



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3876 -2022-SUNARP-TR

Lima, 29 de setiembre de 2022.

APELANTE : **MARTHA AQUILINA PORTOCARRERO ÁLVAREZ**
TÍTULO : N° 2123992 del 20/7/2022 (N° de orden 12123992-2022).
RECURSO : H.T.D. N° 0705 del 8/9/2022.
REGISTRO : Propiedad Vehicular de Moyobamba.
ACTO : Levantamiento de medida cautelar.
SUMILLA :

PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

En aplicación del principio de prioridad excluyente, no puede acceder al Registro un título incompatible con otro ya inscrito, de modo tal que no procede inscribir el levantamiento de una medida cautelar que ya se encuentra previamente inscrito.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del levantamiento de la medida cautelar de embargo que recae sobre el vehículo de placa de rodaje N° S1S932 que corre inscrito en la partida electrónica N° 60641889 del Registro de Propiedad Vehicular de Moyobamba.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- Copia certificada del parte judicial dirigido mediante Oficio N° 839-2022-3er.JIPM-CSJSM-PJ-(EXP. 912-2015-48)-Izdt del 6/7/2022 por el Juez titular del Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria de Moyobamba José Luis Rosales Torres, que contiene la resolución N° 94 del 13/4/2022 y Resolución N° 96 del 8/6/2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Propiedad Vehicular de Moyobamba María Luisa García Palma tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

TACHA SUSTANTIVA

(...)

Sr. JOSÉ LUIS ROSALES TORRES

1.- ACTO SOLICITADO: LEVANTAMIENTO DE GARANTÍA MOBILIARIA

TÍTULO: OFICIO N° 839-2022-3er.JIPM-CSJSM-PJ (EXP. 912-201 5-48)-Izdt

RESOLUCIÓN No. - 3876 -2022-SUNARP-TR

RESOLUCIÓN N° 94 de fecha 13/04/2022

RESOLUCIÓN N° 96 de fecha 08/06/2022

II.- IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS INSUBSANABLES:

Se solicita el levantamiento de la garantía mobiliaria recaída sobre el vehículo de Placa S1S-932, sin embargo, se observa que el levantamiento de garantía solicitada se encuentra registrada mediante el título 2022-1610306, por lo que al no existir acto inscribible se TACHA el presente título.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Se solicita que conforme a ley se ordene la transferencia del vehículo de placa de rodaje S1S932 marca Toyota, modelo Hilux, año 2015 versión full, color blanco metálico a favor de Martha Aquilina Portocarrero Álvarez, toda vez que con la tacha sólo se resolvió sobre un punto de mandato judicial; hecho que vulnera el principio de legalidad y el debido procedimiento.
- En el proceso judicial seguido con el Expediente N° 00912-2015-48-2201-JR-PE-01, la persona de Martha Aquilina Portocarrero Álvarez en su condición de actor civil llegó a suscribir una transacción extrajudicial con el gerente general de la empresa Moro S.R.L., donde éste le hace entrega del vehículo de placa de rodaje S1S932 como pago total del faltante (S/ 95,951.62) de la reparación civil ordenada en la sentencia.
- La citada transacción fue homologada por el juez del Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria mediante la Resolución N° 94 de fecha 13/4/2022, que ordenó se cursen los partes a favor de Martha Aquilina Portocarrero Álvarez y se levante la medida cautelar dispuesta con resolución N° 02 de fecha 12/12/2018. Debiendo entenderse que la homologación lo convierte en una transferencia del bien.
- Este mandato judicial Resolución N° 94 y la Resolución N° 96 que la declara consentida fueron remitidos a la Zona Registral III Sede Moyobamba con Oficio N° 839-2022-3er.JIPM-CSJSM-PJ (EXP 912-201 5-48)-Izdt, para su cumplimiento. Sin embargo, al cumplirse la orden judicial, el señor registrador sólo resolvió el 4) ítem de auto resolutivo N° 94 sin haber generado la transferencia a favor de la citada beneficiaria.
- Por último, se debe tener presente que respecto a la transacción judicial, nuestro legislador ha convenido en que ésta debe ser homologada por el juez de la causa; tal y como ha sido estipulado en el artículo 337 del Código Procesal Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 60641889 del Registro de Propiedad Vehicular de Moyobamba

RESOLUCIÓN No. - 3876 -2022-SUNARP-TR

En la citada partida registral consta inscrito el vehículo de placa de rodaje S1S932, marca Toyota, modelo Hilux, cuya titularidad registral la ostenta Moro S.R.L., registrada en la partida N° 00354945 del Registro de Sociedades de Lima.

Mediante el título archivado N° 2018-2222182 del 2/10/2018, se registró en la citada partida el embargo en forma de inscripción hasta por la suma de S/ 165,000.00 soles, ordenado por el Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria de Moyobamba.

Mediante el título archivado N° 2022-1610306 del 2/6/2022, se registró el levantamiento del embargo que hasta por la suma de S/ 165,000.00 soles pesaba sobre el citado vehículo; cancelación ordenada por el Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria de Moyobamba mediante Resolución N° 94 del 13/4/2022.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si procede inscribir el levantamiento de la medida cautelar de embargo rogado, cuando dicho levantamiento ya obra incorporado en el Registro.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo previsto por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias 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.

Así, es obligación del registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al ejercer la función de calificación registral, “confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que habrá de practicarse la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos (...)”, y “verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción (...)” como lo señalan los literales a) y b) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

2. El artículo 2017 del Código Civil señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito; aunque sea de fecha anterior (prioridad excluyente o impenetrabilidad).

RESOLUCIÓN No. - 3876 -2022-SUNARP-TR

En armonía con lo precisado, el Reglamento General de los Registros Públicos desarrolla en el artículo X del Título Preliminar el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, prohibición que alcanza también a los títulos pendientes de inscripción.

El segundo párrafo del artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos define al título incompatible señalando que: “Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.”

3. Conforme a dicho principio, cuando los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, no procederá la inscripción de ambos, y la inscripción o presentación del primero, determinará el cierre registral respecto del presentado en segundo lugar.

Así, el cierre registral puede originarse de dos maneras: (tiene dos manifestaciones) un cierre definitivo y uno provisional o temporal.

- Un título anterior ya inscrito determina un cierre definitivo, puesto que por regla general la vigencia de los asientos de inscripción no se encuentra sujeta a plazo alguno.

- Un título presentado con fecha anterior aún no inscrito, ocasiona un cierre registral provisional o temporal, por cuanto de no inscribirse éste y caducar la vigencia de su asiento de presentación, cesarán los efectos del cierre registral, permitiéndose la inscripción del título incompatible presentado en segundo lugar. Cabe señalar que si se produce la inscripción del primero, el cierre se tornará definitivo.

4. Como señalan Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida al comentar el artículo 17 de la Ley Hipotecaria Española que recoge el principio bajo comentario, su finalidad no es la de dar o quitar derechos, sino la de mantener un Registro limpio de contradicciones, en el cual no consten, a la vez, titularidades incompatibles y opuestas.

Precisan los citados autores que el “efecto de cierre es una operación meramente formal y mecánica: el título que llega primero clausura el Registro para el ulterior incompatible, sin que este título al cual se cierra el Registro sea, siempre, materialmente ineficaz, ni pierda toda posibilidad de ingresar en aquél. Si bien el Registrador, al calificar, en cuanto aprecie la existencia de un título incompatible inscrito, rechazará automáticamente la inscripción, el titular rechazado puede acreditar su mejor derecho ante los Tribunales, y, anulando la inscripción que se opone a su ingreso en el Registro, tener acceso a él (...).”¹

¹ LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBUDILLA Francisco, Elementos de Derecho Civil III: Derecho Registral Inmobiliario. José María Bosch Editor. Segunda Edición. Barcelona 1984.

RESOLUCIÓN No. - 3876 -2022-SUNARP-TR

En tal sentido, la regla del Registro impide la inscripción de títulos que contienen derechos incompatibles, sin que ello implique la emisión de pronunciamiento alguno sobre el mejor derecho que pueda corresponder al solicitante de la inscripción o al titular del derecho ya inscrito. Dicho pronunciamiento le corresponderá al Poder Judicial.²

Es importante tener en cuenta que el cierre registral se producirá sin importar las fechas en que los títulos incompatibles fueron otorgados, es decir sin importar que el título presentado en primer lugar (inscrito o no) haya sido otorgado con posterioridad al presentado en segundo lugar.

5. En el presente caso, se solicita la inscripción del levantamiento de la medida cautelar de embargo que recae sobre el vehículo de placa de rodaje N° S1S932 que corre inscrito en la partida electrónica N° 60641889 del Registro de Propiedad Vehicular de Moyobamba.

La registradora (e) formuló tacha sustantiva señalando que el levantamiento de la medida cautelar solicitada, ya se encuentra registrado mediante el título 2022-1610306.

6. De manera preliminar es pertinente acotar que en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil antes mencionado se señala que lo dispuesto en el párrafo anterior³ no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. Agrega que, de ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

Asimismo, de conformidad con el penúltimo párrafo del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos: "En los casos de resoluciones judiciales que contenga mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. (...)".

Se desprende del tenor el artículo bajo comentario, así como por lo expuesto en reiteradas y uniformes resoluciones emitidas por este Tribunal, que tratándose de resoluciones judiciales que ordenan una inscripción, la función calificadora del registrador público a que se contrae el artículo 2011 del Código Civil se encuentra limitada a verificar si el mandato judicial efectivamente se ha producido, si cumple con las formalidades requeridas, como son la firma del juez o secretario, los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la

² Artículo 2 del Código Procesal Civil: Por el derecho de acción todo sujeto, en ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y en forma directa o a través de representante legal o apoderado, puede recurrir al órgano jurisdiccional pidiendo la solución a un conflicto de intereses intersubjetivo o a una incertidumbre jurídica. (...)".

³ **Artículo 2011 del Código Civil (primer párrafo).**-

"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. (...)".

RESOLUCIÓN No. - 3876 -2022-SUNARP-TR

incompatibilidad entre la resolución judicial y los antecedente registrales, quedando fuera de la calificación, la congruencia del mandato con el proceso en que se hubiese dictado, los fundamentos o el contenido de la resolución, así como su adecuación a la Ley.

Así, 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, 2017 y 2017-A 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 en el proceso.

7. En ese sentido, respecto de la calificación de resoluciones judiciales, este colegiado en el V Pleno Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de setiembre del 2003, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁴:

CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES

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 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 registral.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 452-1998-ORLC/TR del 4 de diciembre de 1998, N° 236-1999-ORLC/TR del 21 de setiembre de 1999, N° 279-2000-ORLC/TR del 11 de setiembre de 2000, N° 406-2000-ORLC/TR del 21 de noviembre de 2000, N° 435-2000-ORLC/TR del 13 de diciembre de 2000, N° 448-2001-ORLC/TR del 17 de octubre de 2001, N° 160-2001-ORLC/TR del 9 de abril de 2001, N° 070-2002-ORLC/TR del 4 de febrero de 2002, N° 030-2003-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2003 y N° 216-2003-SUNARP/TR del 4 de abril de 2003.

De acuerdo con este precedente, constituyen aspectos de la calificación registral:

⁴ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 20/10/2003.

RESOLUCIÓN No. - 3876 -2022-SUNARP-TR

- Las formalidades extrínsecas del parte judicial.
- La verificación del carácter inscribible del acto materia de rogatoria, y
- La adecuación del título con el antecedente registral.

Asimismo, estos aspectos tienen que ser puestos en conocimiento del juez y si este a pesar de ello reitera su mandato de inscripción, el registrador deberá acatarlo⁵ e inscribir el título.

Lo señalado en el citado precedente de observancia obligatoria ha sido complementado con la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, aprobada mediante Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP-SA, en cuyos numerales 5.1, 5.2 y 5.3 se señala que el registrador público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al juez, cuando considere 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 el caso que el juez reitera el mandato de anotación o inscripción, sin que a juicio del registrador público se haya efectuado la aclaración respectiva, extenderá el asiento registral correspondiente, dejando constancia de dicha circunstancia en el asiento registral.

8. Ahora bien, el vehículo con placa de rodaje S1S932 involucrado con la rogatoria se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 60641889 del Registro de Propiedad Vehicular de Moyobamba, apreciándose que la titularidad registral se encuentra a nombre de Moro S.R.L. registrada en la partida electrónica N° 00354945 del Registro de Sociedades de Lima.

De la revisión de la citada partida, se advierte que mediante el título archivado N° 2018-2222182 del 2/10/2018, se registró en la citada partida el embargo en forma de inscripción hasta por la suma de S/ 165,000.00 soles, ordenado por el Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria de Moyobamba.

Asimismo, mediante el título archivado N° 2022-1610306 del 2/6/2022, se registró el levantamiento del citado embargo en forma de inscripción; cancelación ordenada por el Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria de Moyobamba mediante Resolución N° 94 del 13/4/2022.

9. De lo publicitado en la partida electrónica N° 60641889 del Registro de Propiedad Vehicular de Moyobamba, tenemos que la medida cautelar de embargo en forma de inscripción que se solicita cancelar mediante el título materia de grado ya se encuentra cancelada; habiendo sido ya incorporado al Registro dicho levantamiento mediante el título N° 2022-1610306 del 2/6/2022,

⁵ De conformidad con el artículo 4 de la LOPJ: Artículo 4.- Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. (...)

RESOLUCIÓN No. - 3876 -2022-SUNARP-TR

conforme obra de los antecedentes registrales. Por lo que la citada inscripción constituye un obstáculo insalvable que emana de la partida registral que impide que el acto rogado tenga acogida registral.

Conforme se expuso en los numerales del análisis que antecede, un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar, lo cual comprende el supuesto de títulos idénticos, como en el caso materia de análisis.

10. Ahora bien, siendo que la calificación registral de los partes judiciales está sujeta a los alcances previstos en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil antes mencionado; y que, conforme al precedente de observancia de observancia obligatoria aprobado en el V Pleno Registral y la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, el registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte -entre otros- la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral, como ocurre en el presente caso.

Por tanto, este Colegiado considera que corresponde **confirmar la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia y disponer la observación del título *submateria***, para que -en ejecución de la presente resolución- la registradora (e) remita el oficio respectivo al juez de la causa, de conformidad con el artículo 44 del Reglamento General de los Registros Públicos⁶, solicitando la aclaración respectiva.

11. Respecto a lo sostenido por la recurrente en su recurso de apelación, en el sentido que se debe proceder a la inscripción de la transferencia del vehículo de placa de rodaje S1S932 a favor Martha Aquilina Portocarrero Álvarez, conforme a la transacción homologada por el juez del Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria (transacción que no obra en el parte judicial que se acompaña); cabe señalar que, revisadas las piezas procesales adjuntas en el título materia de grado (oficio y resoluciones), no se advierte mandato judicial respecto de dicha transferencia.

Téngase en cuenta que, conforme se ha pronunciado esta instancia en forma reiterada⁷, debe tenerse en cuenta que cuando el título consiste en partes judiciales donde se ordena practicar una inscripción, la rogatoria corresponde al juez, la misma 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

⁶ "Artículo 44.- Notificación de tachas y observaciones (...)

Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, serán comunicados directamente al órgano judicial correspondiente, mediante oficio cursado por el Registrador, sin perjuicio de la expedición de la esquila respectiva".

⁷ Véase la Resolución N° 719-2021-SUNARP-TR del 24/6/2021, entre otras.

RESOLUCIÓN No. - 3876 -2022-SUNARP-TR

efectuará siempre a instancia y por mandato del juez, al margen de quien la haya solicitado.

Siendo ello así, corresponde desestimar lo alegado por la administrada en este extremo.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública (e) del Registro de Propiedad Vehicular de Moyobamba, **disponiendo la observación del título** referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. **SEÑALAR** que la registradora pública (e) del Registro de Propiedad Vehicular de Moyobamba proceda conforme a lo dispuesto en el considerando 10 del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral