



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 329-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 27 de enero de 2023

APELANTE : RUBEN GUALBERTO CASTAÑEDA CONDORI
TÍTULO : 2827393-2022 del 22.9.2022
RECURSO : 937-2022 - H.T. N° 09878 del 15.11.2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º VI – SEDE PUCALLPA
REGISTRO : DE PREDIOS DE PUCALLPA
ACTO : CANCELACIÓN DE ASIENTOS
SUMILLA :

Nulidad y/o cancelación de asiento registral

Corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional o arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales, por lo que no cabe que en sede administrativa se disponga la declaración de nulidad o cancelación de estos, ya sea directamente o través de una rectificación, salvo los supuestos previstos excepcionalmente en el Reglamento General de los Registros Públicos y la Ley N° 30313.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la *anulación*, es decir, la cancelación de los asientos C00003, B00016, D00016 y D00017 de la partida registral N° 00004037 del Registro de Predios de Pucallpa. Para tal efecto, se presentó un escrito formulado por Rubén Gualberto Castañeda Condori, mediante el cual sustenta su solicitud.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El registrador público Teófilo Meza Taípe tachó sustantivamente mediante esquila del 4.10.2022, cuya parte pertinente se reproduce a continuación:

«(...)

ACTO ROGADO: CANCELACIONES**ANTECEDENTE REGISTRAL:** P.E. N° 00004037**TACHA SUSTANTIVA:** (DEFECTO INSUBSANABLE)

Se tacha el presente título de conformidad con lo establecido en el literal A) del Art. 42° del R.G.R.P., por cuanto la única forma de cancelación de los asientos registrales C00003 y D00016 es mediante parte judicial, ello de conformidad con lo dispuesto Art. 99° Cancelación por nulidad del título – que señala “La nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación

RESOLUCIÓN N.º 329-2023-SUNARP-TR

preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad. Título suficiente para la cancelación del asiento respectivo". En tal sentido, para que proceda a cancelar dichos asientos registrales, sírvase presentar el parte judicial correspondiente acompañado de la Resol. Jud. que declara consentida, todo ello dispuesta por el órgano jurisdiccional correspondiente.

DECISIÓN: Por los fundamentos antes expuestos se procede a tachar el presente título. Se deja constancia que se devuelven los documentos.

BASE LEGAL:

Literal a) del Art. 42º del R.G.R.P.»

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Castañeda interpuso recurso de apelación con fecha 15.11.2022, mediante escrito autorizado por el abogado Hugo Damas Orihuela y cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- La cancelación de asientos que solicito no proviene de un mandato judicial sino de un acuerdo -de observancia obligatoria- aprobado por el Tribunal Registral mediante un Pleno Registral. Por tanto, es de única competencia de vuestra institución el determinar y hacer prevalecer los principios de tracto sucesivo, de prioridad, de legalidad y demás, al calificar la vigencia o no de las anotaciones registrales.
- Dicho precedente aprobado en el XV Pleno Registral señaló: ANOTACIÓN DE DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA "La anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda".
- Siendo esto así, se tiene que la anotación registral del asiento C00004 de la partida 00004037 en ejercicio de la reserva -que le otorga el precedente antes referido- está protegido del principio de prioridad, y en su consecuencia, de conformidad con los principios de tracto sucesivo y de impenetrabilidad o prioridad preferente, resultan sin efecto las anotaciones registrales de fecha posterior al 18.2.2013, por cuanto transgreden los anotados principios registrales, en estricto me refiero a las anotaciones de donación, de embargo en forma de inscripción, de rectificación de oficio y de hipoteca legal señalados en mi solicitud e inscritos en fecha posterior de dicha fecha.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida N.º 00004037 del Registro de Predios de Pucallpa

Esta partida contiene al inmueble signado como Lote 1-D de la Mz. 59 - Jr. Libertad de la Urbanización Plano Regulador de Pucallpa, ubicado en el distrito de Callería, provincia de Coronel Portillo y departamento de Ucayali.

RESOLUCIÓN N.º 329-2023-SUNARP-TR

En el asiento **C00002** obra la compraventa a favor de Olimpia Mercedes Castillo Paredes, en mérito a la escritura pública del 2.4.2004 ante notaria Giovanna Merino Reyna Campodonico.

En el asiento **D000015** obra la anotación de demanda interpuesta por Rubén Gualberto Castañeda Condori contra Olimpia Mercedes Castillo Paredes en virtud a la resolución 3 del 18.3.2013 expedido por el 1er juzgado especializado en lo civil de la provincia de Coronel Portillo a cargo del Juez Liz Ivone Torres Diaz [Exp. N° 0859-2012-66-2402-JR-CI-01].

En el asiento **C00003** corre la donación a favor de Olimpia Paredes Gómez en mérito a la escritura pública N° 782 del 25.7.2013 ante notario de Aguaytia Paul Richard Pineda Gavilán.

En el asiento **B00016** consta un embargo a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Francisco LTDA contra Olimpia Paredes Gómez, hasta por la suma de S/. 6,174.03 [Exp. 01674-2010-0-2402-JP-CI-03]

En el asiento **D00016** corre la rectificación de oficio del asiento B00016.

En el asiento **C00004** corre inscrito el otorgamiento de escritura pública de compraventa a favor de Rubén Gualberto Castañeda Condori, en mérito a la venta otorgada por Olimpia Mercedes Castillo Paredes representada por el Juez del Primer Juzgado Civil de la provincia de Coronel Portillo, por escritura N° 2132 del 13.9.2017 ante notario de Pucallpa Paul Richard Pineda Gavilán.

En el asiento **D00017** corre inscrita la hipoteca legal hasta por la suma de US\$/. 96,742.36 a favor de Olimpia Mercedes Castillo Paredes, hasta la total cancelación del precio de compraventa inscrita en C00004.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

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

Por lo tanto, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿A quién le corresponde declarar la nulidad y cancelación de un asiento registral?

VI. ANÁLISIS:

1. La calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la

RESOLUCIÓN N.º 329-2023-SUNARP-TR

capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes registrales y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Por su parte, el artículo 32 del referido Reglamento indica que la calificación registral comprende -entre otros-:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. (...); y,
 - b) 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; (...).
2. La calificación registral de los títulos se realiza en un solo momento: antes de la inscripción. Luego de inscrito el título, el asiento registral en el que se plasma el acto, goza del principio de legitimación.

La legitimación adquiere sustento en la especial actividad de evaluación de los títulos que realizan las instancias registrales. La inscripción viene precedida de una calificación de la legalidad de los títulos, en sus aspectos formales y materiales, asimismo, la calificación se realiza confrontando el contenido del título con la información de las partidas registrales y, complementariamente, con los títulos archivados.

Como afirma Pau Pedrón¹, la actividad estatal de organizar en un Registro la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico supone una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos, y de la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente. Esta tarea se confía al registrador, quien se constituye en el filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribirse y publicitarse, es decir, lo que será oponible.

¹ PAU PEDRÓN, Antonio. "Curso de Práctica Registral"; Madrid: Editorial Pontificia Comillas Madrid. págs. 23-24.

RESOLUCIÓN N.º 329-2023-SUNARP-TR

3. Mediante el presente título, se ha solicitado la inscripción de cancelación de los asientos C00003, B00016, D00016 y D00017 de la partida 00004037 del Registro de Predios de Pucallpa.

El registrador tachó sustantivamente el título señalando que no procede la nulidad o cancelación en sede administrativa correspondiendo exclusivamente al órgano jurisdiccional o arbitral.

Por su parte el recurrente cuestiona lo decretado por el registrador en los términos expuestos en el rubro III de esta resolución.

Entonces, lo que corresponde a esta instancia es determinar si procede la inscripción del acto rogado conforme a lo planteado por el apelante.

4. Respecto de la invalidez o anulación de los asientos registrales, el artículo 3 de la Ley N° 26366² Ley de Creación del Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos establece:

«Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

(...)

b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;

(...)».

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil³:

«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. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes».

Dicho principio es desarrollado en el artículo VII del RGRP⁴ que señala:

“VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral”.

A su vez, el artículo 90 del RGRP⁵ señala que:

«Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano judicial o arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales.

² Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 16/10/1994.

³ Artículo modificado mediante Ley N° 30313, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2015.

⁴ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2021.

⁵ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2021.

RESOLUCIÓN N.º 329-2023-SUNARP-TR

Consecuentemente, no resulta procedente que, mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido». (énfasis agregado).

Concordando los artículos, advertimos que es tarea exclusiva del órgano jurisdiccional o arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales, por lo que no cabe que en sede administrativa se disponga la declaración de nulidad de aquellos, ya sea directamente o través de una rectificación.

5. Esta es una presunción *iuris tantum*, es decir admite prueba en contrario, no es una presunción absoluta, manteniéndose la presunción mientras el asiento no se rectifique conforme a las normas contenidas en el citado reglamento, o se declare judicialmente o arbitralmente su invalidez. Nótese que este principio tiene dos aristas: la presunción de exactitud y la presunción de validez. En cuanto a la presunción de exactitud, la prueba en contrario consiste en acreditar las inexactitudes registrales, las cuales pueden derivar de un error por parte del registrador al extender el asiento, o pueden derivar de una discrepancia entre la realidad extrarregistral y el contenido del asiento. En el primer caso se rectifica en mérito al título archivado y en el segundo caso en mérito a título modificadorio, conforme se encuentra establecido en el Reglamento General de los Registros Públicos. En cuanto a la presunción de validez, la prueba en contrario consiste en la declaración de invalidez del asiento, declarada en la vía judicial o arbitral.

La sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente 00018-2015-PI/TC⁶, emitida el 5.3.2020 confirma la relatividad del principio de legitimación en su fundamento 46:

Se advierte la presunción *iuris tantum* de exactitud y certeza de lo inscrito en los registros públicos. Presunción esta última que, como tal, es derrotable de acuerdo al legislador, en virtud del principio de legitimación.

Cabe señalar que los efectos de la inscripción son mayores en los sistemas registrales que consagran el principio registral de legitimación como el caso del sistema registral peruano, de aquellos que no lo hacen.

6. De lo expuesto, la declaración de invalidez de los asientos registrales y su cancelación, compete exclusivamente al órgano jurisdiccional o arbitral, para ello debe presentarse la resolución judicial o laudo firme que así lo disponga. El artículo 107 del RGRP prescribe:

Artículo 107.- Cancelación por declaración judicial de invalidez

Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, **podrá solicitar judicialmente la declaración de**

⁶ <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>. Recuperado el 15/2/2022

RESOLUCIÓN N.º 329-2023-SUNARP-TR

invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez.

La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional. (énfasis agregado).

En consecuencia, si una persona se considera perjudicada por una inscripción, tiene expedita la vía judicial o arbitral para hacer valer su derecho y obtener la cancelación del asiento por mandato judicial o arbitral.

7. Respecto a la cancelación de inscripciones, el artículo 91 del RGRP establece lo siguiente: “Las inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo, salvo disposición expresa en contrario. Ello, sin perjuicio que la inscripción de actos o derechos posteriores pueda modificar o sustituir los efectos de los asientos precedentes”. Por su parte el artículo 94 del precitado Reglamento establece los supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, señalando los siguientes:

- a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos;
- b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido;
- c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento (...);
- d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella;
- e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes.

De lo establecido en dicho artículo se desprende que, acreditado el supuesto de hecho previsto en la norma mediante título suficiente, procede extender el asiento de cancelación respectivo.

8. Así, el supuesto contemplado en el literal b) regula la cancelación de la inscripción por la declaración de nulidad del título sustentatorio de aquélla, no así por la declaración de nulidad de la propia inscripción, supuesto que se regula en literal distinto. En estos casos, se entiende que la declaración de nulidad debe ser efectuada por la autoridad o funcionario competente, así como constar en título que revista la formalidad requerida por la normativa aplicable, conforme a lo preceptuado por el RGRP.

En efecto, el artículo 99 del citado Reglamento dispone que: “La nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo”.

9. De otro lado, el literal c) del artículo 94 regula la cancelación del asiento en virtud de la declaración de nulidad del propio asiento, por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento respectivo.

RESOLUCIÓN N.º 329-2023-SUNARP-TR

En estos casos, resulta claro que la nulidad de la inscripción puede ser declarada únicamente en sede judicial o arbitral, por aplicación de la norma consagrada en el artículo 2013 del Código Civil y artículo VII del Título Preliminar del RGRP citados en el numeral 3 que antecede.

De lo señalado precedentemente, se desprende que la cancelación del asiento puede extenderse, entre otros supuestos, en los casos que se declare la nulidad del propio asiento o en los casos que se declare la nulidad del título.

10. Es importante recalcar que una vez extendida la inscripción no se vuelve a examinar si el acto inscrito reunía los requisitos para inscribirse, tales como si los documentos presentados eran suficientes, se adecuaba o no a la partida registral, se cumplía con los principios registrales, entre otros. En tal sentido, el reexamen de la calificación cuando el título ya está inscrito solo le corresponde hacerlo al órgano jurisdiccional o arbitral.
11. Sin perjuicio de lo expuesto, el artículo 4 de la Ley N° 30313⁷ establece los supuestos especiales de cancelación de asientos en sede registral:

«Artículo 4. Supuestos especiales de cancelación de asientos registrales

4.1 El jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.2 La solicitud de cancelación de asiento registral solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, según corresponda, que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.3 En caso de que se disponga la cancelación del asiento registral, esta se realiza bajo exclusiva responsabilidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

La decisión del jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de disponer la cancelación de un asiento registral es irrecurrible en sede administrativa. El plazo para la decisión de disponer la cancelación de un asiento registral se establece en el reglamento de la presente Ley».

Visto el marco legal y reglamentario para la cancelación de asientos registrales, veamos ahora el caso materia de apelación.

⁷ Publicada por el diario oficial "El Peruano" el 26/3/2015.

RESOLUCIÓN N.º 329-2023-SUNARP-TR

12. En el presente caso, se solicita la declaración de nulidad de los asientos C00003, B00016, D00016 y D00017 de la partida 00004037 del Registro de Predios de Pucallpa, en el cual se extendió los siguientes actos:

- En el asiento **C00003** corre la donación a favor de Olimpia Paredes Gómez en mérito a la escritura pública N° 782 de fecha 25.7.2013.
- En el asiento **B00016** obra un embargo a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Francisco L.T.D.A. en contra de Olimpia Paredes Gómez, hasta por la suma de S/. 6,174.03.
- En el asiento **D00016** consta la rectificación de oficio del asiento B00016 por haber incurrido en error material al haber consignado un rubro y numeración que no corresponde.
- En el asiento **D00017** corre inscrito la hipoteca legal hasta la suma de US\$. 96,742.36 a favor de Olimpia Mercedes Castillo Paredes, por la cancelación total del precio de la compraventa inscrita en el asiento antedicho C00004.

13. El interesado en su escrito de apelación precisa que su rogatoria se sustenta (nulidad y/o cancelación del As. C00003 y B00016), no en un mandato judicial sino en el precedente de observancia obligatoria sobre anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública, que señala: «La anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda». Al respecto, resulta pertinente remarcar el fundamento principal que motivó la aprobación de este precedente:

«(...)

4. Debe entenderse entonces que la anotación de demanda de otorgamiento de la escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda.

En el sentido expuesto se ha pronunciado esta instancia en la Res. N° 344-2003-SUNARP-TR-L del 5-6-2003.

En tal sentido, las transferencias inscritas con posterioridad a la anotación de la demanda de otorgamiento de escritura pública, **no pueden configurar un obstáculo a la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia**. A dicho efecto debe tenerse en cuenta que **las personas que adquieren derechos con posterioridad a la anotación de la demanda de otorgamiento de escritura pública, están adquiriendo un derecho a sabiendas que el predio -o parte de él-, ha sido transferido por documento privado, y que se encuentra en trámite el proceso de otorgamiento de la escritura pública respectiva**". (énfasis agregado)

Del fundamento transcrito, podemos concluir que:

RESOLUCIÓN N.º 329-2023-SUNARP-TR

- Inscrita la anotación de demanda, no constituye un impedimento para que se inscriban actos de disposición (a título oneroso o gratuito) a favor de terceros.
- Las transferencias inscritas con posterioridad no serán un obstáculo para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia.
- Que, se retrotraerán los efectos de la escritura pública otorgada en ejecución de sentencia a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda.

Entonces, podemos advertir que se ha dado fiel cumplimiento al precedente, porque se ha inscrito en el asiento C00004 de la partida 00004037 el otorgamiento de escritura pública de compraventa a favor de Rubén Gualberto Castañeda Condori, en mérito a la venta otorgada por Olimpia Mercedes Castillo Paredes, pero representada por el juez del primer juzgado civil de la provincia de Coronel Portillo y en virtud a la escritura N° 2132 del 13.9.2017 extendida ante notario de Pucallpa Paul Richard Pineda Gavilán. Entonces, sus efectos se retrotraen a la fecha de presentación de la anotación de demanda inscrita en el asiento D00015, la cual es el 15.2.2013.

- 14.** En ese orden de ideas y para reforzar lo dicho anteriormente, es oportuno citar el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XXV Pleno del Tribunal Registral (25-2007), llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 12 y 13 de abril de 2007⁸, sobre los efectos de sentencia firme sobre nulidad de acto jurídico, que señala:

“La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L del 05 de marzo de 2007.

En ese sentido, en nuestro caso también estamos ante una sentencia firme que ha dispuesto el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en favor de Rubén Gualberto Castañeda Condoriel, por lo que los efectos de la inscripción de esta compraventa extendida en el asiento C00004 se han retrotraído a la fecha de la anotación de demanda del asiento D00015;

⁸ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15 de junio de 2007.

RESOLUCIÓN N.º 329-2023-SUNARP-TR

en esa línea, podemos concluir que han quedado enervados los asientos registrales incompatibles plasmados luego de dicha anotación de demanda, nos referimos a los asientos C00003, B00016, D00016 de la partida 00004037 del Registro de Predios de Pucallpa. Lo que significa que no se necesita de la extensión de algún asiento que los declare expresamente cancelados; tal es así que ante una eventual solicitud de publicidad los abogados certificadores no considerarán como dominio o gravamen vigente a tales asientos enervados.

Por lo argumentos antes vertidos, el pedido del usuario no se subsume en los supuestos de cancelación ordinarios o excepcionales explicados.

- 15.** Ahora, sobre el pedido de cancelación del asiento D00017 sobre hipoteca legal a favor de Olimpia Mercedes Castillo Paredes, dicha inscripción deviene de la falta de cancelación del precio de la compraventa del asiento C00004. Dicho asiento no se encuadra dentro de los supuestos de cancelación antes desarrollado, tampoco es un asiento incompatible que debiera quedar enervado en razón de la anotación de demanda del D00015. El referido asiento goza de la protección del principio de legitimación, también explicado en líneas anteriores. La razón de ser del asiento D00017 que se ha originado con el mismo asiento de presentación del título inscrito en C00004, es garantizar la obligación de pagar el precio en su totalidad de la compraventa a favor del solicitante. Por ende, en este extremo la solicitud de cancelación de asiento también debe ser rechazada.

En consecuencia, corresponde **confirmar la tachta sustantiva** formulada por la primera instancia.

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

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la tachta sustantiva decretada por la primera instancia al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de 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