



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 232-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 20 de enero de 2023

APELANTE : HENRY RICHARD NUÑEZ ALVIZURI
TÍTULO : 3031996-2022 del 11.10.2022
RECURSO : 967-2022 H.T. 33248 del 17.11.2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N°XII –SEDE AREQUIPA
REGISTRO : DE PREDIOS DE ISLAY
ACTO : DONACIÓN
SUMILLA :

Medida cautelar de no innovar

Inscrito un mandato judicial contenido en la resolución que concede una medida cautelar de no innovar, no resulta procedente registrar un acto que se encuentre dentro de los alcances de dicha medida cautelar.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado, se solicita la inscripción de la donación de acciones y derechos respecto del inmueble de mayor extensión registrado en la partida n.º 04000857 del Registro de Predios de Islay, otorgada por Cosme Salomón Tohalino Valencia a favor de Henry Richard Nuñez Alvizuri.

Para tal efecto, se adjuntó el parte notarial de la escritura pública n° 750 del 14.9.2022 extendida ante notario de Islay Roberto Carlos Delgado Valdivia.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue tachado sustantivamente el 8.11.2022 por el registrador público Sergio René Cerna Obregón, cuyo tenor se reproduce a continuación:

ANTECEDENTES:

Se solicita la inscripción del acto de donación de derechos y acciones respecto del inmueble inscrito en la partida N° 04000857 del Registro de Predios de Islay.

ANÁLISIS, BASE LEGAL Y DECISIÓN:

Se presenta la escritura pública N° 750 de fecha 14/09/2022 otorgada por el notario público de la provincia de Islay, Roberto Delgado Valdivia, el cual

RESOLUCIÓN N.º 232-2023-SUNARP-TR

trata de la donación de derechos y acciones que tiene el copropietario Cosme Salomón Tohalino Valencia sobre el predio inscrito en la partida en mención, a favor de Henry Richard Nuñez Alvizuri.

Al respecto, revisado la partida N° 04000857 del Registro de Predios de Islay, se observa que en el asiento D00016 consta inscrito una medida cautelar de no innovar, mediante la cual el juez del Segundo Juzgado Civil de Islay-Mollendo dispone prohibir al demandado Cosme Salomón Tohalino Valencia efectuar actos de disposición de derechos y acciones, sea como copropietario o poseedor bajo cualquier acto jurídico denominación, respecto del inmueble denominado "Lomas de Catarindo y Poseo", inscrito en la partida referida líneas arriba.

El Tribunal Registral en reiterados pronunciamientos (072-2022-SUNARP-TR de 10/01/2022, 1018-2022-SUNARP-TR de 18/03/2022, 2984-2021-SUNARP-TR de 13/12/2021) ha señalado lo siguiente, con relación a las medidas cautelares de no innovar: "De conformidad con lo previsto en el primer párrafo del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, referido a la interpretación de los mandatos judiciales, la resolución que dispone una medida cautelar de no innovar deberá cumplirse en sus propios términos, por lo que es necesario calificar en cada caso concreto la naturaleza y finalidad de la medida de no innovar a efecto de verificar si está referida o no a los actos materia de la rogatoria".

En el presente caso, mediante medida cautelar de no innovar el juez dispone la prohibición de donación de los derechos y acciones de Cosme Salomón Tohalino Valencia, quien es copropietario del predio denominado "Lomas de Catarindo y Poseo"; por lo que, en atención al artículo 4 de la ley citada y en cumplimiento del mandato judicial, no es posible la inscripción del acto de donación de derechos y acciones contenido en la escritura pública N° 750 de fecha 14/09/2022 otorgada por el notario Roberto Delgado Valdivia.

En consecuencia, se procede a la tacha sustantiva del presente título al configurarse el supuesto de existencia de obstáculo que emana de la partida registral, contemplado en el literal b) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Se devuelve la documentación presentada.

Se deja constancia que se devuelve los documentos presentados, en mérito a la Directiva N° 008-2000-ORRA-GTR, aprobada por la Resolución Gerencial N° 122-2000/ORRA-GTR de fecha 27/03/2000.

Derechos pagados: S/ 52.00 soles, derechos cobrados: S/ 37.00 soles.
Derechos por devolver: S/ 15.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00013409-1075.- Islay, 8 de Noviembre de 2022

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Núñez interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Luis A. Canazas Cayo. Los fundamentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Con la medida cautelar de no innovar dictada por el Órgano Jurisdiccional, se restringe el derecho de disposición de los derechos y acciones que le

RESOLUCIÓN N.º 232-2023-SUNARP-TR

corresponde al copropietario Cosme Salomón Tohalino Valencia, en la medida que aparentemente habría dispuesto todos sus derechos y acciones registrados en el asiento C00052 de la partida 04000857.

- Sin embargo, como se acredita con la Escritura Pública N° 387 de fecha 25.5.2022, el señor Cosme Tohalino adquirió en compra venta derechos y acciones de la copropietaria Gisela Cony Frank López en el equivalente al 0645684530 %, quien a la vez comparte con Katherine Paola Gómez Apaza el 1.93 % de derechos y acciones, según consta en el asiento C00014 de la partida 04000857.
- Por tanto, estos derechos y acciones adquiridos de aquella copropietaria no tienen ninguna relación directa o indirecta con la medida cautelar de no innovar dictada por el 2do Juzgado Civil de Islay, y es la razón por la cual el notario público también extendió las escrituras públicas de compra venta.
- Consecuentemente, la calificación del título no se encuentra arreglada a derecho por vulnerar al principio de legalidad y veracidad; razón por la cual, se solicita declarar fundada la apelación y se disponga la inscripción de la donación de derechos y acciones que contiene la Escritura Pública N° 750 del 14.9.2022.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 04000857 del Registro de Predios de Islay

En esta partida se encuentra inscrito el inmueble ubicado en la Zona Lomas Catarindo y Posco, distrito de Mollendo, provincia de Islay, departamento de Arequipa, cuyo dominio consta registrado a nombre de Cosme Salomón Tohalino Valencia, entre otros.

En el asiento D00016 se anotó la medida cautelar de no innovar adoptada por resolución judicial n.º 02 del 26.11.2021 expedida por el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Mollendo-Islay, con la que se DISPUSO: Prohibir al demandado Cosme Salomón Tohalino Valencia efectuar actos de disposición de derechos y acciones, sea como copropietario o poseedor bajo cualquier acto jurídico o denominación, respecto del inmueble denominado "Lomas de Catarindo y Posco", ubicado en el distrito de Mollendo, Provincia de Islay y departamento de Arequipa, inscrito en la partida 04000857 del Registro de la Propiedad Inmueble.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal(s) José Arturo Mendoza Gutiérrez.

De acuerdo con el escrito de apelación, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿La medida cautelar de no innovar anotada en el asiento D00016 de la partida vinculada constituye un obstáculo insalvable para la inscripción del título rogado?

RESOLUCIÓN N.º 232-2023-SUNARP-TR

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende inscribir donación de acciones y derechos de una parte del predio de mayor extensión registrado en la partida n.º 04000857 del Registro de Predios de Islay, otorgada por Cosme Salomón Tohalino Valencia a favor de Henry Richard Núñez Alvizuri.

La primera instancia ha dispuesto la tacha sustantiva del título al advertir que obra anotada en el asiento D00016 de la referida partida la medida cautelar de no innovar, con la que se ha ordenado prohibir al demandado Cosme Salomón Tohalino Valencia efectuar actos de disposición de derechos y acciones, sea como copropietario o poseedor bajo cualquier acto jurídico o denominación, respecto del inmueble denominado “Lomas de Catarindo y Posco”, ubicado en el distrito de Mollendo, Provincia de Islay y departamento de Arequipa, inscrito en la partida 04000857 del Registro de la Propiedad Inmueble.

Según los términos descritos, procede determinar si dicho asiento constituye obstáculo insalvable para que el título alzado acceda al Registro.

2. La referida medida cautelar de no innovar consta anotada en el asiento D00016 de la partida n.º 04000857 del Registro de Predios de Islay, cuyo tenor es como sigue:

“MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR.- Por resolución judicial N° 02, de fecha 26/11/2021, suscrita por el juez Carlos Cary Choque y secretario judicial Rosario Llica Huamani, se resuelve:

Declarar FUNDADA la medida cautelar de no innovar solicitada por la demandante Miriam Tohalino Valencia a través de su apoderado José Rendón Tohalino, mediante escrito de fojas 586, subsanada por escrito número 57780; y en consecuencia.

DISPONGO: PROHIBIR AL DEMANDADO COSME SALOMÓN TOHALINO VALENCIA EFECTUAR ACTOS DE DISPOSICIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES, sea como copropietario o poseedor bajo cualquier acto jurídico o denominación, respecto del inmueble denominado “Lomas de Catarindo y Posco”, ubicado en el distrito de Mollendo, Provincia de Islay y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral **04000857 del Registro de la Propiedad Inmueble.**

ORDENO: Se oficie al Colegio de Notarios de Arequipa para que comunique a todos los Notarios de la Provincia de Arequipa y de Islay la prohibición dispuesta por este despacho; así como a la SUNARP a quien también se oficiará con copia certificada de la presente resolución. (...).

Por resolución N° 03, de fecha 09/12/2021 suscrita por el juez Carlos Cary Choque y secretario judicial Rosario Llica Huamani, se resuelve:

INTEGRAR la resolución cautelar de fecha 26 de noviembre del 2021 mediante la cual se declara fundada la medida cautelar de no innovar

RESOLUCIÓN N.º 232-2023-SUNARP-TR

solicitada por la demandante Miriam Tohalino Valencia a través de su apoderado José Rendón Tohalino; y en consecuencia.

DISPONGO: que la prohibición para efectuar actos de disposición de derechos y acciones, sea como copropietario o poseedor bajo cualquier acto jurídico o denominación, respecto del inmueble denominado “Lomas de Catarindo y Posco”, ubicado en el distrito de Mollendo, Provincia de Islay y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral 04000857 del Registro de la Propiedad Inmueble; **TAMBIÉN LE ALCANZA A LOS CODEMANDADOS IRLANDI ELOISA VALENCIA GORDILLO Y KENNY SALOMÓN TOHALINO VALENCIA.** (...).”

El citado asiento se extendió en virtud del título archivado n.º 3627236 del 23.12.2021.

Téngase en cuenta que anotada la medida cautelar en esos términos se encuentra bajo los efectos del principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil, cuyo primer párrafo señala que «el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme».

3. Conviene mencionar que las medidas cautelares -como institución procesal- están relacionadas al proceso por una necesidad de proteger y asegurar de forma más eficaz el cumplimiento efectivo del fallo definitivo al titular de la pretensión. Una medida cautelar también anticipa la comprobación de un hecho discutido, al permitir al futuro demandante actuar de manera adelantada 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 inejecutable¹.

En buena cuenta, las medidas cautelares sirven de instrumento para el logro de la eficacia del fallo definitivo que habrá de emitir el órgano autorizado, por lo que aquellas son provisorias (existencia temporal hasta la decisión principal o la ejecución de este) y variables (pueden ser modificadas en su forma, monto, órgano de auxilio, etc. para el logro de su finalidad).

Cabe agregar que las medidas cautelares se dictan con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la decisión definitiva, conforme a los artículos 608 y 611 del Código Procesal Civil [CPC].

4. Así, entre las medidas cautelares tenemos a la medida de no innovar, definida por el artículo 687 del CPC en los siguientes términos:

Artículo 687.- Prohibición de Innovar

¹ MONROY GALVEZ, Juan. Temas de Proceso Civil. Lima: Librería Studium, 1987, pág. 34.

RESOLUCIÓN N.º 232-2023-SUNARP-TR

Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya a ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso. Esta medida es excepcional por lo que se concederá sólo cuando no resulte de aplicación otra prevista en la ley.

Dicha medida, a diferencia de la medida cautelar innovativa, no tiene como propósito reponer un estado de hecho o de derecho, sino por el contrario, se encuentra dirigida a mantener una situación descrita en el mismo mandato judicial. Así, si en dicho mandato el juez dispone que la partida registral no sufra modificación alguna, no puede acceder al Registro ningún título que altere la situación de la partida registral.

5. A los fines del procedimiento registral, **los alcances de las medidas cautelares de no innovar dependerán de lo que el órgano jurisdiccional haya dispuesto o querido mantener** hasta la emisión de la decisión que resuelva el fondo de la controversia sometida a su competencia.

Tratándose de aquellas que han sido inscritas, en las que el mandato judicial dispone que la partida registral no sufra modificación alguna, no podría acceder título alguno que modificase o alterase la situación de la partida registral, de allí que este tribunal haya señalado que, en tal caso: «Se produce en este sentido un cierre temporal de la partida al acceso de los títulos hasta que resuelva en definitiva el contencioso judicial o se modifique o cancele la medida cautelar»².

En tanto que, si la medida cautelar de no innovar inscrita no dispone mantener la situación actual de la partida registral, **deberá estarse a los alcances del mandato judicial y de lo que el órgano jurisdiccional pretenda mantener.**

6. En ese sentido, en cuanto al cumplimiento de los mandatos judiciales, debe tenerse en cuenta lo previsto en primer párrafo del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial [LOPJ], según el cual:

“**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

[...]” [El resaltado es nuestro].

Del tenor de dicho artículo se puede advertir que el mandato judicial que dispone una medida cautelar de no innovar deberá cumplirse en sus propios términos, por lo que, reiterando lo dicho, corresponde analizar de

² Resolución n.º 567-2011-SUNARP-TR-A del 26.8.2011.

RESOLUCIÓN N.º 232-2023-SUNARP-TR

manera individual los alcances de cada una de las medidas cautelares dictadas, a efectos de lograr una correcta interpretación de sus alcances. Así, a la luz de lo señalado en el acotado artículo 4 de la LOPJ puede concluirse que, en materia de mandatos judiciales, la interpretación obligada de estos es la literal, en la medida que dicha norma dispone que el mandato judicial debe cumplirse en sus «propios términos», lo cual implica abstenerse de recurrir a otros medios de interpretación admitidos por el Derecho.

7. Ahora, el mandato judicial citado en el presente caso, que versa sobre la medida cautelar de no innovar, da cuenta expresamente de lo siguiente:

Prohibir al demandado Cosme Salomón Tohalino Valencia efectuar actos de disposición de derechos y acciones, sea como copropietario o poseedor bajo cualquier acto jurídico o denominación, respecto del inmueble denominado “Lomas de Catarindo y Posco”, ubicado en el distrito de Mollendo, Provincia de Islay y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral 04000857 del Registro de la Propiedad Inmueble.

De esa forma, se aprecia con claridad que el propósito del mandato judicial es mantener la situación de hecho y de derecho, es decir, que el señor Cosme Salomón Tohalino Valencia se abstenga de realizar actos de disposición de las acciones y derechos que ostenta sobre el inmueble denominado “Lomas de Catarindo y Posco”, ubicado en el distrito de Mollendo, Provincia de Islay y departamento de Arequipa.

Entonces, están impedidos de acceder al Registro aquellos actos de disposición que efectúe el señor Cosme Salomón Tohalino Valencia sobre el inmueble denominado “Lomas de Catarindo y Posco”, ubicado en el distrito de Mollendo, Provincia de Islay y departamento de Arequipa.

8. Del título alzado se desprende que se solicita la inscripción de la donación de acciones y derechos respecto del predio de mayor extensión registrado en la partida n.º 04000857 del Registro de Predios de Islay, otorgada por Cosme Salomón Tohalino Valencia a favor de Henry Richard Núñez Alvizuri, sin embargo, como hemos visto, este acto rogado resulta incompatible con el derecho que se resguarda con la medida cautelar, por lo que no puede acceder al Registro. En consecuencia, se **confirma la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia.

Cabe señalar que este Tribunal se ha pronunciado de igual forma en las resoluciones n.ºs 4917-2022-SUNARP-TR del 12.10.2022 y 5084-2022-SUNARP-TR del 23.12.2022.

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

RESOLUCIÓN N.º 232-2023-SUNARP-TR

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva emitida contra el título alzado, por los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral