



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 26 de mayo de 2023

APELANTE : **EMPRESARIOS UNIDOS REGIÓN CHAVÍN S.A.**
representado por Luis Salomón Parrales Robles

TÍTULO : **409218-2023 del 9.2.2023**

RECURSO : **259-2023 / H.T.D. N.º 5389-2023 del 22.3.2023**

PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º VII - SEDE HUARAZ**

REGISTRO : **DE PREDIOS DE CHIMBOTE**

ACTO : **CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL**

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 en virtud a un título archivado donde consta la resolución judicial que dispuso la cancelación de un distinto asiento registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación del asiento registral D00005 de la partida electrónica 02002084 del Registro de Predios de Chimbote.

Para tal efecto se adjuntó la solicitud de cancelación de asiento registral del 6.2.2023 suscrita por Luis Salomón Parrales Robles, Gerente General de Empresarios Unidos Región Chavín S.A.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

La registradora pública del Registro de Predios de Chimbote Carmen Beatriz Ganoza Ydiáquez dispuso la tacha del título en los siguientes términos:

“(…)
TACHA SUSTANTIVA

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

a) Rogatoria

Cancelación de asiento registral, respecto de la Partida N° 02002084 del Registro de Predios de esta Oficina Registral.

b) Fundamentos de la tacha sustantiva

b.1). Revisada la solicitud presentada al Registro, se indica que su rogatoria versa sobre: "conforme a lo establecido en el artículo 99º del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, solicito la CANCELACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL D00005 DE LA PARTIDA REGISTRAL N° 02002084 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHIMBOTE"

Es preciso señalar que en la partida ante señalada consta las siguientes inscripciones:

- ASIENTO C00001: Consta la inscripción de la compraventa otorgada por Empresarios Unidos Región Chavín S.A. a favor de Empresarios Bahía Plaza Center S.A. (Se procede a trasladar el asiento a las partidas independizadas)

- ASIENTO D00003: Consta inscrito una anotación de demanda sobre nulidad de acto jurídico (Exp. N°2005-1725-2518-JC-03). (Se procede a trasladar el asiento a las partidas independizadas)

- ASIENTO D00005: Se encuentra inscrito el USUFRUCTO otorgado por Empresarios Bahía Plaza Center S.A. en favor de Juana Arteaga Loyola y otros. (Se procede a trasladar el asiento a las partidas independizadas)

- ASIENTO B00002: Se encuentra inscrito la instauración del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, adopción de reglamento interno e independización en 153 partidas.

- ASIENTO C00002: Consta la inscripción de la cancelación de asiento C00001 sobre inscripción del dominio - compraventa a favor de EMPRESARIOS BAHIA PLAZA CENTER S.A., conforme a lo resuelto en el proceso sobre Nulidad de Acto Jurídico (Exp. N° 01725-2005-0-2501-JR-CI-03.), inscripción efectuada en virtud al título archivado N° 2019-1274868. (Igualmente correo inscrito en las partidas independizadas)

Se deja constancia que, en el asiento B00002 de la presente partida se encuentra inscrito la instauración del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, adopción de reglamento interno e independización en 153 partidas. Es decir, en la presente partida solo queda inscrito las zonas o bienes de dominio común, y no área de propiedad exclusiva, y donde obra inscrito el Reglamento Interno, de conformidad con el artículo 88º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Res. N° 097-2013-SUNARP-SN): "(.) Independizadas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, sólo se mantendrán en la partida matriz las zonas comunes, (...)." Asimismo, se indica que, en la partida matriz y las independizadas, se ha encontrado el título pendiente N° 2023-409217 de fecha 09/02/2023 sobre extinción de Régimen de Propiedad Exclusiva y Común inscrito en el asiento B00002 de la partida bajo estudio, el mismo que ha sido apelado y se encuentra pendiente deresolver (SIC) por el Tribunal Registral (segunda instancia).

Ahora bien, revisado el título archivado N° 2019-1274868 se aprecia que según mandato judicial se declara la nulidad de la compra venta celebrada entre Empresarios Bahía Plaza Center S.A. y Empresarios Unidos Región

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

Chavin S.A. (EURCHASA), ordenando la cancelación del asiento C00001 antes referido, así como la anotación de dicha cancelación en cada partida independizada de la partida matriz, siendo que en principio, no existe pronunciamiento expreso respecto a la cancelación del asiento D00005 de la partida N° 02002084 (USUFRUCTO), las que fueron trasladadas las 153 partidas independizadas sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

El artículo 94º del TUO del RGRP establece diversos supuestos donde es procedente la cancelación de un asiento registral:

"Artículo 94-. Supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas

La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende:

- 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 correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo 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."

En el supuesto b) del artículo citado apreciamos la regulación de 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 (inciso c). 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 Reglamento General de los Registros Públicos.

Téngase en cuenta además que, nuestro sistema registral peruano es causalista, en virtud del cual, declarado ineficaz, formal o estructuralmente un acto jurídico, se produce su ineficacia en la inscripción a la que dio origen.

Sería impropio pretender la vigencia de un asiento registral cuando ha sido declarado nulo el acto jurídico que lo sustenta. Sostener lo contrario implicaría generar de manera automática una inexactitud, es decir, una incongruencia entre el contenido del Registro y la realidad, pues mientras en el mundo extra registral el derecho no existe, el Registro lo seguiría publicando sin ninguna base material que lo sostenga.

Como quedó acotado conforme al literal b) del artículo 94 del RGRP, uno de los supuestos que conlleva a la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, es cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 99º del RGRP al señalar que: "La nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo”.

En ese sentido se concluye que, en virtud de la causalidad de nuestro sistema registral, NO procede cancelar el asiento D00005 - USUFRUCTO; en mérito al artículo 99º del RGRP, al no haber declarado el juzgado la nulidad del título que dio mérito a su inscripción, según se aprecia de las resoluciones que contiene el título archivado N° 2019-01274868; es decir, no nos encontramos ante el supuesto de cancelación de asiento por nulidad del título.

b.2). Asimismo, se indica que el asiento D00005 (partida N° 02002084), que fuera trasladada a 153 partidas independizadas, se inscribió con posterioridad a la anotación de la demanda sobre nulidad de acto jurídico (asiento D00003), en consecuencia es un asiento intermedio, entre la anotación de demanda y la ejecución del mandato judicial (asiento C00002). En este caso los asientos intermedios quedarán enervados no produciendo ningún efecto y por consiguiente no podrán ser considerados como antecedentes y por ende no deberán ser considerados en la publicidad del Registro.

Sobre el tema, en el Pleno del Tribunal Registral XV realizado en sesión ordinaria los días 21 y 31 de abril de 2007, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

EFFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
"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 5/3/2007.

Los fundamentos que sustentaron la aprobación del citado precedente derivan de la aplicación del principio de prioridad consagrado en los artículos 2016 y 2017 del Código Civil, y se transcriben a continuación:

- "Una de las maneras como el registro admite la cancelación de inscripciones es a través de la solicitud de inscripción de una sentencia firme que se pronuncia sobre la nulidad de una compraventa. Así tenemos que el literal b) del artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos establece como uno de los supuestos de cancelación cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se han extendido las inscripciones o anotaciones preventivas. Del mismo modo, el numeral 99 del acotado 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".

Esto es que el Registro no puede exigir que adicionalmente al pronunciamiento judicial sobre la nulidad de una compraventa, se acredite la existencia de un pronunciamiento expreso de la judicatura acerca de la cancelación del asiento respectivo.

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

Ahora bien, la presentación de la rogatoria judicial conducente a la inscripción de una sentencia firme que declara fundada una demanda de nulidad de compraventa, genera efectos legales y jurídicos dependiendo de si se ha asegurado o no la decisión final en el juicio correspondiente con una medida cautelar de anotación de la demanda.

- Si existe vigente anotación preventiva de demanda:

En estas situaciones, el Tribunal Registral se ha pronunciado reiteradamente en base a la doctrina y legislación pertinentes en el sentido que la inscripción de la sentencia firme retrotraerá sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda.

- Si no existe o ha caducado o se ha extinguido por cualquier otro motivo una anotación preventiva de demanda:

En este caso, el Tribunal Registral estima que, si bien la sentencia firme puede acceder al registro, sus efectos se producirán recién, como cualquier inscripción, desde la fecha del asiento de presentación del título.

(...)

- La solución registral al problema estudiado pasa por llegar a la conclusión de que los asientos registrales incompatibles extendidos luego de la anotación de la demanda de nulidad de acto jurídico han quedado "enervados". Enervar, según el Diccionario de la Lengua Española es debilitar, quitar las fuerzas. Es decir, si la sentencia de nulidad de acto jurídico retrotrae sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda, cómo quedan los asientos intermedios incompatibles si no es enervado debilitado incapaz de oponerse a una resolución que tiene la autoridad de la cosa juzgada.

Lo que no podríamos hacer es asumir que los asientos han sido cancelados, porque esta atribución es exclusiva del órgano jurisdiccional en virtud del principio de legitimación registral.

(...)

- A modo de ejemplo, podríamos encontrar que en la partida registral se han extendido diversos y numerosos asientos relativos a derechos reales o personales, como embargos, hipotecas, compraventas, donaciones, servidumbres, derechos de superficie, etc.

- Si se solicita la expedición de un certificado de gravámenes del predio, el mismo no debe incluir ni los embargos, ni las hipotecas o servidumbres inscritos en el registro luego de la anotación de la demanda. Todos estos asientos deben reputarse enervados por la inscripción de la sentencia firme sobre nulidad de acto jurídico. (...).

Con relación al precedente antes citado, el Tribunal Registral, ha concluido que no es necesario que la sentencia sobre nulidad de acto jurídico de transferencia se pronuncie expresamente acerca de la nulidad o extinción de la vigencia de los asientos de transferencia de dominio o de gravámenes extendidos en fecha posterior a la anotación de demanda, o respecto a la nulidad de los actos jurídicos en mérito a los que se extendieron. Así, en virtud a un razonamiento jurídico fundado en la normativa procesal civil (artículo 673 del Código Procesal Civil) debe estimarse que dichos asientos han quedado enervados por el hecho que cuando se inscribieron (las transmisiones de dominio o los gravámenes) existía una anotación preventiva en el Registro que advertía de la posibilidad que el derecho adquirido quedará sin efecto. (Fundamento N° 4 de la Resolución N° 218-2023-SUNARP-TR de fecha 19/01/2023).

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

En consecuencia, conforme al precedente de observancia obligatoria antes citado, los asientos intermedios quedarán enervados no produciendo ningún efecto y por consiguiente no podrán ser considerados como antecedentes y por ende no deberán ser considerados en la publicidad del Registro, pero no podríamos hacer es asumir que los asientos han sido cancelados, porque esta atribución es exclusiva del órgano jurisdiccional en virtud del principio de legitimación registral. Por lo que, aun cuando no exista mandato expreso que se cancele el asiento de usufructo inscrito en el asiento D00005 - USUFRUCTO, dicho asiento ha quedado enervado, es decir sin eficacia alguna por haber sido extendido entre la anotación de la demanda y la inscripción de la sentencia, antes acotadas, no resultando procedente extender un asiento de cancelación a fin de consignar dicha circunstancia por no encontrarse en título alguno.

En consecuencia, se TACHA SUSTANTIVAMENTE el presente título, en mérito a los fundamentos antes expuestos (b.1. y b.2.) y al literal b) del artículo 42º del TUO Reglamento General de los Registros Públicos (Res. N° 126-2012-SUNARP-SN)

- Sin perjuicio de lo antes expuesto se hace constar lo siguiente:

*) Revisada las partidas independizadas, se advierte que, en la Partida N° 11043531, consta inscrita una MEDIDA DE INHIBICIÓN PARA DISPONER O GRAVAR el bien inmueble, ordenado mediante Res. Judicial N° 01 de fecha 03/04/2017, expedida por el Juez Penal Titular del Cuarto Juzgado de Investigación Preparatoria Nacional, Dr. Ángel Ernesto Mendivil Mamani, situación que hasta la fecha no ha resuelto el juzgado competente.

*) Se encuentra pendiente en calidad de APELADO el título N° 2023-00409217 de fecha 09/02/2023 sobre extinción de Régimen de Propiedad Exclusiva y Común inscrito en el asiento B00002 de la partida bajo estudio.

)* Se deja constancia que las resoluciones citadas en la solicitud no se aplican al presente caso:

- En la Res. N° 2019-2021-SUNARP-TR y Res. N° 525-2012-SUNARP-TR-T, en estas resoluciones se ha tenido en cuenta el artículo 99o del T.U.O. Reglamento General de los Registros Públicos, por la norma registral que es base de nuestro sistema registral causal, la sentencia que declara la nulidad del acto causal que sustentó la inscripción, tiene la virtualidad de sustentar igualmente la cancelación de a referida inscripción, pues ya no tiene validez alguna.

- En la Res. N° 1013-2021-SUNARP-TR en esta resolución se declara la cancelación del asiento de transferencia en el Registro de Propiedad Vehicular en mérito a la nulidad de la fusión por absorción inscrita en el Registro de Personas Jurídicas; es decir, el acto jurídico que dio merito para la transferencia fue declarado nulo.

- En la Res. N° 257-2017-SUNARP-TR-A, está relacionada al principio de impenetrabilidad.

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La recurrente fundamenta su recurso de apelación en los siguientes términos:

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

- De conformidad con el artículo 99 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, "RGRP") la resolución judicial es título suficiente para la cancelación del asiento respectivo, a su vez, el literal b) del artículo 94 del RGRP señala que procede la cancelación total de las inscripciones cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido.
- Como bien se señala en la esquila de tacha los asientos intermedios entre la anotación de demanda y la inscripción de la nulidad han quedado enervados, débiles, como en el caso del asiento D00005 (usufructo) cuya cancelación se solicita.
- Al haberse declarado nulo el contrato de compraventa a favor de Empresarios Bahía Plaza Center se configura el incumplimiento de los requisitos de validez del acto jurídico establecidos en el artículo 219 del Código Civil, pues esta persona jurídica no contaba con el derecho como propietario para suscribir el contrato de usufructo.
- Por lo tanto, no resulta válido mantener la existencia de un asiento registral que contiene un acto enervado o inexistente por lo que debe disponerse la cancelación del citado asiento D00005.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida N.º 02002084 del Registro de Predios de Chimbote. Corresponde al Lote 4, Mz. F del Centro Cívico Comercial de Chimbote con un área de 2,000.00m².

En el asiento C00001 consta el dominio a favor de Empresarios Bahía Plaza Center S.A.

En el asiento D00003 se anotó la demanda del Exp. 2005-1725 sobre nulidad de acto jurídico ante el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, seguida por Raúl Alexis Cruz Carrera y otros contra Empresarios Unidos Región Chavín S.A. y otros (título archivado n° 2005-10626 del 2.9.2005).

En el asiento D00005 se publicita la inscripción del usufructo del inmueble inscrito en esta partida a favor de diversas personas naturales por el plazo de 99 años contados desde el 10.04.2006.

En el asiento B00001 consta la inscripción de la declaratoria de fábrica de un solo piso compuesta por diversos stands, mientras que en el asiento B00002 se publicita la constitución del reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común, así como de la anotación marginal de la independización de las unidades inmobiliarias por las que está conformada.

En el asiento C00002 consta la cancelación del asiento registral C00001 en virtud de la Resolución N.º 120 del 06.10.2016 que declara FUNDADA la

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

demanda de nulidad de Acto Jurídico, interpuesta por Cruz Carrera Paul Alexis y otros; en consecuencia, se declara la NULIDAD del contrato de compraventa de fecha 23.05.2005, celebrada entre los demandados Empresarios Bahía Center S.A. y Empresarios Unidos Región Chavín S.A. (EURCHASA) y la NULIDAD de la escritura pública de 23.05.2005 extendida por el notario Eduardo Pastor La Rosa, en consecuencia, se ordena la CANCELACIÓN del asiento registral N.º C00001 de la partida N.º 02002084 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Chimbote, CONFIRMADA por Resolución N.º 130 del 20.07.2017 emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa. Pronunciamiento emitido en el Proceso sobre Nulidad de Acto Jurídico y otros, seguido mediante Exp. N.º 01725-2005-0-2501-JR-CI-03. Como consecuencia de la referida cancelación, la titularidad de este predio retorna a su anterior propietaria, esto es, a favor de Empresarios Unidos Región Chavín S.A. (EURCHASA), conforme obra en el asiento 0001 del Rubro C) de la Ficha N.º 34695. (Título archivado N.º 2019-1274868).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

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

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

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título subido en grado de apelación se solicita la cancelación del asiento registral D00005 de la partida electrónica N.º 02002084 del Registro de Predios de Chimbote. La registradora pública denegó la inscripción formulando la tacha sustantiva del título debido a la existencia de obstáculos insalvables que emanan de la partida registral, toda vez que revisado el título archivado que diera mérito a la cancelación del asiento registral C00001 no se advierte que también se haya declarado la cancelación del asiento registral D00005. Sobre el particular, el recurrente señala que de una interpretación del artículo 99 del RGRP y habiéndose declarado nulo el acto jurídico en virtud del cual el propietario adquirió el dominio sobre el inmueble en cuestión, el usufructo suscrito por esta persona es nulo.
2. De conformidad con el inciso b) del artículo 3 de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

Públicos, se establece que son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, entre otras, la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme. A su vez, el artículo 2013 del Código Civil¹ que recoge el principio de legitimación 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. El asiento registral puede 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 RGRP². Al respecto, el artículo 90 del RGRP³ establece que, conforme al artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano judicial o arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que, mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte se produzca declaración en tal sentido.

De lo cual 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 su declaración de nulidad, ya sea directamente o través de una rectificación. Para ello debe presentarse la resolución judicial o laudo firme que así lo disponga. Sobre el particular, el artículo 107 del RGRP prescribe que:

“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 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”. (El resaltado es nuestro).

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.

¹ Artículo modificado mediante Ley N° 30313, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 26/3/2015.

² 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:

“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”.

³ 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 2282-2023-SUNARP-TR

3. Con relación 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.

4. Así, el supuesto contemplado en el citado 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”. 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. En estos casos, resulta claro e inequívoco 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 los numerales precedentes.

En tal sentido, se desprende que la cancelación del asiento puede extenderse, entre otros supuestos, en los casos que se declare la nulidad

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

del propio asiento o en los casos que se declare la nulidad del título, lo que no implica extender la declaración de nulidad a otros asientos registrales no comprendidos en la resolución judicial o laudo arbitral.

5. Dicho esto, de la revisión del título archivado que diera mérito a la inscripción del asiento C00002 de la partida registral vinculada donde se publicita la cancelación del asiento registral C00001 es de advertir que mediante Sentencia expedida por el Tercer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, contenida en la Resolución N.º 120, se declaró la nulidad de **i)** el contrato de compraventa del 23.05.2005 celebrado entre Empresarios Bahía Plaza Center S.A. y Empresarios Unidos Región Chavín S.A; **ii)** la nulidad de la escritura pública del 23.05.2005 extendida por el notario Eduardo Pastor La Rosa y, en consecuencia, **iii)** la cancelación del asiento registral C00001 de la partida registral vinculada, por lo que no procede cancelar el asiento registral D00005. El hecho de que se haya declarado nulo el asiento de dominio donde figura inscrito el derecho de propiedad de Empresarios Bahía Plaza Center S.A. no es razón suficiente ni título idóneo para disponer la cancelación del asiento D00005, por lo que corresponde **confirmar el numeral b.1 de la esquila denegatoria de inscripción.**
6. Sin perjuicio de lo antes mencionado respecto a los efectos de la sentencia firme sobre nulidad de acto jurídico, es importante señalar que en el XXV Pleno del Tribunal Registral desarrollado en sesión ordinaria realizada los días 12 y 13.04.2007, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 15.06.2007, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Efectos de sentencia firme sobre nulidad de acto jurídico

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. (El resaltado y subrayado es nuestro).

A continuación, los fundamentos que sustentaron la aprobación de este precedente, los cuales se derivan de la aplicación de prioridad consagrado en los artículos 2016 y 2017 del Código Civil⁴⁵:

"(...)

Una de las maneras como el registro admite la cancelación de inscripciones es a través de la solicitud de inscripción de una sentencia firme que se pronuncia sobre la nulidad de una compraventa. Así tenemos que el literal b)

⁴ **Artículo 2016.-** La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

⁵ **Artículo 2017.-** No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

del artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos establece como uno de los supuestos de cancelación cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se han extendido las inscripciones o anotaciones preventivas. Del mismo modo, el numeral 99 del acotado 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”.

Esto es que el Registro no puede exigir que adicionalmente al pronunciamiento judicial sobre la nulidad de una compraventa, se acredite la existencia de un pronunciamiento expreso de la judicatura acerca de la cancelación del asiento respectivo.

Ahora bien, la presentación de la rogatoria judicial conducente a la inscripción de una sentencia firme que declara fundada una demanda de nulidad de compraventa, genera efectos legales y jurídicos dependiendo de si se ha asegurado o no la decisión final en el juicio correspondiente con una medida cautelar de anotación de la demanda.

Si existe vigente anotación preventiva de demanda:

En estas situaciones, el Tribunal Registral se ha pronunciado reiteradamente en base a la doctrina y legislación pertinentes en el sentido que la inscripción de la sentencia firme retrotraerá sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda.

Si no existe o ha caducado o se ha extinguido por cualquier otro motivo una anotación preventiva de demanda:

En este caso, el Tribunal Registral estima que si bien la sentencia firme puede acceder al registro, sus efectos se producirán recién, como cualquier inscripción, desde la fecha del asiento de presentación del título.

No obstante la jurisprudencia reiterada del Tribunal Registral en el primero de los supuestos, es decir, cuando existe anotada una demanda, los Registradores y demás personal registral como los abogados certificadores, incurren en error al realizar el análisis de las partidas registrales involucradas, atribuyendo titularidades distintas a las que deberían ser materia de publicidad y ello ocurre por la razón de que en nuestro ordenamiento jurídico existen vacíos⁶ que llevan a efectuar dichas interpretaciones.

Resulta comprensible hasta cierto punto las conclusiones erróneas de la primera instancia, porque si bien se inscriben los partes judiciales que contienen la sentencia firme de nulidad de compraventa, provocando la extensión de asientos sea en el rubro c) de transferencias o en el rubro d) de cargas y gravámenes; en general los jueces no emiten pronunciamiento sobre los actos jurídicos dispositivos inscritos en fecha posterior a la compraventa declarada nula, con lo que tenemos una partida registral donde la sentencia podría aparecer prima facie como una inscripción más que no altera el contenido de los derechos y titularidades inscritas.

⁶ No existe ninguna disposición legal que diga qué hacer o cómo reaccionar frente a los asientos de inscripción extendidos en la partida registral del predio luego del asiento o título declarado nulo, que sean incompatibles con los alcances de la sentencia firme respectiva. Solo el artículo 673 in fine del Código Procesal Civil señala que “la anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida”.

En cambio, el artículo 198 del Reglamento Hipotecario Español, dice: “Si la demanda anotada prospera, la sentencia firme ordenara que se practiquen las inscripciones o cancelaciones correspondientes, siendo título bastante para ello la ejecutoria o el mandamiento judicial, sirviendo también como título para cancelar los asientos posteriores a la anotación preventiva de demanda que sean contradictorios o limitativos del derecho que se inscriba.”

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

Por este motivo es que los Registradores formulan observaciones invocando v.gr. el principio de tracto sucesivo regulado por el artículo 2015 del Código Civil⁷ en las solicitudes de inscripción de transferencias de dominio, esto es, para ellos la partida no ha sufrido alteración alguna y, por tanto, no existe adecuación con el antecedente registral.

Tenemos que reconocer que lo ideal sería que el órgano jurisdiccional que emitió el fallo favorable a la nulidad de la compraventa, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 673 in fine del Código Procesal Civil y en ejecución de sentencia, disponga la cancelación de los asientos posteriores a la anotación de la demanda que sean incompatibles o que se contrapongan con la decisión judicial firme, sin embargo, en los hechos va a ser difícil que ello suceda, porque los jueces se amparan en la legislación procesal para señalar que la pretensión estuvo dirigida exclusivamente a la declaración de nulidad de un acto determinado y no de otros totalmente diferentes, o que la pretensión no comprendió la cancelación de asiento registral alguno, es decir, son renuentes a efectuar una interpretación jurídica del tipo indicado mientras no exista norma expresa que así lo permita.

(...)

Este planteamiento tendría asimismo como punto de partida lo dispuesto por el artículo 673 in fine del Código Procesal Civil: “La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida”.

¿Qué debemos entender por prevalencia? De acuerdo al Diccionario de la Lengua Española, prevalencia es acción y efecto de prevalecer y este término tiene a su vez varias acepciones. Una de ellas es: dicho de una persona o cosa: Sobresalir, tener alguna superioridad o ventaja.

Por consiguiente, la lectura de la norma sería la siguiente: **Que si bien la anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, en el caso que la misma sea declarada fundada con sentencia firme, esta prevalecerá o se impondrá sobre las referidas transferencias o afectaciones posteriores.**

La precitada posición tiene coherencia, en tanto y en cuanto la anotación de la demanda como cualquier otra medida cautelar se encuentra condicionada en su vigencia por el resultado del proceso. Si la demanda para la cual se dictó la medida cautelar es amparada, luego la misma se convertirá en medida ejecutiva para la ejecución de la sentencia. Si por el contrario, la demanda es declarada infundada, la medida cautelar caducará de pleno derecho.

Por eso es que el CPC ha dispuesto que la anotación de la demanda no impide las transferencias o afectaciones posteriores del bien, porque se está poniendo en el caso que el proceso judicial aún no ha concluido con sentencia firme, constituyéndose dicha anotación en una advertencia a los implicados en el proceso y terceros ajenos al mismo, acerca de la posibilidad de que en un futuro determinado (conclusión del proceso) la situación jurídica de los derechos adquiridos sobre el bien en litigio y publicitados o no por el registro podría sufrir alteraciones, esto es, quedar a las resultas del contencioso judicial.

Por supuesto que **el numeral 673 del C.P.C. hay que concordarlo con el artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos⁸, relativo a la retroprioridad derivada de la anotación preventiva y que se resume**

⁷ **Artículo 2015.-** Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

⁸ **Artículo 68.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva.** Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

en los efectos de la sentencia firme que declare fundada una demanda se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación de la anotación respectiva.

Otro de los fundamentos que apoyaría esta solución estaría dado por la doctrina registral. Ramón M. Roca Sastre y Luis Roca-Sastre Muncunill⁹ señalan con relación al principio de tracto sucesivo: "(...) lo que ocurre es que el principio de tracto actúa normalmente o por regla general, en su manifestación de tipo formal, o sea, como requisito de previa inscripción (cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias disposiciones concatenadas), de manera que un acto dispositivo no puede inscribirse sin que previamente ya esté registrado en su propio asiento el acto en virtud del cual adquirió quien en aquel otro acto dispositivo aparece como titular disponente. Pero este eslabonado formal (un asiento por acto registrable) no siempre precisa cumplirse, ya que existen ciertos supuestos en que es permitido que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos a la vez, destacándose el último de ellos, que es el que constata la titularidad vigente registral (tracto sucesivo comprimido o abreviado), así como se dan otros casos en los cuales el encadenamiento, que constituye la esencia misma del principio de tracto, se cumple de una manera especial (modalidades de tracto sucesivo) (...) I) Existen otros varios supuestos en los que se producen modalidades de aplicación del principio de tracto sucesivo, entre los cuales se destacan principalmente los siguientes: (...) 5) La inscripción de una ejecutoria dando lugar a una demanda que fue anotada preventivamente cuando con posterioridad a esta anotación la finca anotada hubiere sido objeto de posteriores transmisiones inscritas, da la impresión de no dejar muy bien parado el principio de tracto sucesivo, pues la inscripción de aquella ejecutoria no se apoya en la inscripción última de propiedad. Pero, este es efecto del juego retroactivo o de reserva de puesto que las anotaciones de demanda provocan, y en rigor solo aparentemente rompe el encadenamiento del causante al sucesor, que mediante eslabones formales deben mostrar los libros hipotecarios (...)".

Esto quiere decir que el Registro admite la inscripción de las sentencias firmes que declaran la nulidad de acto jurídico de compraventa, sin que exista incumplimiento del principio de tracto sucesivo, porque existen previamente anotadas demandas que cautelan dichas sentencias y es en virtud de ese mismo principio y del principio de legitimación que debe entenderse que **la inscripción de la sentencia determina de manera implícita que la situación de la partida registral del predio y de las titularidades, queda sujeta a lo que haya resuelto el órgano jurisdiccional, esto es, si se ha declarado nulo el acto jurídico de compraventa, entonces la titularidad registral de dominio corresponderá a los propietarios o vendedores que aparecían en dicho acto.** Con esta conclusión, solo en apariencia se rompería el encadenamiento que debe existir del causante al sucesor en virtud del principio de tracto sucesivo, ya que no habría concordancia con el antecedente registral si se han inscrito con posterioridad a la anotación de demanda otras transmisiones de la propiedad o enajenaciones.

La solución registral al problema estudiado pasa por llegar a la conclusión de que los asientos registrales incompatibles extendidos luego de la anotación de la demanda de nulidad de acto jurídico han

⁹ ROCA SASTRE, Ramón M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. Derecho Hipotecario. Bosch Casa Editorial S.A., Barcelona, España, Tomo II, 8va Edición, 1995, págs. 121,150-151.

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

quedado “enervados”. Enervar, según el Diccionario de la Lengua Española es debilitar, quitar las fuerzas. Es decir, si la sentencia de nulidad de acto jurídico retrotrae sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda, cómo quedan los asientos intermedios incompatibles, si no es enervado, debilitado, incapaz de oponerse a una resolución que tiene la autoridad de la cosa juzgada.

Lo que no podríamos hacer es asumir que los asientos han sido cancelados, porque esta atribución es exclusiva del órgano jurisdiccional en virtud del principio de legitimación registral.

Asimismo, **para los efectos de la calificación de la titularidad registral (propiedad), debe tenerse en cuenta la situación existente a la fecha de la anotación de la demanda; ignorando las transferencias de dominio ocurridas en fecha posterior a la aludida anotación.** Ello en virtud del principio de tracto sucesivo.

No está demás precisar que aun cuando se hayan extendido asientos con fecha posterior a la anotación de la demanda, estos **pueden quedar subsistentes, si no son incompatibles con los efectos de la sentencia de nulidad**, tales como asientos relativos a la numeración de un predio o constitución de servidumbres forzosas a favor de empresas de electricidad, etc, (...)."

7. Efectivamente, este Tribunal –con relación al precedente antes citado– ha concluido que no es necesario que la sentencia sobre nulidad de acto jurídico de transferencia se pronuncie expresamente acerca de la nulidad o extinción de la vigencia de los asientos de transferencia de dominio o de gravámenes extendidos en fecha posterior a la anotación de demanda, o respecto a la nulidad de los actos jurídicos en mérito a los que se extendieron, pues en tal supuesto debe asumirse que dichos asientos han quedado enervados por el hecho que cuando se inscribieron las transmisiones de dominio o los gravámenes existía una anotación preventiva vigente en el Registro que advertía de la posibilidad que el derecho adquirido quedará enervado.

En ese sentido, en el encuentro entre jueces y registradores¹⁰, realizado en el año 2012, se acordó lo siguiente: “Que, en principio, los asientos intermedios inscritos con posterioridad a la anotación de la demanda y con anterioridad a la inscripción de la sentencia que ampara la pretensión de nulidad del acto jurídico, decaerán en inválidos y se verán enervados por corresponder la cancelación del asiento principal de inscripción al cual están relacionados. Lo anterior de conformidad con el criterio sustentado en la resolución N°136-2007-SUNARP-TR-L”.

¹⁰ El día 22 de junio del año 2012 se llevó a cabo el Primer Taller del Encuentro entre Jueces de la Corte Superior de Justicia de Lima y Registradores Públicos de la Zona Registral IX - Sede Lima - SUNARP - en las instalaciones del Auditorio de la Zona Registral IX - Sede Lima, siendo que el segundo tema tratado fue precisamente el relativo a "Criterios Jurisprudenciales respecto del Tratamiento de la Nulidad de Acto Jurídico" adoptándose como acuerdo General de las mesas de trabajo el que se cita en la presente resolución.

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

En el supuesto que se considerara que la anotación preventiva de una demanda de nulidad de acto jurídico o de nulidad de asiento registral no afecta los derechos inscritos con posterioridad a dicha anotación que resulten contradictorios con los alcances de la sentencia que en definitiva se emita en el proceso, dicha medida carecería de sentido y no tendría utilidad ni efecto jurídico¹¹.

8. Retornando a nuestro caso, visto el título archivado en virtud del cual se extendió el asiento D00005 de usufructo que con el título subido en grado se solicita cancelar vemos que participó en la escritura pública, como titular del predio en cuestión, la persona jurídica Empresarios Bahía Plaza Center S.A. a favor de diversas personas naturales, el cual accedió al registro (04.05.2006) con posterioridad a la anotación de la demanda de nulidad de acto jurídico (02.09.2005), usufructo que resulta incompatible con los efectos de la sentencia de nulidad de acto jurídico inscrito en el asiento C00002 por lo que en aplicación del precedente de observancia obligatoria citado en los numerales precedentes ha quedado enervado, en consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no debe ser considerado lo que no implica cancelar el referido asiento registral (D00005) facultad que le compete exclusivamente al Poder Judicial o al fuero arbitral y en algunos casos previstos por la Ley N.º 30313 (que tampoco están presentes), por lo que tampoco es razón suficiente para extender un asiento registral en este sentido ya que no existe dispositivo normativo que así lo disponga. Por estas consideraciones, **corresponde confirmar el numeral b.2 de la esquila denegatoria de inscripción**¹².

Se deja constancia que lo dispuesto en esta resolución coincide con la correcta interpretación del artículo 99 del RGRP puesto que, como hemos indicado líneas arriba, cuando se dispone la nulidad del título (acto jurídico en este caso) también supone la nulidad de la inscripción extendida en su mérito lo que no implica por extensión cancelar asientos registrales extendidos en virtud a otros títulos, sin perjuicio de que estos queden enervados siempre que se cumpla con el supuesto previsto en el precedente de observancia obligatoria analizado en los numerales precedentes.

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

VII. RESOLUCIÓN:

¹¹ Resolución N.º 9830-2018-SUNARP-TR-L del 29.4.2018.

¹² Con similares fundamentos en la Resolución N.º 238-2020-SUNARP-TR-T relacionada con la partida registral vinculada.

RESOLUCIÓN N.º 2282-2023-SUNARP-TR

CONFIRMAR la esquila denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Chimbote conforme al 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