



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 1742-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 6 de mayo de 2022

APELANTE : **MARLENY KARINNA ESPIRITU CAMARGO**
TÍTULO : **903446-2022 del 25.03.2022**
RECURSO : **345-2022 – H. T. 003761 del 26.04.2022**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX - SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE LIMA**
ACTO : **ANOTACIÓN DE DEMANDA**
SUMILLA :

Tacha especial por falta de presentación de título formal

En el caso de la medida cautelar de anotación de demanda, el título formal está constituido por el parte judicial conformado por el oficio cursado por el juez y por la copia certificada de la demanda, del auto admisorio de la demanda y del auto que concede la medida cautelar. De presentarse el título sin dicha formalidad se formulará tacha especial conforme al literal e) del artículo 43-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita la anotación de demanda de nulidad de acto jurídico en la partida registral n.º 12203140 del Registro de Predios de Lima. Para dicho efecto se adjuntó una copia de la resolución número dos del expediente n.º 02061-2021-34-1501-JR-CI-06, emitida por el Sexto Juzgado Civil - Sede Central de la Corte Superior de Justicia de Junín.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

La registradora pública Carmen Elizabeth Martínez Galván dispuso la tacha especial del título mediante la esquila de fecha 21.04.2022, cuyo tenor se reproduce a continuación:

RESOLUCIÓN N.º 1742-2022-SUNARP-TR

Se procede a tachar el presente título, por cuanto revisados los documentos adjuntos, se advierte que no constituyen partes judiciales, por cuanto se trata de una copia simple que no cuenta con la certificación respectiva del secretario judicial y el oficio remitido por el magistrado del órgano jurisdiccional. En ese sentido y conforme Art 43-A inciso E, cuando se trata de copias simples, se procederá a la tacha especial del título ingresado.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Contra la referida esquila, la señora Marleny Karinna Espíritu Camargo interpuso recurso de apelación con fecha 26.04.2022, argumentando lo siguiente:

- El registrador ha procedido a tachar el título a pesar de que el defecto detectado era subsanable, por cuanto el documento cuestionado es una copia de una resolución judicial que bien pudo ser subsanada adjuntando la copia certificada respectiva.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida N°12203140 del Registro de Predios de Lima.

En esta partida consta inscrita la unidad inmobiliaria n.º 2 (primer piso), ubicada en la avenida Los Próceres n° 819 del distrito del Rimac. El titular registral es José Alberto Balcón Mamani.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN:

Interviene como ponente el vocal (s) Luis Dandy Esquivel León.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y de la recurrente¹, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Cuál es la formalidad del título de la medida cautelar de anotación de demanda?

VI. ANÁLISIS:

1. El artículo 2010 del Código Civil, concordado con el numeral III del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP) establece que toda inscripción se hace

¹ Se deja constancia que mediante el proveído n.º 85-2022-SUNARP-TR-T se programó el informe oral solicitado por la recurrente, sin embargo, no se presentó al mismo.

RESOLUCIÓN N.º 1742-2022-SUNARP-TR

en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria. Es decir, de conformidad con lo señalado por este precepto legal —que recoge el principio de titulación auténtica—, las inscripciones se realizan en mérito de instrumento público o, cuando exista disposición expresa, en mérito de un documento privado.

2. En ese orden de ideas, el artículo 7 del TUO del RGRP establece que constituye título para efectos de la inscripción el documento o documentos en los cuales se fundamente inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

Por su parte, el artículo 9 del citado Reglamento General de los Registros Públicos precisa que cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, **sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas** por el notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario. **Es decir, que las inscripciones se efectuarán en virtud de copias certificadas expedidas por el mismo funcionario o institución que conserve en su poder la matriz correspondiente y no en mérito de copias simples**, ni tampoco en mérito de fotocopias certificadas por notario que no conserve en su poder la matriz.

En el caso de mandatos judiciales, el oficio y los actos procesales contenidos en los documentos que envía el juez al Registro o a funcionarios públicos de otras entidades, suele denominarse como **parte judicial**.

3. Ahora bien, debe señalarse que el Código Procesal Civil (CPC) no define expresamente qué es un parte judicial; sin embargo, del artículo 148 del CPC², se desprende que —para los fines del proceso— los jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte del mismo.

Consecuentemente, podemos concluir que el **parte judicial** está **conformado por el oficio dirigido por el juez al funcionario público y las copias certificadas por el auxiliar jurisdiccional respecto de los actuados judiciales pertinentes**.

Así, las decisiones judiciales vinculadas con la función registral se ejecutan a través de partes judiciales que comprenden la expedición de las copias certificadas de la resolución judicial que ordena la inscripción y de los

² **Artículo 148.-** A los fines del proceso, los Jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte en él. [...].

RESOLUCIÓN N.º 1742-2022-SUNARP-TR

demás actuados pertinentes anexados al oficio que el juez dirige al funcionario público.

Asimismo, conforme se ha pronunciado esta instancia en forma reiterada, debe tenerse en cuenta que cuando el título consiste en partes judiciales donde se ordena practicar una inscripción, la rogatoria corresponde al juez, la que se encuentra comprendida en el mandato contenido en la respectiva resolución, sin perjuicio que la solicitud de inscripción la realice la parte interesada o cualquier tercero por encargo de ésta, toda vez que la solicitud de inscripción no es más que el medio a través del cual se concreta la rogatoria, por lo que si bien generalmente ambas coinciden, la inscripción se efectuará siempre a instancia y por mandato del juez, al margen de quien la haya solicitado.

4. De acuerdo a lo expuesto, se concluye que el mandato judicial que ordena una inscripción, constituye el título material que —acorde con lo prescrito en el artículo 120 del Código Procesal Civil³— deberá estar contenido en una resolución judicial, la cual deberá contener cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 122⁴ del mismo código, entre ellos encontrarse debidamente suscrita por el juez y por el auxiliar jurisdiccional respectivo.

Dicha resolución es un instrumento público, cuya eficacia, a efectos registrales, opera a través de copias certificadas expedidas por el auxiliar jurisdiccional respectivo, las mismas que se cursan al Registro a través de un oficio por el cual el juez solicita al Registro se proceda a la inscripción o anotación del mandato.

³ **Artículo 120 del Código Procesal Civil:**

Los actos procesales a través de los cuales se impulsa o decide al interior del proceso o se pone fin a éste, pueden ser decretos, autos y sentencias.

⁴ **Artículo 122.-** Las resoluciones contienen:

1. La indicación del lugar y fecha en que se expiden;
2. El número de orden que les corresponde dentro del expediente o del cuaderno en que se expiden;
3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado;
4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente;
5. El plazo para su cumplimiento, si fuera el caso;
6. La condena en costas y costos y, si procediera, de multas; o la exoneración de su pago; y,
7. La suscripción del Juez y del Auxiliar jurisdiccional respectivo.

La resolución que no cumpliera con los requisitos antes señalados será nula, salvo los decretos que no requieren cumplir con lo establecido en los incisos 3, 4, 5 y 6, y los autos del expresado en el inciso 6. (...)

RESOLUCIÓN N.º 1742-2022-SUNARP-TR

5. En función a lo señalado, en el proceso civil, el juez puede emitir diversos actos con eficacia hacia el Registro, siendo uno de ellos las medidas cautelares, las cuales se dictan mediante resolución judicial y tienen por finalidad garantizar el cumplimiento de la decisión definitiva, conforme a los artículos 608 y 611 del CPC.

Las medidas cautelares como instituto procesal están relacionadas al proceso por una necesidad de proteger y asegurar de forma más eficaz al titular de la pretensión, el cumplimiento efectivo del fallo definitivo. Una medida cautelar también anticipa la comprobación de un hecho discutido, al permitir al futuro demandante actuar de manera antelada una prueba, a fin de asegurar su existencia y eficacia en un posterior proceso. Asimismo, y sin perjuicio de mantener una naturaleza singular, la medida cautelar siempre estará dirigida a evitar que el fallo definitivo devenga en inejecutable⁵.

6. Así, entre las medidas cautelares tenemos a la anotación de demanda regulada por el artículo 673 del CPC conforme al texto siguiente:

Artículo 673.- Anotación de demanda en los Registros Públicos

Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. **Para su ejecución, el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar.**

El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente.

La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida.

(El resaltado es nuestro).

Como vemos, la norma señala expresamente que para la ejecución de la medida cautelar de anotación de demanda se deben presentar partes judiciales remitidos por el juez de la causa, los que deben contener copias (debidamente certificadas) de:

- La demanda,
- La resolución que admite a trámite la demanda, y
- La resolución que concede la medida cautelar.

⁵ Monroy Gálvez, Juan. *Temas de Proceso Civil*, Lima, Librería Studium, 1987; pág. 34.

RESOLUCIÓN N.º 1742-2022-SUNARP-TR

Así, como en todo mandato judicial, para que proceda la anotación de demanda se requiere presentar ante el Registro el parte judicial, el cual está conformado por el oficio dirigido por el juez al registrador, acompañado de copias certificadas por el auxiliar jurisdiccional correspondiente de los actuados judiciales respectivos⁶.

7. Lo mencionado anteriormente ha sido recogido —a su vez— en el artículo 8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, según el cual:

Quando las inscripciones se efectúen en mérito a mandato judicial se presentará copia certificada de la **resolución que declara o constituye el derecho** y de los **demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el juez competente**.

Las inscripciones dispuestas por mandato judicial sólo se efectuarán si la resolución que contiene el acto o derecho inscribible ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables (...).

(El resaltado es nuestro)

8. Ahora bien, el artículo 43-A⁷ del TUO del RGRP contempla diversos supuestos de tacha especial. Entre estos el supuesto regulado en el literal e), según el cual el registrador tachará el título cuando:

“El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción. [...]”

9. De acuerdo a dicho dispositivo reglamentario, tanto la omisión como la presentación en copia simple o con una formalidad distinta del documento en que se fundamenta el acto o derecho inscribible da lugar a una tacha especial, es decir, constituye un defecto insubsanable en la misma presentación del título, tanto en primera como en segunda instancia. De allí

⁶ Artículo 139 del Código Procesal Civil.- Los Secretarios de Sala y de Juzgado entregan copias simples de las actas de las actuaciones judiciales concluidas a los intervinientes en ellas que lo soliciten. En cualquier instancia, a pedido de parte y previo pago de la tasa respectiva, el Juez ordenará de plano la expedición de copias certificadas de los folios que se precisen. La resolución que ordena la expedición de copias certificadas precisará el estado del proceso y formará parte de las copias que se entregan. En la misma resolución el Juez podrá ordenar se expidan copias certificadas de otros folios. Concluido el proceso, cualquier persona podrá solicitar copias certificadas de folios de un expediente. El Juez puede denegar el pedido en atención a la naturaleza personalísima de la materia controvertida.

⁷ Artículo modificado mediante la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15/10/2020, el cual se encuentra vigente desde el 1/12/2020.

RESOLUCIÓN N.º 1742-2022-SUNARP-TR

que el mismo artículo 43-A establezca en el antepenúltimo párrafo que en los supuestos de tacha «[n]o procede presentar documentación subsanatoria para el trámite en segunda instancia», con lo cual el supuesto indicado no puede constituir un defecto subsanable ni ser meritudo como una observación por las instancias registrales.

10. En el presente caso, revisada la documentación presentada, se advierte que se ha omitido adjuntar el parte judicial para inscribir la anotación de demanda (el cual debe estar constituido por el oficio del juez y las copias certificadas de la demanda, del auto admisorio de la demanda y del auto que concede la medida cautelar), únicamente se ha presentado una copia simple de la resolución número dos del 16.2.2022 expedida por el Sexto Juzgado Civil - Sede Central de la Corte Superior de Justicia de Junín, recaída sobre el expediente N°02061-2021-34-1501-JR-CI-06.
11. En tal sentido, teniendo en cuenta lo expuesto en los considerandos precedentes, se ha configurado el supuesto de tacha establecido en el literal e) del artículo 43-A del RGRP, por lo que corresponde **confirmar la tacha especial** formulada por la registradora pública.

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

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la tacha especial formulada por la primera instancia conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Vocal (s) del Tribunal Registral