineras de las propiedades ubicadas en Cajamarca denominado Shauindo. En el asiento C00001 consta inscrito la Junta General en la que se acordó ratificar la suscripción del contrato de transferencia de derecho minero a favor de la Minera Sulliden Shauindo S.A.C. realizado por Miguel Grau Malachowski con las compañías Algarama transferencia que comprende toda las partes integrantes y accesorias ubicada dentro y fuera del perímetro de los derechos.

Análisis hechos por el Tribunal Registral: Minera Sulliden Shauindo S.A.c. solicita la inscripción de inmatriculación de los predios ya mencionados ubicados en el departamento de Cajamarca, para la evaluación del título presentado el registrador no puede valerse de información extra registral que puede llegar por medio distinto al del título con el que se solicita la inscripción como sí hizo la registradora. En el caso sub materia, los predios de los que se requieren su inscripción no se encuentran registrados, no resulta posible efectuar la confrontación por cuanto no existen partidas vinculados directamente con estos. Por otra parte, en el proceso contencioso administrativo la Sala Contenciosa advirtió que el Tribunal Registral en la apelación hizo la reformatium in peus, con este y otros argumentos se resolvió: Dar

cumplimiento al mandato judicial que declaró nula parcialmente la Resolución N° 219-2014-SUNARP-TR-L.

7) Resolución N° 371-2014-SUNARP-TR-L.

Se solicita la inscripción de la sentencia que declaró la nulidad de anticipo de legítima otorgado por Efrain Alemán Melt a favor de su hijo Efraín Alemán Ostolaza, mediante el cual transfirió el predio ubicado en la calle 2 N° 118, lt 1 mz. E, urb. Huerto de San Antonio, Surco y la cancelación del asiento 1-c de la partida electrónica 44581906 del registro de Predios de Lima.

Observación del registrador: a) revisada la partida se informa que no se puede inscribir dicho acto ya que por consecuencia de las independizaciones de 5 secciones efectuadas en 5 las nuevas partidas, dicha partida ha quedado reducida a zonas comunes sin derecho de propiedad exclusiva inscribibles sobre los cuales no procede extender acto alguno. b) con respecto a las partidas independizadas dichos inmuebles han sido transferidos a terceros que no han sido emplazados en el proceso. c) Debiendo aclararse además si corresponde al presente título la anotación de la sentencia como medida cautelar prevista en el Art. 673 del CPC según se solicita en el formulario registral.

Fundamentos de la apelación. a) con la sentencia se declaró nulo el anticipo de legítima y la cancelación del asiento N° C00001 de la partida N° 44581906, apareciendo en sus antecedentes la anotación de demanda con título N° 230763-2005 que dio publicidad al resultado de la demanda, b) no procede la inscripción ya que como consecuencia

de la independización de 5 secciones efectuadas la partida habría quedado reducida a zonas comunes, sin embargo, estos actos se han producido encontrándose inscrito la medida cautelar de anotación de demanda interpuesto sobre nulidad de la legitima tiene prioridad sobre los posteriores actos por tanto la cancelación de los 5 nuevas partidas, c) respecto a la tercera observación del emplazamiento a los terceros resulta absurdo por cuanto en la época del proceso judicial no existían y posteriormente conocían de la demanda de nulidad.

Antecedente registral. En la ficha matriz N° 1128411 que continúa en la partida electrónica N° 44581906 se encuentra inscrito el predio Lt. 1 de la Mz. E; en el asiento N° 1c corre inscrito el dominio de Rosa María Ostolaza Zavala en mérito a la escritura de fecha 12/02/1981; en el asiento N° C00001 corre inscrito el dominio de Efraín Alemán Ostolaza en mérito a la escritura pública de anticipo de legitima de fecha 24/08/1988

Fundamentos del Tribunal Registral: Si bien es cierto que según el art. 2011 del Código Civil el registrados se encuentra limitado en calificar los mandatos judiciales, sin embargo, el mismo artículo habilita que el registrados pueda verificar los obstáculos que se pueden presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y los antecedentes registrales, teniendo en cuenta que el mencionado art. No ha dejado sin efecto los arts. 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 que recogen diferentes principios registrales. En caso de independización de secciones por el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común

como de la partida matriz en estas última sola quedan las zonas comunes donde se inscriben el reglamento interno y sus modificaciones, la junta de propietarios, la designación del presidente y de la junta directiva, así como las cargas que afectan a todas las edificaciones (Art. 88 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios). Así, la sentencia que dispone la nulidad de una transferencia de propiedad del predio matriz no podría inscribirse en la partida matriz en la que quedan sólo las zonas comunes. Si en la partida matriz se hubiera extendido anotación de demanda de nulidad de una transferencia, y con posterioridad se hubiera implantado el régimen exclusiva y común y consecuentemente independizado las secciones de propiedad exclusiva, dicha independización no constituiría obstáculo para la inscripción de la sentencia retrotrayendo de este modo sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda enervando la independización y demás asientos incompatibles, pero, en este caso contrariamente a lo dicho por el apelante, no se ha anotado demanda alguna en la partida matriz ya que en esta solo quedan las zonas comunes, consecuentemente se debe confirmar la observación en este extremo. Con respecto a la segunda observación, los asientos de las 05 partidas electrónicas se encuentran legitimadas conforme al art. 2013 del Código Civil, por tanto, las transferencias inscritas en las partidas electrónicas 11484517, 11484518, 11484519, 11484520 y 11484521; constituyen un obstáculo para la inscripción del acto rogado, por cuanto los titulares no fueron incorporados al proceso y al solicitar la

aclaración al juez, este no lo hizo, en consecuencia, la observación debe confirmarse. A la tercera observación, si la rogatoria es una de anotación de sentencia como medida cautelar, se advierte que la resolución judicial declara nulo el anticipo de legítima, por tanto, no es necesario que se aclare la rogatoria ya que se trata de una sentencia firme, en tanto conviene revocar esta observación. Fundamentos por lo que se confirmó la primera y segunda observación, revocándose la tercera.

8) Resolución N° 371-2014-SUNARP-TR-L.

Se solicita la inscripción del divorcio entres Manuel Roberto Castañeda Cabrera y Eduarda Aliconque Miranda.

Observación del registrador: Las partes judiciales no han sido certificados por el secretario judicial.

Fundamentos de la apelación. La sentencia fue notificada a la Municipalidad Provincial de Chepén para su respectivo registro y a razón que la expedición de copias certificadas demora en el poder judicial, al registro público, presenta copias autenticadas expedidas por la Municipalidad, refiriendo que estas copias tienen igual valor que el original para los actos registrales conforme establece la Resolución N° 097-2007-SUNARP-TR-T.

Fundamentos del Tribunal Registral: Según el Art. 9 del TUO del Reglamento del reglamento General de los Registros Públicos precisa, cuando las inscripciones se realicen mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas por el

notario o funcionario de la institución que conserve en su poder la matriz. En el presente, al tratarse de un mandato judicial, tiene que estar contenido en resolución judicial y presentarse con las formalidades requeridas, o sea, en copias certificadas por el auxiliar jurisdiccional la misma que deberá ser cursada mediante oficio por el juez que solicita la inscripción. En consecuencia, las copias presentadas no han sido autenticados por el fedatario de la institución de la cual derivan los documentos. Por otro lado, en la Resolución N° 097-2007-SUNARP-RP-T aludida, se establece que las copias de los documentos administrativos autenticados por el fedatario de la institución de la cual derivan dichos documentos son susceptibles de inscripción. Argumentos por los cuales confirmaron la observación.

9) Resolución N° 371-2014-SUNARP-TR-L.

Se solicita la inscripción de la inmatriculación de un predio de un área de 1.0087 has. Ubicado en el sector Cuspana, Distrito de Santa Eulalia, Prov. de Huarochiri Departamento de Lima.

Observación del registrador: Conforme a la Resolución que se presenta en la parte judicial aclaratoria, la persona de Gavidia Quiroz Claudio Figura en la SUNARP como presunto propietario del predio, quien transfiere el predio al padre del demandante. Así, el predio ya estaría registrado y no sería posible aperturar una nueva partida a un predio ya registrado porque se generaría duplicidad de inscripción, tampoco se ha procedido con el emplazamiento del titular registral por

el que la parte no se adecua a los antecedentes registrales constituyendo esto un obstáculo para su inscripción.

Fundamentos de la apelación. En el escrito de la Demanda se ofreció documentos que acreditan que el predio materia de inmatriculación no se encuentra inscrito. En la escuela de observación, se ha señalado que el posible propietario del predio sería Gavidia Quiroz Claudio pero al realizar una búsqueda del predio inscrito en el Tomo 133, fojas 427 se aprecia que el predio se ubica en la Plaza Santa Eulalia, denominado Tambo Viejo y el predio materia de inmatriculación se ubica a un Km. de la Plaza de Santa Eulalia por lo que se está ante dos predios distintos, además el registrador no ha señalado con claridad que el predio queda inscrito en el Tomo 133 fojas 427 y habiendo mandado el registrador debió inscribir el predio.

Antecedentes. Realizada la búsqueda, se halló un predio inscrito en el Tomo 133 fojas 427 en mérito a un título archivado de 1915 que no se encuentra en el archivo registral. Por tanto, no se puede descartar si el predio inscrito pueda involucrar o no al predio en consulta.

Fundamentos del Tribunal Registral: Según el tercer párrafo Art. 16 del Reglamento de Inscripciones, no impide la inmatriculación el informe técnico que señala la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no, de lo que se concluye que los costos de incapacidad del registro para determinar el dato con exactitud no pueden ser trasladado a los administrados cuando han cumplido con adjuntar la titularidad que acredite su derecho. Con el escrito presentado

por el demandado, no se hace más que aclarar que el predio fue adquirido por el padre del demandante de su anterior propietario Gaviria Quiroz Claudio donde no se señala expresamente que el predio hallado en los antecedentes corresponda al predio materia del proceso, como parece hubiera inferido la registradora, pues de ser así el juez no se limitaría en reiterar el mandato de inmatriculación, es más, tratándose de resoluciones judiciales es de observancia obligatoria el V Pleno, por lo que teniendo en cuenta que el juez ha reiterado su mandato se inscribe a su responsabilidad, por lo que se revoca la observación formulada disponiendo su inscripción.

10) Resolución N° 279-2000-ORLC/TR:

Se solicitud la inscripción de sentencia de prescripción adquisitiva de dominio del predio denominándolo PAVI N° 12, con N° UU.CC. 13268, de 19.46Has, a favor de Fernando Ikeda Matsukawa.

Observación del registrador: Según el artículo 89 de la Constitución, la Prescripción Adquisitiva de dominio sobre el territorio de una comunidad campesina no es justiciable ni amparable ante sede judicial, por ser imprescriptible. El registrador está facultado para verificar la competencia del Juez o Tribunal que emite el mandato.

Fundamento de apelación: Conforme al Informe técnico, el predio de 19.41 Has, se halla en área no inscrita y no se superpone con propiedad de terceros inscritos, además no se encuentra comprendido en área registrada a favor de la Comunidad de Chilca.

Fundamento del Tribunal Registral: el Tribuna Registral refiere, en cuanto a la competencia de magistrado, el mandato ha sido expedido por el Juez del lugar de domicilio de la Comunidad Campesina de Chilca; de acuerdo a la materia demandada conforme a los Arts. 9, 17 y 488 del CPC, las formalidades extrínsecas han sido cumplidos; el oficio ha sido firmado por el Juez indicado, y las partes judiciales han sido autenticadas por secretario judicial y por último no consta obstáculos registrales que impidan la inscripción. Que, conforme al Informe técnico, emitido por la Sub-Gerencia de Catastro de la Oficina registral de Lima y Callao, concluye que el predio de 19.41 Has, se halla en área no inscrita y no se superpone con propiedad de terceros inscritos, además no se encuentra comprendido en área registrada a favor de la Comunidad de Chilca.

Que, la Unidad Agraria Departamental de Lima y Callao del Ministerio de Agricultura, ha asignado el código catastral al predio objeto del proceso judicial, denominándolo PAVI N° 12, con N° UU.CC. 13268, de 19.46Has, emitiendo la memoria descriptiva y plano catastral a favor de Fernando Ikeda Matsukawa. Refieren que el Ministerio de Agricultura quien debe conocer con mayor criterio si tal o cual área están comprendidos en territorios comunales, el mismo que da la conformidad de acuerdo al párrafo anterior.

Además, refieren que sin perjuicio de lo expuesto, resulta de aplicación lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Que, en el caso submateria, el título fue presentado en varias

oportunidades al registro recibiendo observaciones de igual naturaleza, habiendo dispuesto el órgano jurisdiccional su inscripción, bajo apercibimiento de incoarse la acción penal correspondiente, en este contexto, el Tribunal Registral, conforme al art. 2011 del Código Civil, acoge la presente rogatoria, siendo en todo caso responsabilidad del órgano jurisdiccional que expidió la sentencia la apertura de partida registral o inmatriculación solicitada y estando a lo acordado resolvieron revocar la denegatoria de inscripción formulada por el Registrado Público y ordenaron su inscripción.

11) Resolución N° 70-2002-ORLC/TR:

Se solicita la anotación de la medida cautelar de embargo, ordenado por el Juez Especializado en lo Laboral del Cono Norte de Lima, hasta por la suma de S/. 37.108.18 nuevos soles sobre el inmueble ubicado en el lote 19 de la manzana B-6, de la urbanización pro, distrito de San Martín de Porres, inscrito en la Ficha N° 180005 que continua en la partida registral N° 44070650 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Observaciones del registrador: No se ha acreditado que el nuevo propietario del predio submateria se encuentre demandado toda vez que el embargo trabado no se adecua a los antecedentes registrales. Conforme se advierte del asiento C00001 y de su respectivo título archivado N° 217916 del 30 de diciembre de 1999, Kittyhawk Corporation, adquirió el inmueble señalado en el antecedente registral, en mérito a la dación en pago efectuado por su anterior propietario

Procesadora Carnica S.A. conforme consta de la escritura pública otorgado ante la notaria de Lima Ana María Vidal Hermosa.

Fundamentos del Tribunal Registral: Refiere que, respecto a la Calificación de Documentos que provengan de sede judicial, la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil con respecto al Libro de los Registros Públicos (artículos comprendidos entre 2008-2045), publicada en la separata oficial del diario el Peruano, pag. 09, expresa que: *“el Registrador debe apreciar la competencia del juzgado o tribunal, las formalidades del documento como son la firma de juez o secretario, y los obstáculos que se pueden presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir. Es decir, no todo lo que el juez ordene debe inscribirse, porque si el juzgado decide la inscripción de un acto, que según la ley no es inscribible, el registrador está autorizado por la naturaleza de su función a rechazar la solicitud de inscripción”*. Que, conforme a establecido al Tribunal Registral en reiteradas y uniformes jurisprudencias, recogida además en la Directiva N° 002-2000-SUNARP/SN, la norma contenida en el segundo párrafo del artículo 2011 del CC, no enerva la plena vigencia de los demás principios registrales recogido en dicho cuerpo sustantivo, teniendo en cuenta además que ninguna inscripción puede causar perjuicio a terceros ajenos a una relación jurídica, pues la ley no ampara el ejercicio abusivo del derecho, y en este orden de ideas, el artículo 656, del CPC establece: *“Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse*

inscribiéndose en monto de la afectación, siempre que este resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. (...)”, la mencionada norma se alinea con los conceptos arriba expuestos.

Sin embargo, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 2011 C.C. Al detectar la incompatibilidad con el antecedente registral, el registrador está autorizado para solicitar la respectiva aclaración, en cuyo caso, de reiterarse el pedido de anotación, el juez incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia registral, y en consecuencia al emitirse pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de evaluación conforme a la citada Exposición de Motivos del Libro de los Registros Públicos, siendo en consecuencia responsabilidad del magistrado el acceso al registro del título que contiene el mandato judicial. No obstante, teniendo conocimiento la judicatura que el inmueble materia de embargo ha sido transferido a terceros, razón por la cual debe allanarse la anotación solicitada, conforme a los argumentos expuestos; el Tribunal Registral, Resuelve Revocar la Observación formulada por el registrador Público y dispone su anotación respectiva.

12) Resolución N° 30-2003-SUNARP-TR-L:

Mediante el título subido en grado se solicita la inscripción de la Resolución N° 16 de fecha 29 de septiembre del 2001, expedido por el Segundo Juzgado Especializado de Familia del Callao, aprobado mediante Resolución N° 19 de 03 de diciembre de 2001 por la Sala Civil de la Corte Superior del Callao, en el proceso sobre

“Reconocimiento de Unión de Hecho”, disponiéndose lo siguiente:
“Declarar la Unión de Hecho en estado de Concubinato de Doña Lidia Perpetua Asunción Salvatierra con don Ricardo Vinicio Palomina Santos”.

Observaciones del registrador: El Registrado Público del Registro de Personas Naturales y Jurídicas, denegó la solicitud de inscripción por los siguientes motivos: siendo que el art. 2030 del Código Civil no establece la posibilidad que el Reconocimiento de una unión de hecho, sea considerado como acto inscribible. Señala que, el inc. 8) del art. 2030, citado en la resolución, solo establece como actos inscribibles “la declaración de insolvencia, así como los demás actos y acuerdos registrables conforme a la ley de la materia”, es decir, actos referentes a la Ley de Reestructuración Patrimonial, por lo que la norma no concede de modo alguno la facultad de ampliar el espectro de los actos susceptibles de ser registrados.

Fundamentos de la apelación: Que, el art. 2030 del Código Civil es suficiente, y “ante el vacío de la ley, el juez tiene el deber de aplicar los Principios generales del derecho (...)”, por lo que debe entenderse que el reconocimiento de unión de hecho es una institución nueva de reciente reconocimiento en nuestra Constitución y el Código Civil que tendría que ser contemplada como institución inscribible. Que, el registrador debe dar cumplimiento conforme a lo ordenado en el Art. 4 de la LOPJ.

Fundamentos del Tribunal Registral: considera lo siguiente: que, en el presente caso, el mandato judicial se refiere a la inscripción del “Reconocimiento Judicial de una unión de hecho” y que el mismo fue observado por el registrador en el sentido que el acto no era inscribible, pero el juzgado considera que el reconocimiento de una unión de hecho es una institución nueva que tendría que ser contemplada como institución inscribible conforme al inc. 8 del art. 2030 de C.C. Pese a que como puede apreciarse de tal dispositivo legal no ha sido contemplado como tal; es decir, el juez bajo su responsabilidad incorporó al fondo del proceso la calificación de carácter inscribible del acto. La materia de inscripción de mandato judicial, implica el reconocimiento de una comunidad o sociedad de bienes “sujeto al régimen de sociedad de gananciales” en cuanto fuere aplicable; razón por la cual su inscripción buscaría publicitar y oponer frente a terceros la situación jurídica de cotitularidad de los bienes adquiridos por los concubinos, por lo que se pide solicitar al juzgado la aclaración de este último aspecto para que se proceda dar cumplimiento al mandato, estando a lo indicado, resolvieron revocar la observación formulada por el registrador.

4.1.2. Expedientes judiciales.

1) Expediente N° 134-2004-C:

En el presente expediente, se solicita la inmatriculación del predio ubicado en la esquina de los jirones Ancash, San Martín Sucre y Mariscal Luzuriaga N° 310, Distrito y Provincia de Huari,

Departamento de Ancash de un área de 771.00m² a favor del Gobierno Regional de Ancash, en mérito a la prescripción adquisitiva de dominio declarada a favor en sede judicial mediante sentencia contenida en la resolución N° 22 de fecha 14 de julio del año 2009. Derivado el título al área de catastro para su análisis técnico, ha sido objeto de OBSERVACIÓN a través del Informe Técnico N° 403-2012-ZRNN°VII-Hz, de fecha 01 de marzo del 2012, en los siguientes términos:

- El predio en consulta se superpone totalmente sobre el predio inscrito en el Código de Predio N° P37017936 con un área de 762.5945m² a nombre del Estado Peruano representado por la Municipalidad Provincial de Huari.
- Hecho la reconstrucción del predio con las coordenadas UTM adjuntas al expediente se llegó a obtener un área resultante de 762.5945m², área que discrepa de 771.00 m² consignado en el Expediente N° 134-2004-C de fecha 07 de enero del 2005 existiendo discrepancias entre las medidas perimétricas y linderos.
- Los Documentos técnicos adjuntado al título no forman parte del expediente judicial N° 134-2004-C

En consecuencia, conforme a lo informado por la Oficina de Catastro, el predio materia de prescripción adquisitiva de dominio se superpone totalmente sobre el predio ya inscrito. De la revisión de la parte judicial, se advierte que en el proceso judicial la Municipalidad

Provincial de Huari, no ha sido emplazada en su condición de titular registral del predio objeto de prescripción, por lo que el registrador da cuenta al despacho del juez el antecedente registral, a efectos de que sirva efectuar algunas precisiones para proceder con su inscripción registral.

Además, sugiere que tenga a bien considerar el antecedente registral y precisar que la inscripción de prescripción recaerá sobre el predio inscrito en la partida N° P37017936 inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Huari, con un área de 762.5945m², y no con un área de 771.00m² como se ha consignado en el expediente judicial, salvo que el juez considere reiterar el mandato judicial para ser inscrito en los mismos extremos, debiendo para ello enviar los documentos técnicos que correspondan al área de 771.00m² prescritos. Se sirva subsanar de ser el caso o reiterar el mandato para ser inscrito en los mismos términos, pero bajo su responsabilidad.

Se deja constancia que a la fecha el expediente materia de análisis se encuentra en trámite y siendo este su estado actual.

2) Expediente 152-2007-FC:

En el presente expediente, la Magistrada del Juzgado Civil de la Provincia de Huari, encargada en resolver materia de Familia; mediante Oficio N° 772-2012-JCHCSJAN/PJ, remite a los registros públicos de la Zona Registral N° VII – sede Huaraz, partes pertinentes del expediente judicial, para la inscripción en el Registro Personal. En el expediente materia de análisis, proceso seguido por don Hamilton

Teófilo Gaspar Trujillo, contra doña Alejandrina Edit Pineda Morales, sobre divorcio por causal.

El registrador público encargado de esta oficina, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 40° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, da por liquidado por falta de pago, por calificación del acto de divorcio S/. 9.00 y por inscripción S/. 9.00, haciendo un total de 18.00 soles por pagar. Dando como plazo el previsto en el artículo 25 de TUO Registros Públicos o apelación conforme al Artículo 142° y siguientes de la norma antes citada. En cumplimiento de su función de calificar

3) Expediente 452-2007-C:

En el presente expediente, se solicita la Inscripción de la División y Partición judicial sobre los bienes dejados por el causante Julio Vidal Melgarejo, según dispuesto en la Resolución Judicial N° 53 de fecha 12 de diciembre del 2008.

Efectuado la rogatoria del juzgado, el registrador, procedió a efectuar la búsqueda de los antecedentes registrales según consulta en el Sistema de Información Registral, por nombre del causante **Julio Vidal Melgarejo**, no encontrándose ningún predio inscrito a su favor, así mismo del tenor de la Resolución Judicial N° 53 que se adjunta, no se indica los bienes inmuebles materia de división y partición.

De no contar con los antecedentes registrales de predio (s) se estaría frete a una inmatriculación y a fin de proceder con la división y

partición solicitada, previamente deberá de inmatricularse los predios propiedad del causante.

El registro sugiere tener en cuenta los siguientes: En caso de predios urbanos, además, de presentar el instrumento público con una antigüedad de 05 años deberá acompañar si son predios urbanos ubicados en regiones catastradas el plano catastral o si son predios en proceso de levantamiento catastral, se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Correspondiente; en caso de predio rurales, ubicados en áreas catastradas se presentará el certificado catastral a que se refiere el Decreto Legislativo N° 667 otorgado por la autoridad competente en materia rural. Tratándose de predios rurales ubicados en áreas no catastradas, pero que cuentan con planos catastrales se presentará el plano catastral del predio a inmatricular donde conste su código de referencia catastral. Si el predio se encuentra ubicado en área no catastrada y que no cuentan con plano catastral, se presentará el plano perimétrico del predio elaborado y firmado por el verificador y debidamente visado por autoridad competente en materia rural, el que contendrá el respectivo código de referencia catastral. En ambos supuestos se acompañará además memoria descriptiva del predio firmado por verificador, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, visado por la autoridad competente.

La Resolución N° 1448-2009-SUNARP-TR-L de 09-23-2009, nos refiere al Principio de Tracto Sucesivo, donde indica que, para la

inscripción de la división y partición judicial de un inmueble, es necesario que esté registrado la titularidad sobre dicho bien, de los copropietarios que participan en dicha división y partición y refiere como cita legal los siguientes: Art. 983, 2018 del Código Civil; Art. 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos y los Arts. 16,20, 41 y 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de predios.

4) Expediente 023-2008-C:

En el presente expediente, se solicita la inscripción de la Anotación Preventiva de sucesión intestada del causante AMBROSIO QUIRINO REYES MILLA, mediante resolución N° 01 de fecha 03 de septiembre del 2008. De la calificación del título y de la búsqueda en el Índice del Registro de Sucesiones Intestadas, el registrador advierte que en la partida N° 11119816 del registro de sucesiones de esta Oficina Registral corre inscrita la anotación preventiva de sucesión intestada del causante AMBROCIO QUIRINO REYES MILLA, tramitada ante el Notario de Huaraz, Regulo V. Valerio Sanabria, a solicitud del hijo del causante el señor Fredy Alejandro Reyes Pineda, situación jurídica que pone a conocimiento del Juzgado a fin que tome las medidas pertinentes. Además, se encuentra pendiente el pago de S/. 18.00. Conforme al Art. 5° del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas (aprobado con Resolución N° 156-2012-SUNARP/SN) y el Artículo X del Título Preliminar del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos.

5) Expediente 254-2007-C:

En el presente expediente, se solicita la inscripción de la anotación preventiva de la sucesión intestada en los términos de oficio N° 200-2008-JPLHz.-CSJAN/PJ y resolución N° 03 de fecha 03-10-2008 en la que se corrige la parte resolutive de la resolución N° 02 de fecha 01-10-2008, documento que no ha sido adjuntado o presentado, en tal sentido el registrador, advierte que deberá presentarse la mencionada resolución a fin de proceder con su calificación, toda vez que para la inscripción de la anotación preventiva de sucesión intestada tramitada judicialmente, se requiere el parte judicial que contenga copia certificada del auto admisorio y demás partes pertinentes que dispone la anotación en el registro acompañadas del correspondiente oficio cursado por el Juez competente. Conforme al art. 30 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesión Intestada. Además, el pago de derechos pendientes S/. 18.00.

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25 del Reglamento General de los Registros Públicos. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la Norma antes citada.

V. DISCUSIÓN

De los datos obtenidos mediante los respectivos Instrumentos de Recolección de Datos (parte empírica) y del Marco Teórico (parte teórica), desarrollado en la presente investigación, es oportuno dar respuesta a las hipótesis planteadas, desarrollando cada uno de los objetivos propuestos:

5.1. Desarrollo del prime objetivo específico

“Identificar las posibilidades donde se pueda inscribir la solicitud de manera satisfactoria, cuando el Juez reitera su mandato sin haber aclarado o adicionado información complementaria”.

Al verificar cada uno de las muestras de la unidad de análisis, con la finalidad de identificar si se dieron en cada caso concreto las posibilidades de una inscripción satisfactoria cuando el Juez reiteró su mandato sin haber aclarado o adicionado información complementaria; una vez culminado la verificación, en las muestras materia de análisis no se hallaron ocurrencias suscitadas con dichas posibilidades.

Pero a manera de abstracción se puede afirmar que es posible que ocurre tal situación, donde si es posible realizar una inscripción satisfactoria, esto es, cuando el registrador califica inadecuadamente el mandato, y el Juez al advertir tal situación, ordena nuevamente la inscripción, se daría esta situación cuando se advierta error o negligencia por parte del registrador al momento de calificar el título, por tanto, el mandato reiterado deberá ser inscrito; además, es poco probable el suceso de estas situaciones, lo que explica la razón de por qué en la unidades de análisis no se ha hallaron muestra alguna que contenga esta posibilidad.

Al no hallar casos en los cuales los mandatos judiciales de inscripción resulten satisfactorios, sin que estos hayan sido aclarados o adicionados con información complementado por el Juez, resulta necesario analizar en *contrario sensu*, con la finalidad de lograr que el objetivo de investigación planteada sea aclarado; por lo que identifiquemos los casos en los cuales se dispuso mandatos de inscripción reiterados y cuyas inscripciones no resultaron ser satisfactorias y soslayaron la seguridad jurídica registral.

Al Analizar la Resolución N° 375-2003-SUNARP-TR-L, vemos que se presentó en el Registro de Personas Jurídicas una escritura pública de formalización de transferencia de participaciones que el Juez otorgó en rebeldía de un ex socio (que había constituido la sociedad ostentando el estado civil de casado y bajo el régimen de sociedad de gananciales). De la revisión del título se advirtió dos defectos sustanciales: a) que el socio enajenante no acreditó (según la escritura pública) haber cumplido con comunicar a la sociedad y permitir que los demás socios ejerzan su derecho de adquisición preferente de las participaciones materia de enajenación; y b) el segundo defecto advertido consistió en que se requería la intervención de la cónyuge del socio conforme prescribe el art. 315 del Código Civil. Dada esta situación cabe preguntarnos ¿Los Registradores pueden calificar las escrituras públicas otorgadas por el Juez, en un proceso de otorgamiento de escritura pública? Según el décimo precedente del Tribuna Registral publicado en el diario oficial *El Peruano* el 09/06/2005, para el registrador este constituye fuente de procedimiento administrativo y según el cual, la escritura pública otorgado

por el Juez, en un proceso de otorgamiento de escritura pública no es mandato judicial dirigido al registrador, sino al obligado a cumplir la obligación asumida, si esto no cumple, el juez otorgará en ejecución de sentencia, pero este no constituye título judicial, por tanto, no resultan aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del art. 2011° del Código Civil.

Siendo así, el título fue observado y el juez de la causa remitió reiterados oficios y resoluciones ordenando la inscripción del título al amparo del art. 4° del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que el registrador cumpla con inscribir la transferencia de participaciones por tratarse de mandato judicial, y frente a esta decisión no cuenta la Ley de Procedimiento Administrativo General, los precedentes registrales, la autonomía de la función registral, porque prima, a criterio de los jueces el art 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el art. 139 inc. 2 de la Constitución y los apremios o apercibimientos. Al final se doblegó al registrador para que pueda inscribir el acto citado.

En el caso de la Resolución N° 325-2013-SUNARP-TR-T, el título fue presentado a los registros y contenía el siguiente acto registrable, Elección de la Directiva Comunal los defectos advertidos por el registrador fueron los siguientes: a) la falta de acreditación de la convocatoria y el quórum, y b) la reelección para un tercer periodo consecutivo de 2 directivos comunales. Con respecto al primer se le requirió la acreditación de la convocatoria conforme a las normas del estatuto; y la presentación del padrón de comuneros para determinar el quórum. Respecto al segundo defecto, la reelección de uno de

los directivos para un tercer periodo consecutivo al amparo del Art. 20 de la Ley de Comunidades Campesinas que refiere: *“Los miembros de la Directiva Comunal, serán elegidos por un periodo máximo de dos años y pueden ser reelegidos por un periodo igual”*. Esta norma de carácter restrictiva fue interpretada desde varios puntos de vista, desde aquellos que cuestionaban la reelección sin importar el cargo directivo, hasta aquellos que sostenían que la prohibición de una tercera elección se entiende en el mismo cargo. Sin embargo, conocedores de la realidad de las comunidades campesinas, donde existe ciertos grupos dominantes que se van turnando en diferentes cargos, restringiendo oportunidad a los demás comuneros, el Tribunal Registral, frente a las diversas interpretaciones, aprobó el XII Pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario *El Peruano* el 13/09/2005: *“Interpretación del art. 20 de la Ley N° 24656 Ley de Comunidades Campesinas. Es inscribible la reelección de comuneros para un segundo mandato consecutivo, independientemente del cargo que vaya ejercer, pero es inadmisibles que sea elegido para un tercer mandato consecutivo, en el mismo o distinto cargo, debiendo aguardar por lo menos hasta la cuarta elección para poder participar y ser nuevamente elegido”*. Tal precedente debe ser acatado por los registradores y asumida por los administrados, sin embargo, los directivos de la comunidad, lejos de subsanar los defectos advertidos, recurrieron al Poder Judicial en acción de amparo y, por razones ajenas a un proceso de calificación, el Juez ordenó la inscripción del título observado en el plazo de 3 días, tal como prescribe el Código Procesal Constitucional, y

frente a este mandado, administrativamente el registrador no tenía ninguna opción, de lo contrario podría incluso ser pasible de un proceso penal.

Del mismo modo en la Resolución N° 335-2014-SUNARP-TR-A, observamos que el Juez de la causa ordenó la inscripción, haciendo **la aclaración** que según el Art. 833.2 del Código Procesal Civil es obligatorio la inscripción de la sucesión intestada tanto en el Registro de Sucesiones Intestadas y en el Registro de Mandatos y Poderes. En este caso la observación que hizo el registrador fue que el causante no contaba con poder inscrito en el libro de Mandatos y Poderes, por tanto, mediante resolución judicial se debe ordenar o desistirse de la inscripción en el mencionado libro toda vez que dicha inscripción se debe realizar en una partida diferente y nueva del libro del Sucesiones Intestadas. Sin embargo, el Tribunal Registral revocó la observación, sin más fundamento que basándose el V Pleno del Tribunal Registral, donde se acordó que si el Juez en respuesta a la aclaración solicitada por el Registrador reitera mandato de anotación, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia en consecuencia ya no puede ser objeto de calificación, siendo en estos casos responsabilidad del magistrado el acceso al registro del título, y ordenó su inscripción.

Al respecto, la procesalista Marianela Ledesma al comentar el Art. 833 inc. 2 del Código Procesal Civil nos refiere:

“En el caso del artículo 833.2 del CPC, es el juez quien ordena -por mandato legal- anotar la demanda, se puede precisar que cuando la norma dispone la anotación del admisorio en el Registro de Sucesión Intestada y el Registro de

*Mandatos y Poderes, es para evitar que paralelamente se declaren varias sucesiones intestadas”.*²⁰

Como podrá notarse, según el Art. 833.2 se debe ordenar obligatoriamente la anotación de la solicitud de sucesión intestada en ambos registros tal como taxativamente prevé el Código Procesal Civil y según la procesalista, para evitar que paralelamente se declaren varias sucesiones intestadas, pero sin explicar por qué el código prevé que estas solicitudes deben ser necesariamente inscritas en el Libro de Mandatos y Poderes. Resultando materia de otro estudio si resulta adecuado la redacción del art. 833.2 del CPC.

En el presente caso, la observación hecha por el Registrador resulta más prudente que la redacción del art 833.2 del CPC que ordena la inscripción de la solicitud de sucesión intestada en el Registro de Mandatos y Poderes resultando esta inscripción sin utilidad práctica y tan solo recarga el registro, siendo una inscripción neutra digámoslo así, tampoco afecta la seguridad jurídica registral, resultando ni satisfactoria ni lo opuesto dicha inscripción.

En la Resolución que nos antecede se ha citado un precedente administrativo de observancia obligatoria dado en el V Pleno del Tribunal Registral que merece citarse de manera íntegra, donde se acordó lo siguiente:

“El registrador, no debe calificar el fundamento o la adecuación a la ley del contenido de las resoluciones judiciales. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil, el registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al juez, cuando advierte el

20 LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. *“Comentarios al Código Procesal Civil”*. Ed. Gaceta Jurídica. Tomo III, Lima-Perú, 2015. Pág. 727.

carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello, el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del registrador, siendo en este caso, responsabilidad del magistrado el acceso al registro del título que contiene el mandato judicial, de los que debe dejarse constancia en el asiento registral”²¹

En mérito a este precedente, en las siguientes muestras: Resolución N° 371-2014-SUNARP-TR-L, Resolución N° 335-2014-SUNARP-TR-A, Resolución N° 371-2014-SUNARP-TR-L, Resolución N° 279-2000-ORLC/TR, Resolución N° 70-2002-ORLC/TR, existiendo un mandato reiterado del Juez, y habiendo incorporado al fondo del proceso dicha circunstancia, conforme refiere el precedente, a pesar que existían observaciones muy puntuales, se inscribieron los mandatos judiciales, bajo responsabilidad del Juez. A partir del Pleno, se generalizó este criterio respecto a mandatos judiciales de inscripción, lo que también corrobora la muestra del Exp. N° 134-2004-C, tramitado en el Juzgado Civil Especializado de la Provincia de Huari, proceso en el cual se solicitó la inmatriculación del predio ubicado en la esquina de los jirones Ancash, San Martín Sucre y Mariscal Luzuriaga N° 310, de la mencionada Provincia, de la revisión del título se advirtió los siguientes defectos: a) según el Informe Técnico N° 403-

²¹ Aprobado en sesión ordinaria realizada el 05 y 06 de setiembre del 2003, publicado en el diario oficial *El Peruano*, el 20 de octubre del 2003.

2012-ZRN°VII-Hz, el predio se superpone totalmente con el predio de código N° P37017936 y según coordenadas UTM el área es de 769.594m², área que discrepa de 771.00m² consignado en el expediente, y 2) Los documentos adjuntados al título no forman parte del expediente judicial. Y el Titula del predio superpuesto Municipalidad Provincial de Huari no ha sido emplazado.

Sin embargo, el registrador sugiere la subsanación o de ser el caso reiterar el mandato para ser inscrito en los mismos términos, pero bajo su responsabilidad.

5.2. Desarrollo del segundo objetivo específico.

Razones para que se rechace continuamente las peticiones de inscripción mientras resultan ser deficientes las aclaraciones o el adicionamiento de información que realiza el Juez.

Del análisis del primer objetivo se ha advertido casi una nula posibilidad de inscribir la solicitud de manera satisfactoria, cuando el Juez reitera su mandato sin haber aclarado o adicionado información complementaria, por el contrario, existen mandatos reiterados del Juez que lejos de ser inscritos de manera satisfactoria, son inscritos por obligación suya y por tanto bajo su responsabilidad. Estas inscripciones deficientes obedecen a una interpretación literal del segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil concordante con el numeral 2 del art. 139 de la Constitución, complementado en ese orden con el precedente aprobado en el V Pleno del Tribunal publicado en el diario oficial *El Peruano* el 20/10/2003 y la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, en cuyos numerales 5.1, 5.2 y 5.3 señala que el Registrador Público se encuentra autorizado para solicitar aclaraciones o información

adicional al Juez, cuando considera que el acto no resulta jurídicamente inscribible, cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial, y en caso que el Juez reitera el mandato, sin que a juicio del registrador se haya efectuado la aclaración respectiva, extenderá el asiento registral correspondiente, dejando dicha circunstancia en el asiento registra; resultando esta Directiva más de lo mismo, el fundamento de todas estas normas citadas, resultan contrarios a la hipótesis formulada que, sí existen razones suficientes para denegar continuamente la inscripción, mientras se advierta deficiencias en la aclaración o el adiconamiento de información que realiza el Juez, y no inscribir el mandato reiterado a pesar de advertir defectos sustanciales en las partes judiciales, el cual solo mermará la seguridad jurídica registral y el hecho que se responsabiliza al magistrado de la inscripción no es una solución jurídicamente satisfactoria.

Se debe tener en cuenta que la calificación es la trascendental función que realiza el registrador para dar ingreso de los títulos a los registros. Es trascendental, por que como ya se hizo ver en las bases teóricas de la presente investigación, los sistemas técnicos como el que asume el sistema jurídico peruano, generan la presunción iuris tantum de exactitud de los datos que aparecen registrados a favor del titular y la protección de los adquirientes que actúan en base a la información registral. Por ello, la labor debe ser realizada por un funcionario especializado, ya que debe examinarse rigurosamente que el título tenga el respaldo legal en su formación, así como que se cumplen los principios registrales a cabalidad.

Existen razones de carácter jurídico y funcional que determinan que el procedimiento registral y la competencia de los funcionarios, al respecto, la Constitución norma de rango más elevado en el derecho interno, que recoge una serie de principios y normas sobre cuya base se organiza el Estado, se emiten las normas, así como la actuación de los funcionarios, según los artículos 39° 40° y 45° por ley se establecen los derechos y deberes de los servidores públicos, y quienes ostentan el ejercicio del poder, lo hacen con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las leyes establecen, si trasladamos estas normas a la función registral, afirmaremos que es un deber y derecho que el Estado ha reservado para los registradores la función de calificar los títulos.

El art. 3° inciso a de la Ley N° 26366 Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos, se establece concretamente: “*Art. 3°. – Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales (...)*”. En consecuencia, el Estado tiene en la Sunarp a un órgano estatal autónomo encargado de publicitar situaciones jurídicas que merecen ser protegidas por el mismo Estado, al respecto el Registrador Froilán Trebejo nos refiere: “*Ni la Publicidad de los derechos, ni la seguridad de estos, existirían sin una adecuada calificación registral, que es una de las fortalezas de un sistema preventivo como el peruano, español, brasilero, por citar algunos casos*”²².

22 Ob. Cit. “*La función calificadora ¿Los jueces pueden calificar títulos?*”. Pág. 95.

Como podrá observarse, tanto la Constitución, como la Ley N° 26366 Ley de Creación de los Registros Públicos concuerdan que es deber y derecho del registrador cumplir la función de calificar un título provenga de donde provengan, en aras de una seguridad jurídica, protección a las contrataciones y el tráfico patrimonial que publicita el Registro. Por tanto, mientras resultan ser deficientes las aclaraciones o el adicionamiento de información que realiza el Juez, se deberá rechazar continuamente las peticiones de inscripción, y el camino correcto que debe seguir el peticionante si cree que se está vulnerando sus derechos, es la de recurrir a la instancia superior, pero, a pesar que el título es apelado y el Tribunal Registral confirma total o parcialmente la denegatoria de inscripción, pero el recurrente no comparte con los resuelto por el máximo órgano colegiado en materia registral, como es el Tribunal, al amparo de los prescrito en la Ley N° 27584, Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo, tiene expedito el derecho para recurrir a demandar ante la Sala Contencioso Administrativa de la Corte Superior de Justicia respectiva, la Sala Corte Suprema resolverá en apelación y la Sala Constitucional y Social en casación, si fuera el caso. Pero no se puede acceder un mandato de inscripción con evidentes defectos, siendo así, tanto en el artículo 4° de la TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el segundo inc. del art. 139° de la Constitución se deberá plasmar una salvedad con respecto a la solicitud de inscripción en los Registros Públicos, tal como se legisló en el art. 34° de la Ley de Procedimiento Administrativo General:

“34.1. Los procedimientos de evaluación previa están sujetos al silencio negativo cuando se trata de alguno de los siguientes supuestos: 34.1.3 Los

procedimientos de inscripción registral”. Norma que fue derogado por la Ley N° 29060, pero esta nueva norma, en su primera Disposición Transitoria sigue considerando que el procedimiento registral está sujeto al silencio administrativo negativo.

Al respecto, el Registrador Froilán Trebejo en las conclusiones de su artículo Publicado en la revista Fuero Registral de la SUNARP refiere que la naturaleza jurídica de la calificación es que esta es un acto administrativo de naturaleza especial y sui géneris, que no se equipara con la jurisdicción voluntaria, ni judicial, pero tampoco con las normas generales del procedimiento administrativo general²³.

Estos son las razones por los cuáles se debe denegar continuamente la inscripción, mientras se advierta deficiencias en la aclaración o el adiconamiento de información que realiza el Juez, si el administrado cree tener la razón, para ello existe otro mecanismo a parte de lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 2011 del código sustantivo, o sea, apelar tal decisión al Tribunal Registral e incluso cuestionar dicho pronunciamiento en sede judicial en la vía contencioso administrativo, de esta manera fortalecer la seguridad jurídica de la publicidad registral.

5.3. Desarrollo del objetivo general.

Explicar si resulta suficiente el mecanismo dispuesto en el segundo párrafo del Art. 2011 del Código Civil, o sea, que el Juez aclare o adicione información complementaria, para que su mandato se inscriba adecuadamente.

²³ Ob. Cit. “*La función calificadora ¿Los jueces pueden calificar títulos?*”. Pág. 101.

Los mecanismos planteados en el segundo párrafo del Art. 2011 del Código Civil, será válidas y tomadas en cuenta cuando el Juez al aclarar y/o adicionar información complementaria levante los defectos advertidos y así se satisfaga los principios y normas registrales, mientras tanto, estos mecanismos resultarán insuficientes, y efectivamente resultaron insuficientes en las siguientes muestras analizadas.

Resolución N° 371-2014-SUNARP-TR-L. En este caso, se solicitó la anotación de embargo sobre el predio no inscrito denominado Lt. 16, Mz. B de la Asociación de Viviendas, el Roble de Caudevilla, Distrito de Carabayllo. De la revisión del título se advirtieron los siguientes defectos sustanciales: a) no se había adjuntado el plano a que se refiere el art. 20 del Reglamento de Inscripciones consistente en: (Plano de Ubicación, Plano Perimétrico, Memoria Descriptiva y/o Certificado Catastral de acuerdo la ubicación del predio-pueda estar ubicada en zona catastrada o no catastrada-) los mismos que deben estar elaboradas y firmadas por verificador y visado por la autoridad competente de acuerdo al art. 87 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 aprobado por D.S. 032-2008-VIVIENDA. Tratándose de predios urbanos no es necesario que estén georeferenciados a la Red Geodésica Nacional, b) La documentación solicitada deberá ser la misma meritado en proceso judicial por lo que deberá adjuntar parte judicial complementaria. Al ser apelado, el Tribunal Registral a pesar de compartir con la observación realizada por el Registrador, y tan solo teniendo en cuenta que es un mandato reiterado del Juez y a fin de no ganarse responsabilidades, ordenó inscribir el mandato.

Como se podrá apreciar, los documentos adjuntados no fueron merituados en el proceso judicial, tampoco se adjuntaron los planos de conformidad con el art. 20 del Reglamento de Inscripciones, fue imposible adjuntar los planos, siendo que no fueron parte del proceso, y la subsanación del presente caso no fue posible conforme a los mecanismos ya planteados; sin embargo, se logró la inscripción al existir mandato judicial reiterativo. Lo mismo sucede en cada uno de las siguientes muestras: Resolución N° 371-2014-SUNARP-TR-L, Resolución N° 335-2014-SUNARP-TR-A, Resolución N° 371-2014-SUNARP-TR-L, Resolución N° 279-2000-ORLC/TR, Resolución N° 70-2002-ORLC/TR, mandatos que se logran inscribir no según los mecanismos planteado en el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil, sino, por existir mandatos reiterados del Juez.

Además, por otra parte, es de advertir de las siguientes muestras, si resulta suficiente el mecanismo dispuesto en el segundo párrafo del Art. 2011 del Código Civil, para que el mandato se inscriba adecuadamente. En la muestra: Resolución N° 1735-2012-SUNARP-TR-L, fundamento 9, del acápite ANÁLISIS, Resolución N° 371-2014-SUNARP-TR-L, fundamento 4, del acápite ANÁLISIS y Resolución N° 111-2015-SUNARP-TR-L, fundamento 2 del tópico de ANÁLISIS refieren lo siguiente: *“La limitación en la calificación de los partes judiciales no significa que dichos documentos no sean materia de calificación en ciertos aspectos, tales como la formalidad del documento y la adecuación con la partida registral, teniendo en cuenta que el segundo párrafo del artículo 2011 del código sustantivo no ha dejado sin efecto los demás artículos contenidos en dicho cuerpo de leyes, tales como*

los artículos 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 que recogen diferentes principios registrales, facultándose al registrador que tenga a su cargo la calificación de un título que provenga de sede judicial, a solicitar al Juez las aclaraciones o informaciones adicionales complementarias sobre su mandato, siempre que no impliquen el cuestionamiento de los fundamentos de hecho y de derecho expuestos en la sentencia o sobre la competencia del órgano jurisdiccional o la congruencia del mandato con el proceso”.

Queda claro que lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 2011 del Código Civil no resulta suficiente para inscribir adecuadamente un mandato judicial, menos impide la aplicación de los principios contenidos en los siguientes artículos del mismo código sustantivo, cuyos artículos se encuentra muy bien resaltados en las tres últimas muestras analizadas, los arts. 2013 al 2017 del Código Civil.

VI. CONCLUSIONES

1. Como resultado de la investigación, se ha llegado a advertir que el mecanismo dispuesto en el segundo párrafo del Art. 2011 del Código Civil, o sea, que el Juez, sólo aclare o adicione información complementaria, no resulta suficiente para que sus mandatos se inscriban por no garantizar la seguridad jurídica registral.
2. Sin trastocar el sistema jurídico nacional, existe la posibilidad de inscribir de manera satisfactoria la rogatoria jurisdiccional, esto es recurriendo ante la Sala Contencioso Administrativa de la Corte Superior de Justicia respectiva, la Sala Civil de la Corte Suprema resuelve en apelación y la Sala Constitucional y Social en casación, si fuera el caso. Allí se verificará si la observación es correcta, caso contrario deberá dejarse sin efecto y ordenarse la inscripción y recién como instancia revisora en última instancia, el juez ejerce la función de calificar títulos, disponiendo la inscripción del acto registral, este privilegio no alcanza a jueces de instancias inferiores.
3. Por tanto, las razones para que se rechace continuamente las peticiones de inscripción, es la confiabilidad de información que debe brindar los registros públicos; en tanto, resultan ser deficiente las aclaraciones o el adicionamiento de información que realiza el Juez, las observaciones resultarán siendo pertinentes.

4. Los registradores deben tener presente que no pueden renunciar su función de calificación de títulos, aunque estos provengan de la autoridad judicial, sin embargo, queda fuera del ámbito de la calificación los fundamentos o el contenido de la resolución, así como su adecuación a la ley.

5. Conforme al V Pleno del Tribunal Registral y la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, si el Juez reitera mandato de inscripción, incorporar al fondo del proceso dicha circunstancia, siendo en estos casos responsabilidad del magistrado el acceso al registro, mecanismo que no garantizan la seguridad jurídica registral.

VII. RECOMENDACIONES

1. Precisar los alcances del Artículo 139 inc. 2 de la Constitución Política del Estado y Art. 4 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial donde se deben plasmar la siguiente salvedad, tratándose de mandatos de acceso a los registros lo dispuesto no resulta aplicable, rigiéndose por su normatividad especial, consecuentemente la derogatoria del segundo párrafo del Artículo 2011 del Código Civil.
2. Precisado los alcances de los Artículo 139 inc. 2 de la Constitución Política del Estado y Art. 4 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, deberá dejarse sin efecto el V Pleno del Tribunal Registral y la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, referente a lo acordado si el Juez reitera mandato de inscripción, incorporar al fondo del proceso dicha circunstancia, siendo en estos casos responsabilidad del magistrado el acceso al registro.
3. Siempre, antes de pedir la inscripción de un acto, se debe tomar como punto de referencia la información registral y los requisitos exigidos en los registros Públicos, también sean exigidos por los magistrados al momento de expedir sus resoluciones.

VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ATILIO CORNEJO, Américo. (2001). *“Derecho Registral”*, Editorial Astrea, Argentina.
- CABANELLAS TORRES, Guillermo. (1998). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Tomo II, Bs. As.
- CABRERA YDME, Edilberto. (2000). *“El Procedimiento Registral en el Perú”*, Palestra Editores, Perú.
- FERNÁNDEZ DEL POZP, Luis. (1996). *“La función Registral y el Principio de Legalidad, En: La Calificación Registral”*, T.I. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gálligo S.A., Editorial Civitas, Madrid-España.
- GARCÍA CONI, Raúl y ANGEL A. Fortín. (1993). *“Derecho Registral Aplicado”*, Bs. As.
- García García, Luis. (2005). en: *Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas*, Tomo X, Editorial Gaceta Jurídica, Lima-Perú.
- HUMBERTO UCHUYA, Carrasco y NUÑEZ PALOMINO, Germán (“Comps.”). (1997). *“Derecho Registral-doctrina de Roca Sastre”*, Perú.
- LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. (2015). *Comentarios al Código Procesal Civil*, Tomo III, Gaceta Jurídica, Lima-Perú, Editorial.
- MONROY GÁLVEZ, Juan. (1996). *“Introducción al Proceso Civil”*, Editorial Studium, Lima-Perú.
- OSORIO RUÍZ, Zaida. (1997). *“Legislación Registral y Notarial”*, Editorial Idemsa, Perú.

- PAU PEDRÓN, ANTONIO. (1995). Curso de Práctica Registral, Editorial Themis, Madrid.
- SORIA ALARCON, Manuel. (1997). “*Estudios de Derecho Registral*”, Palestra Editores S.R.L.
- VERCOVE, Enrique. (1999). “*Teoría General del Proceso*”, Bogotá-Colombia. Editorial Temis.
- VIVAR MORALES, Elena María. (1992). “*Derecho Registral y Notarial*”, Fondo Editorial de la PUCP, Perú.

WEB GRAFÍA O INFORMATOGRAFÍA

- TREBEJO PEÑA, Froilán. La función calificadoradora ¿los jueces pueden calificar títulos?. Fuero Registral, [S.l.], año ix, n°. 5, p. 91-1013, sep. 2009. ISSN 1728/8096. Pág. 99. Disponible en:
<<https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/FRegistral/FRegistral5-set2009.pdf>>. Fecha de acceso: 15 julio. 2014.
- MORALES GODO, Juan. Calificación Registral de las Resoluciones Judiciales. **Docentia et Investigatio**, [S.l.], v. 6, n. 1, p. 87-100, nov. 2014. ISSN 1810-8490. Disponible en:
<<http://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/10445>>. Fecha de acceso: 19 ene. 2017.

ANEXO

PARTE DE EXPEDIENTES REMITIDOS A LOS REGISTROS Y OBSERVADOS
POR EL REGISTRADOR

EN EXPEDIENTE 134-2004-0-0206-JR-CI-01

Huari, 21 de diciembre del 2011

OFICIO Nro. 1891 - 2011-JCH-CSJAN/PJ - 134 -2004 -C.

SEÑOR

JEFE DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA ZONA REGISTRAL VII -SEDE -
HUARAZ

HUARAZ

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para remitirle adjunto al presente, los partes judiciales en fojas (33) para su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos; se requiere en el proceso seguido por el Gobierno Regional de Ancash, contra Rosa Elena Salas Barrón viudad de Haro, sobre prescripción adquisitiva de dominio.

Aprovecho la oportunidad para expresarle las muestras de mi especial consideración y estima personal

Atentamente



Carolina Beñez Lock
JUEZA (S)
Jurado Civil de Huari
(Jefe Superior de Oficina de Ancash)





SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)

Nro de TITULO : 2012-00000199
Fecha de Presentación : 04/01/2012
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 23/03/2012
Fecha de Vencimiento : 30/03/2012
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : Dra. KARINA BAÑEZ LOCK
Juez del Juzgado Civil de Hari

I. ANTECEDENTES:

Reingresado el título materia de rogatoria se advierte que se solicita la inmatriculación del predio ubicado en la esquina de los jirones Ancash, San Martín, Sucre y Mariscal Luzuriaga N° 310, Distrito y Provincia de Huari, Departamento de Ancash de un área de 771.00 m² a favor del Gobierno Regional de Ancash, en mérito a la prescripción adquisitiva de dominio declarada a su favor en sede judicial mediante sentencia contenida en la Resolución N° 22 de fecha 14/07/2009. Exp. 134-2004; el cual conforme al Informe Técnico N° 403-2012-Z.R.N°VII/OC-HZ, se superpone totalmente sobre el predio inscrito en la partida N° 37017936, con un área de 762.5945m² del Registro de Predios.

II. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS:

2.1. OBSERVACIÓN TÉCNICA.- Derivado el título al área de Catastro para su análisis técnico, ha sido objeto de OBSERVACIÓN a través del Informe Técnico N° 403-2012-ZRN°VII/OC-Hz, de fecha 01/03/2012, en los siguientes términos:
" - El predio en consulta se superpone totalmente sobre el predio inscrito en el Código de predio N° P37017936, con un área de 762.50m² a nombre del Estado Peruano representado por el Municipalidad Provincial de Huari.
-Después de la reconstrucción del predio en consulta con las coordenadas UTM adjuntas al expediente se llegó a obtener un área resultante de 762.5945 m², área que discrepa de 771.00 m² consignada en el Expediente N° 134-2004, de fecha 07 de enero de 2005 existiendo discrepancias entre las medidas perimétricas y linderos.
- Los documentos técnicos adjuntos al título no forman parte del expediente judicial N° 134-2004, de fecha 07 de Enero de 2005."

En consecuencia, conforme a lo informado por la Oficina de Catastro el predio materia de prescripción adquisitiva de dominio se superpone totalmente sobre el predio inscrito en el Código de predio N° P37017936, con un área de 762.50m² a nombre del Estado

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo T.U.O fue aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 30.03.2005. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 3



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)

Nro de TITULO : 2012-00000199
Fecha de Presentación : 04/01/2012
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 23/03/2012
Fecha de Vencimiento : 30/03/2012
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Peruano representado por el Municipalidad Provincial de Huari; en ese sentido, no se trata de una INMATRICULACIÓN de predio, porque dicho predio ya se encuentra inmatriculado a favor de otra entidad del Estado, sino se trata de una prescripción adquisitiva de dominio sobre predio ya registrado. Sin embargo, de la revisión del parte judicial remitido, se advierte que en el proceso judicial dicha entidad no ha sido emplazada en su condición de titular registral del predio objeto de prescripción adquisitiva de dominio, por lo que es necesario dar cuenta a su despacho el antecedente registral, a efectos de que se sirva efectuar algunas precisiones para proceder con su inscripción registral.

III.- SUGERENCIA

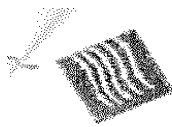
Tenga a bien considerar el antecedente registral y precisar que la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio recaerá sobre el predio inscrito en la partida N° P 37017936 inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Huari, con un área de 762.5945m², y no con un área de 771.00m², como se ha consignado en el expediente judicial, salvo que su despacho considere reiterar su mandato judicial para ser inscrito en los mismos extremos, por el cual procederemos a inscribir lo ordenado en los mismos términos, debiendo para ello enviar los documentos técnicos que corresponden al área de 771.00m² prescritos, pues con el saneamiento físico el predio se ha inmatriculado con el área indicada de 762.59m². Sírvase subsanar de ser el caso o reiterar su mandato para ser inscrito en los mismos términos, bajo su responsabilidad.

IV. BASE LEGAL:

- Precedentes de observancia obligatoria aprobados en los plenos XXVII y XXVIII que establecen que "se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial haya sido seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito: para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo".
- Art. 8, 11 y 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Art. 2011 del Código Civil.

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 30.03.2005. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 2 de 3



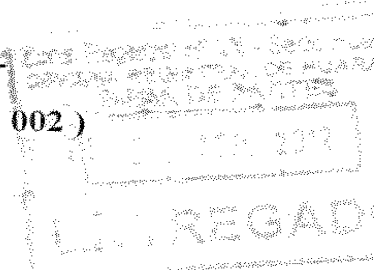
SUPERINTENDENCIA NACIONAL

DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA

ANOTACION DE TACHA

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 002)



Nro de TITULO : 2012-00000199
Fecha de Presentación : 04/01/2012

Señor(es) : **Dra. Karina Bañez Lock**

Se tacha el presente título por cuanto

Con fecha 05.MARZ.2012, se observó el presente título, observación que ha sido remitida a su despacho mediante Oficio N° 06-2012-Z.R. N° VII/ORCH/RP-ZMCP de fecha 09.ENE.2012, sin que se haya subsanado hasta la fecha, produciéndose la tacha del presente título por vencimiento del asiento de presentación. A continuación se reproducen los términos de la observación:

I. ANTECEDENTES:

Reingresado el título materia de rogatoria se advierte que se solicita la inmatriculación del predio ubicado en la esquina de los jirones Ancash, San Martín, Sucre y Mariscal Luzuriaga N° 310, Distrito y Provincia de Huari, Departamento de Ancash de un área de 771.00 m2 a favor del Gobierno Regional de Ancash, en mérito a la prescripción adquisitiva de dominio declarada a su favor en sede judicial mediante sentencia contenida en la Resolución N° 22 de fecha 14/07/2009, Exp. 134-2004; el cual conforme al Informe Técnico N° 403-2012-Z.R.N°VII/OC-HZ, se superpone totalmente sobre el predio inscrito en la partida N° 37017936, con un área de 762.5945m2 del Registro de Predios.

II. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS:

2.1. OBSERVACIÓN TÉCNICA.- Derivado el título al área de Catastro para su análisis técnico, ha sido objeto de OBSERVACIÓN a través del Informe Técnico N° 403-2012-ZRN°VII/OC-ILZ, de fecha 01/03/2012, en los siguientes términos:

" - El predio en consulta se superpone totalmente sobre el predio inscrito en el Código de predio N° P37017936, con un área de 762.50m2 a nombre del Estado Peruano representado por el Municipalidad Provincial de Huari.

-Después de la reconstrucción del predio en consulta con las coordenadas UTM adjuntas al expediente se llegó a obtener un área resultante de 762.5945 m2, área que discrepa de 771.00 m2 consignada en el Expediente N° 134-2004, de fecha 07 de enero de 2005 existiendo discrepancias entre las medidas perimétricas y linderos.

- Los documentos técnicos adjuntos al título no forman parte del expediente judicial N° 134-2004, de fecha 07 de Enero de 2005."

En consecuencia, conforme a lo informado por la Oficina de Catastro el predio materia de prescripción adquisitiva de dominio se superpone totalmente sobre el predio inscrito en el Código de predio N° P37017936, con un área de 762.50m2 a nombre del Estado Peruano representado por el Municipalidad Provincial de Huari; en ese sentido, no se trata de una INMATRICULACIÓN de predio, porque dicho predio ya se encuentra inmatriculado a favor de otra entidad del Estado, sino se trata de una prescripción adquisitiva de dominio sobre predio ya registrado. Sin embargo, de la revisión del parte judicial remitido, se advierte que en el proceso judicial dicha entidad no ha sido emplazada en su condición de titular registral del predio objeto de prescripción adquisitiva de dominio, por lo que es necesario dar cuenta a su despacho el antecedente registral, a efectos de que se sirva efectuar algunas precisiones para proceder con su inscripción registral.

III.- SUGERENCIA

Tenga a bien considerar el antecedente registral y precisar que la inscripción de prescripción adquisitiva de dominio recaerá sobre el predio inscrito en la partida N° P 37017936 inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Huari, con un área de 762.5945m2, y no con un área de 771.00m2, como se ha consignado en el expediente judicial, salvo que su despacho considere reiterar su mandato judicial para ser inscrito en los mismos extremos, por el cual procederemos a inscribir lo ordenado en los mismos términos, debiendo para ello enviar los documentos técnicos que corresponden al área de 771.00m2 prescritos, pues con el saneamiento físico el predio se ha inmatriculado con el área indicada de 762.59m2. Sirvase subsanar de ser el caso o reiterar su mandato para ser inscrito en los mismos términos, bajo su responsabilidad.

IV. BASE LEGAL:

- Precedentes de observancia obligatoria aprobados en los plenos XXVII y XXVIII que establecen que "se encuentran dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de

Huari, 16 de mayo del 2012

OFICIO Nro. 972 - 2012-JCH-CSJAN/PJ - 152 -2007 -FC


SEÑOR

JEFE DE LA OFICINA REGISTRAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA ZONA REGISTRAL Nro. VII - HUARAZ

HUARAZ

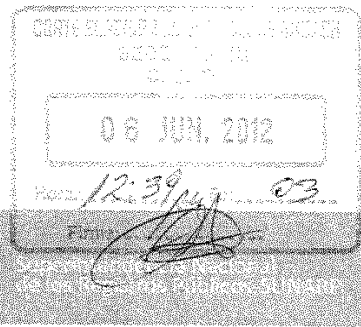
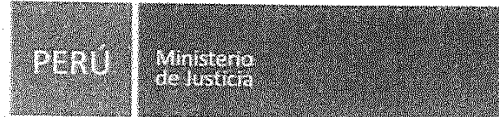
Tengo el agrado de dirigirme a usted, para **REMITIRLE** adjunto al presente en cajas (16) los partes pertinentes, para la inscripción en el Registro Personal, en el Expediente Nro. 152 -2007; proceso seguido por don Hamilton Teófilo Gaspar Trujillo, contra doña Alejandro Edit Pineda Morales, sobre divorcio por causal.

Aprovecho la oportunidad para expresarle las muestras de mi especial consideración y estima personal

Atentamente

Marina Bañez Lock
JUEGA 101
Juzgado Civil de Huari
Corte Superior de Justicia de Arequipa



22 MAYO 2012

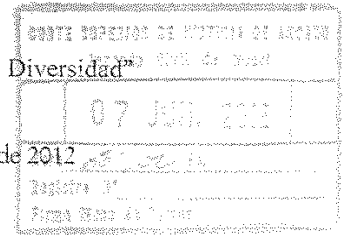


798
03

Zona Registral VII – Sede Huaraz

“Año de la Integración Nacional y el Reconocimiento de Nuestra Diversidad”

Huaraz, 28 de Mayo de 2012



OF. N° 17- 2012-Z.R.N°VII-Hz/ZHC-RP.

Dr.
Karina Bañez Lock
Jueza del Juzgado Civil de Huari

Asunto: Remito esquila de Liquidación. Título
N° 20012-8560.

Ref. : Oficio N° 772 -2012 -JCH-CSJAN/PJ-152-2007-FC
(Exp.152-2007).

Me dirijo a usted de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del Art. 44° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, a fin de comunicarle que el Título N° 2012- 2178, sobre Divorcio por Causal, dictado en el proceso signado con el N° 152-2007, seguido por Hamilton Teófilo Gaspar Trujillo, sobre Divorcio por Causal; ha sido materia de liquidación conforme a la esquila adjunta, a efectos que su Despacho disponga lo que corresponda.

Es oportunidad propicia para expresarle mi mayor consideración.

Atentamente,

Orlando Gustavo Romero Chávez
Registrado Público en
Zona Registral VII - Oficina Huaraz Huari.



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMBA

ESQUELA DE LIQUIDACION

TITULO : 2012 - 00008560

*2012
Pagado
S/18.00*

Hoja de Trámite **00128560**
Fecha de Presentación **25/05/2012 15:16:50**
Fecha de Vencimiento **21/08/2012**
Sección Registral **PERSONAS NATURALES 1**
Fecha de Liquidación **28/05/2012**

ULTIMO DIA DE PAGO

14/08/2012

Página 1 de 1

* Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Cant.	Descripción del Acto Registral	Calificación	Inscripción	Importe
1	DIVORCIO	9.00	9.00	18.00
				18.00
	(-) Pago a cuenta Recibo N° 00005447 del 25/05/2012			0.00
				0.00
	(-) Devolución por Derechos			0.00
				0.00

Diferencia por Pagar S/. 18.00

ZONA REGISTRAL N° VII SEDE HUARAZ

[Signature]
DR. CELINDO G. RAMIREZ GAVES
Registrador Público

El pago del mayor derecho liquidado, o la solicitud de reconsideración, debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 30.03.2005. Proceda, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

OPINION DEL NOTARIO DE HUARAZ, DR. VALERIO ZANABRIA Régulo V.

Respecto al tema investigado.

El suscrito Notario de Huaraz, certifica que,
ha conversado con el alumno Pineda Gregorio Sa-
lemón, sobre el tema anotado líneas arriba
indicándole sobre este tema que para la
edificación de Títulos, compete única y exclu-
sivamente al Registrador Público, a fin impedir la
propiedad, brindarse en el Reglamento de inscrip-
ciones y demás leyes conexas.

H/2/12/11

.....
Régulo V Valerio Sanabria
DNI: 31624646