

**Pontificia Universidad Católica del Perú**

**Facultad de Derecho**



**Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral**

**TITULO: LA PROBLEMÁTICA DE APERTURAR EL REGISTRO PARA DOCUMENTOS  
JUDICIALES QUE CONTENGAN CARACTER NO INSCRIBIBLE, INADECUADO E  
INCOMPATIBLE**

**Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho  
Registral**

Autor: Marylin Garcia Rosas

Asesor: Natalie López

Código de alumno: 20173465

2018

## RESUMEN

El autor en el presente trabajo analiza la problemática de aperturar el registro para documentos judiciales que contengan carácter no inscribible, inadecuado e incompatible teniendo en cuenta el impacto registral que ocasionaría un registro que inscribiera tales actos y ante la situación expuesta precisa las propuestas de solución que serian necesarias, a efectos de lograr una concordancia entre la función jurisdiccional y registral otorgando seguridad jurídica a Registro Públicos.



# **LA PROBLEMÁTICA DE APERTURAR EL REGISTRO PARA DOCUMENTOS JUDICIALES QUE CONTENGAN CARACTER NO INSCRIBIBLE, INADECUADO E INCOMPATIBLE**

## **CAPITULO I**

### **PREMISA Y PROPUESTA**

1. Planteamiento del Problema, Estado de la Cuestión, Objetivos de la investigación y Propuestas de Solución.

La calificación registral es “(...) una función registral, típicamente jurídica que consiste en el examen de los documentos presentados a inscribir o anotar, por lo que de ellos resulta y por su confrontación con los asientos respectivos tendientes a establecer si reúnen los requisitos necesarios para su registración definitiva o si, por no reunirlos, debe ser registrados provisionalmente, o condicionados por la existencia de prioridades que los afectan, o rechazados por no tratarse de documentos registrales, dentro de los límites establecidos por ley.”<sup>1</sup>.

La función descrita en nuestro ordenamiento legal se encuentra regulada, en virtud, que se establece que los registradores van a calificar la legalidad –capacidad de los otorgantes y la validez del acto-, así como la compatibilidad con sus antecedentes y los asientos de los registros públicos, contemplada en el primer párrafo del artículo 2011° del Código Civil. Además, en este sentido los documentos con acceso al registro y que serán susceptibles de calificación son: a) Administrativos; b) Judiciales; c) Notariales; y, d) Excepciones dispuestas en disposiciones contrarias; sin embargo, haremos énfasis únicamente en los documentos judiciales siendo estos, documentos expedidos por los Jueces o Magistrados u otros funcionarios pertenecientes al organigrama judicial<sup>2</sup>, y que versan sobre actos inscribibles.

---

<sup>1</sup>VILLANO, Felipe Pedro.

1999 “Calificación Registral”. Elementos de Derecho Registral Inmobiliario: Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires, pág. 62.

<sup>2</sup> HERRERA OVIEDO, Nora

2006 El documento público al título inscribible [monografías]. Editorial Iustel, Lima, pág. 42

En los inicios, la exposición de motivos del Código Civil publicada el diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa, en base al artículo 2011° del Código Civil, señala que la calificación de documentos judiciales realizada por el registrador se limitara a verificar la competencia, formalidad de las firmas y los obstáculos de incompatibilidad que se puedan presentar, adicionando, que no todo lo que el juez ordene sería susceptible de inscripción, puesto que la naturaleza de la función de registrador permitía el rechazo de la solicitud de inscripción proveniente de sede judicial.

No obstante, a lo señalado en el párrafo precedente, posteriormente, en el año 1993 mediante primera disposición modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 10-93-JUS, publicada el 23-04-93, se reafirmó la inaplicación del principio de legalidad en cuanto a la calificación de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, pero se estableció que la calificación registral establecida en el primer párrafo del artículo citado, no es aplicable en estos documentos judiciales, bajo responsabilidad del registrador en caso de incumplirse y únicamente habilita la potestad para solicitar al Juez la aclaración o información complementaria, en caso de ser necesario.

Ahora bien, observamos que no solo esta posición es sustentada con el párrafo agregado en el artículo 2011° del Código acotado, sino que el Tribunal Registral de Registros Públicos posteriormente no fue ajeno a lo indicado e aprobó en el Pleno Quinto el tercer precedente de observancia obligatoria, el cual expresa los siguiente:

*“El registrador no debe calificar el fundamento o adecuación de la Ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, el registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o la incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta de ello el juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte por parte del registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado al acceso al registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejar constancia en el asiento registral.*



En este contexto, nacen las siguientes interrogantes, primero, la inaplicación de la calificación registral de los mandatos judiciales establecida en el Código Civil es permisible y en segundo, lugar la naturaleza de la función registral y sus principios rectores no deberían ser protegidos por los plenos de observancia obligatoria expedidos por el Tribunal Registral de tal institución, más aún si tenemos en cuenta que lo que se busca es ingresar una inscripción al Registro, siendo este un campo distinto al jurisdiccional; y, en atención a lo establecido sería aceptable que el acceso al registro admita inscripciones en las cuales se advierta: a) El carácter no inscribible del acto; b) La inadecuación; o, c) La incompatibilidad del título con el antecedente registral. Y, en la posición afirmativa de advertir partes judiciales que contengan actos con tales características, es válido y contribuye a la finalidad del registro, solicitar únicamente aclaraciones y/o información complementaria y llegar hasta a inscribir en caso de reiterarse el mandato del Juez, si bien es cierto con responsabilidad del magistrado, pero nunca perdiendo de vista su naturaleza y finalidad puesto que los mismo buscan un acceso al Registro.

En esta línea, se determinara si corresponde inaplicar el principio de legalidad y omitir la compatibilidad que debería existir con los asientos y antecedentes registrales<sup>3</sup> al momento de efectuar la calificación el Registrador de los documentos judiciales, además, verificar si los lineamientos establecidos en el Quinto Pleno de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral contravienen la aplicación de los principios registrales y no permiten realizar la función calificadora de los Registradores Públicos, teniendo en cuenta que el órgano protestado para emitir tales precedente es el propio registro –SUNARP-.

Adicionando, a lo señalado en el párrafo precedente pese a los alcances precisados en el que la problemática continúa a pesar del tiempo y a mi parecer se acrecienta en cuanto a la calificación de resoluciones judiciales, puesto que ante el pedido de aclaración de los partes judiciales se obtenía como consecuencia en algunos casos que el juez decreta apercibimientos en aplicación del artículo 9º de la Ley Orgánica del Poder Judicial; sin

---

<sup>3</sup> Hacemos referencia a la exigencia que la rogatoria sea correlacionada con la información plasmada en los asientos y antecedentes registrales.

embargo, la autoridad judicial muchas veces no considera que las aclaraciones se producen por la falta de comunicación entre juez y registrador y desconocimiento de la realidad registral actualizada e interpreta como un desacato del ente de registro, por ello, en el año 2012, en aras de una solución el superintendente adjunto de los Registros Públicos expide la resolución N° 029-2012. SUNARP/SA de fecha treinta de enero de dos mil doce, aprueba la Directiva N° 02-2012- SUNARP/SA “Procedimiento para que los Registros Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2011°”.

Tal directiva en mención regula principalmente nuevamente los lineamientos en cuanto la facultad del registrador precisando que los registradores se encontrarán autorizados para solicitar aclaración, siempre y cuando: a) El acto no resulta jurídicamente inscribible; b) Existan obstáculos que surjan del registro; o, c) No se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial; además, se incluye un procedimiento administrativo para la elevación de oficios aclaratorios especificando que podrán adjuntar copia literal o certificado compendioso de la partida registral, a efectos de facilitar los elementos necesarios para una comprensión de la esquila y oficio – aclaratorio- y, a esto se suma que en caso se reitere el mandato de anotación o inscripción se consigna de forma expresa en el asiento dicha situación, a efectos de exonerar al registrador de responsabilidad y a la vez deberá ser comunicada a la procuraduría de SUNARP, a fin de una defensa proba en caso de procesos contra la actuación de los registradores.

Ahora bien, continuando con la evolución normativa de la calificación de documentos judiciales, surge una nueva interrogante sobre la Directiva N° 02-2012- SUNARP/SA (última norma que expresa los lineamientos de calificación) logra solucionar las problemáticas existentes entre el juez y el registrador. En este sentido tenemos como objetivo identificar la causa que imposibilita lograr una relación armónica entre el juez y registrador, a fin desempeñar una calificación idónea de documento judiciales que contengan mandatos judiciales y si es viable tomar en cuenta los principios registrales para calificar documentos judiciales con un mecanismo de interacción entre Poder Judicial y Registros Públicos, consistente en una comunicación llevada a cabo vía

convenio a efectos de que la autoridad judicial pueda visualizar en línea las partidas registrales pero tenga acceso a todo el sistema registral en línea tal igual como los registradores, además, que se brinde facilidades para la obtención de partidas e títulos archivados mediante un correo o vía online para visualizar la información que sea necesaria para un mejor resolver jurisdicción.

De otro lado, corresponde que el Registrador cuando realice la función calificadora y advierta una rogatoria que quiere acceder al registro con características ya mencionadas<sup>4</sup>, deberá observar el mismo, asistiéndole la posibilidad de solicitar la aclaración pertinente con la remisión de la información necesaria quedando a salvo la posibilidad de requerir instrumentales que a criterio jurisdiccional sean necesarias, a fin de realizar una función conjunta entre ellos y expedir una resolución acorde, la cual tendría que tener presente la normativa registral en tanto los principios bases del este sistema, lo cual conllevaría a que la autoridad judicial no hará uso de la facultad que le otorga el artículo 4<sup>5</sup> de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Perú, consistente en la obligatoriedad de acatar mandatos judiciales y en caso de no cumplir con lo ordenado sancionar a las autoridades registrales conforme al artículo 9<sup>6</sup> de la Ley Orgánica del Poder Judicial, concluyendo que el Juez sin un razonamiento lógico no podría hacer uso del registro para que actos contrarios accedan al mismo, dejando a salvo que no se

---

<sup>4</sup> a) El carácter no inscribible del acto; b) La inadecuación; o, c) La incompatibilidad del título con el antecedente registral.

<sup>5</sup> “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.

Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

Esta disposición no afecta el derecho de gracia.”

<sup>6</sup> “Los Magistrados pueden llamar la atención, o sancionar con apercibimientos, multas, pedidos de suspensión o destitución, o solicitar su sanción, de todas las personas que se conduzcan de modo inapropiado, actúen de mala fe, planteen solicitudes dilatorias o maliciosas y en general cuando falten a los deberes señalados en el artículo anterior, así como cuando incumplan sus mandatos.

Esta facultad comprende también a los abogados.”

pretende quitar su naturaleza ni su fuerza a los mandatos judiciales ya que se trata de equiparar dos sistemas, a fin que se cumpla con sus principios rectores de ambos.

Adicionando a lo expuesto, corresponde de igual forma dilucidar si el convenio entre Poder Judicial y Registro Públicos ya mencionado, a fin de interconectar su información salvaguarda la protección de los principios registrales, esto quiere decir, que aunando a lo expuesto en los párrafos precedentes un sistema judicial conectado vía línea con un sistema judicial contribuiría a la protección del sistema registral, puesto que se debería entender que al momento de la expedición del mandato judicial el Juez quien expide la decisión visualizaría el estado del Registro de forma actualizada lo mismo que permitiría adoptar decisiones de forma complementaria con las partidas literales y en tanto a las rogatorias que contengan actos inadecuados y/o incompatibles, los mismos no serían observados por que tales características pueden ser detectadas en sede judicial también recortaríamos el plazo en la presentación de los partes judiciales pues de existir una interconexión los mismo serían remitidos en el acto logrando así una calificación y poca probabilidad que hayan cambios en el transcurso que los partes judiciales lleguen al registro.

Pero no olvidemos que el Registros Público es una entidad que tiene una función registral de calificación, la cual, es según Vicent Chulia *“la proclamación jurídica que hace el registrador, a través de un juicio imparcial, independiente y responsable, de que determinado acto o situación son conformes al ordenamiento jurídico, fundamentalmente, al derecho privado. La independencia del registrador está protegida frente a cualquier autoridad, incluso la judicial. El registrador no puede ser objeto de requerimiento ni apremios judiciales, ni de requerimientos notariales<sup>7</sup>”*. Bajo este comentario citado, cabe señalar que no se puede radicalizar la idea de los requerimientos puesto que esta premisa contraviene el artículo 4 y 9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial pero resulta admisible cuando hablemos de mandatos judiciales que contengan actos no inscribibles, inadecuados e incompatibles.

---

<sup>7</sup> VICENT CHULIA, Francisco.

2005 “Introducción al derecho mercantil”, 18. Ed., Tirant lo Blanch, Valencia, p.137.

Máxime, cuando tal norma lo analizamos con el comentario de Scotti, que señala que *“las dudas surgen, en realidad, porque se considera que el poder de decisión de un juez o tribunal es absoluto, superior a las facultades que pueden corresponder a un funcionario administrativo (registrador) o que, dependiendo del mismo poder judicial, no goza de los atributos propios de la función jurisdiccional. Esta cuestión debe analizarse también desde otro punto de vista, lo cual clarifica y determina los límites de las esferas de actuación de cada funcionario (judicial y registral). Es sabio que según nuestro ordenamiento, el régimen de división tripartita de los poderes públicos, la ley asigna a cada uno de ellos una competencia determinada y les fija atribuciones y responsabilidades. En su respectivo campo de actuación, el órgano judicial o administrativo es autónomo y especialmente en casos como el de los registros inmobiliarios cuando existen disposiciones orgánicas que rigen su desenvolvimiento, aplica cada uno de ellos la legislación que enmarca su labor; mientras su accionar no exceda de la misma, no podrá considerarse ilegítima una resolución administrativa que limite los efectos de una decisión judicial”*,<sup>8</sup> esto quiere decir, que el registrador en los casos de los mandatos judiciales podrá hacer uso de su autonomía puesto que su labor se encuentra normada y no sería cuestionable el rechazo de inscripción –decisión administrativa-, en cuanto los actos que pretendan acceso al registro colisionen con el sistema registral.

En este contexto, debemos expresar que la función del registro radica en otorgar seguridad a terceros contratantes de derecho; y, obviamente si tal norma permite la inscripción de actos no inscribibles, inadecuados e incompatibles, no puede atribuírsele seguridad jurídica a un registro con acceso a dichos actos.

De otro lado, corresponde ver si contribuye a la solución de la problemática dejar sin efecto el tercer precedente obligatorio del Quinto Pleno del Tribunal Registral, el cual no fue ajeno a tal problemática e aprobó en el Pleno Quinto el tercer precedente de observancia obligatoria, el cual expresa los siguientes:

---

<sup>8</sup> SCOTTI, Edgardo O.

1980 “Derecho registral inmobiliario”, Editorial Universidad, Buenos Aires, p. 234.



*“El registrador no debe calificar el fundamento o adecuación de la Ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, el registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o la incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta de ello el juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte por parte del registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado al acceso al registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejar constancia en el asiento registral.*

Frente a ello, se concluye que tales interrogantes contravienen la finalidad del derecho registral<sup>9</sup> puesto que al ser permisibles con el acceso al registro de solicitudes de inscripción con características indicadas en los literales a), b) y c), el registro carecería de seguridad jurídica e resultaría inútil la publicidad de los actos de disposición.

Por último, cabe preguntarnos si existe la posibilidad de la modificación del artículo 2011° del Código Civil en cuanto al cierre del registro cuando hablamos de partes judiciales que pese haber solicitado una aclaración e información adicional el mandato judicial resulte un acto no inscribible, inadecuado e incompatible, puesto que en el caso planteado no debería ser considerado en la calificación con la inaplicación del primer párrafo del artículo citado, sino mas bien establecer una salvedad, a fin de lograr una concordancia entre la función jurisdiccional y registral.

## **CAPITULO II**

### **ANALISIS CENTRAL**

#### **1. Análisis del principio de legalidad en la calificación de documentos judiciales.**

---

<sup>9</sup> “(...) La finalidad del Derecho Registral es arbitrar un sistema que permita conocer el estado de los derechos (...), facilitando de esta manera su tráfico patrimonial en condiciones armónicas de justicia y seguridad. En este sentido, la doctrina moderna viene proclamando las ventajas de un sistema sin soluciones radicales, en donde la inscripción juegue un papel muy importante para la seguridad del tráfico, pero sin cerrar los ojos a la realidad extrajudicial.”

GONZALES BARRON, Gunther

2008 Introducción al Derecho Registral y Notarial. Segunda edición. Lima: Jurista Editores. Pág. 34

La calificación de documentos con acceso al Registro implica la observación de la legalidad y compatibilidad con los antecedentes y asientos registrales. Y, al hablar en primer lugar de legalidad hacemos referencia al principio de legalidad de la función registral que consiste en:

*“(…) la adecuación del o de los hechos a los supuestos previsto en la normatividad vigente en un sistema jurídico. Esto quiere decir, (...) califica un título en su contenido y forma, teniendo en consideración el conjunto de normas que regulan la actividad registral, desde la Constitución política del Estado, como norma suprema, hasta las directivas emanadas por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en buena cuenta debe apreciar todo el derecho<sup>10</sup>”*

Esto quiere decir, que cuando el Registrador emplea su función de calificación de documentos, en primer lugar, revisa el contenido y forma con el ordenamiento legal, a fin de determinar si ha sido elaborado acorde a lo establecido, en el cual, determina si el acto es inscribible para proceder a analizar la capacidad de los otorgantes, así como, la validez del acto, y en segundo lugar, revisa la compatibilidad con los antecedentes y asientos registrales ya inscritos.

Ahora bien, ya tenemos claro que en caso de documentos judiciales, no se aplica el principio de legalidad; sin embargo, si bien es cierto el Poder Judicial es un órgano autónomo que ejerce la facultad de administrar justicia de conformidad con el artículo 138° del Constitución Política del Perú y los mandatos judiciales se acatan de forma obligatoria conforme al artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo esto:

*“Carácter vinculante de las decisiones judiciales. Principios de la administración de justicia. 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. Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin*

---

<sup>10</sup> MORALES GODÓ, Juan

2004 “Calificación registral de las resoluciones judiciales”. Revista jurídica “Docencia e investigación”  
Facultad de derecho U.N.M.S.M. Lima, 2004, Vol.6, numero 1, pp. 87-100.



*efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso. Esta disposición no afecta el derecho de gracia.”<sup>11</sup>*

Sin embargo, no podemos, perder de vista que lo que se pretende con el mandato judicial es el acceso al registro, por ello, debe considerarse una calificación en base a la legalidad acorde con la finalidad del registro, puesto que si se permite el acceso a documentos que contengan actos no inscribibles o inadecuados, tendríamos un Registro Públicos inseguro, el cual, no tendría sentido de creación volviéndose una entidad innecesaria y simplemente siendo objeto de publicidad engañosa.

Por tanto, en mi posición no debería perderse de vista el cumplimiento del ordenamiento legal, en el sentido que los mandatos judiciales se deben acatar de forma obligatoria, así como, el segundo párrafo del artículo 2011º del Código Civil, pero haciendo un balance con Registros Públicos y su finalidad no puede darse acceso a actos que tengan carácter no inscribible y inadecuado, mas aun si lo que se pretende es hacer uso de Registros Públicos siendo lo más importante dar una publicidad registral que brinde seguridad.

## 2. Análisis de documentos judiciales con actos no inscribibles con acceso al registro.

Nos referimos a documentos judiciales con actos no inscribibles cuando hablamos de mandatos judiciales que tienen una orden para acceder al registro, en virtud que el Juez considera que necesita publicidad tal acto; sin embargo, bajo las reglas del ordenamiento legal expone que tales actos procesales no son susceptibles de inscripción.

Reafirmando tal posición, Gonzales Barrón señala respecto a la tipicidad de los actos inscribibles que, "la doctrina, en general, se muestra partidaria del principio de tipicidad del contenido del Registro, es decir, sólo los actos o hechos que disponga las leyes se consideran como inscribibles. Se señalan dos argumentos fundamentales para acoger el principio de tipicidad: a) si se inscribiesen actos no previstos por la ley, los terceros no

---

<sup>11</sup> Énfasis nuestro.

tendrían conocimiento de su registración, y por lo tanto no acudirían al registro, lo cual privaría de efectos a esas inscripciones irregulares; b) se recargaría la hoja registral hasta que ésta se convierta en inabarcable. Como fundamento último del principio de tipicidad se coloca la salvaguardia de la seguridad jurídica, ya que no parece lógico que el arbitrio de los particulares o el del registrador decidan cuál es la materia registrable. Téngase en cuenta que los terceros son los más interesados en saber y de antemano, y con precisión, lo que puede acceder al registro"<sup>12</sup>. Esto quiere decir, que el Registro debería cerrarse para tales actos, es más los mismos únicamente lograrán una publicidad absurda que contraviene la finalidad del registro<sup>13</sup>.

A continuación, pasaremos analizar algunos ejemplos:

- **Primer caso:**

Rogatoria.- Solicita la inscripción del embargo en forma de inscripción sobre el capital social de la empresa “Kanagawa Corporation SAC”, inscrita en la partida registral N° 11000817 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Tacna, hasta por la suma de doce mil nuevos soles, en virtud de la Resolución Nro. 19 de fecha 1 de agosto del año 2006, expedida por el Juez del 2do. Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia Tacna.

1° instancia.- La Registrador Pública Marilú Berrios Portocarrero con N° de título 2006-16990, tacha en los siguientes términos:

“ANALISIS JURIDICO:

De conformidad con el art. 236 de la Ley General de Sociedades “La sociedad anónima cerrada se rige por las reglas de la presente Sección y en forma supletoria por las normas de la sociedad anónima, en cuanto le sean aplicables.”.

Asimismo, la sociedad está conformada por capital y está repartido por acciones normativas, se integra por aportes otorgados por los accionistas, las acciones representan partes alícuotas del capital, los mismos que se encuentran en un libro de matrícula de acciones, dentro de la sociedad Kanagawa, de acuerdo al

---

<sup>12</sup> GONZALES BARRON, Gunther. Tratado de Derecho Registral Mercantil. Lima. 2001. Pág.

<sup>13</sup> Según Edgardo Scotti, la finalidad de registro “(...) tiende a evitar que ingresen al registro documentos nullos o insuficientes que no justifiquen y que permitan conferirles los especiales efectos publicitarios. Teniendo en vista el principio fundamental de seguridad jurídica. Debe lograrse la mayor concordancia entre la realidad registral y la extra registral”<sup>13</sup>,

Art. 91 de la LGS, asimismo de conformidad con el art. 4 inc. b) del Reglamento de Sociedades señala como acto no inscribible ... gravámenes sobre las mismas (acciones), ni las medidas o sentencias que se refieran a las acciones u obligaciones, por lo tanto no sería procedente la inscripción de dicha medida cautelar solicitada.

En atención a lo antes manifestado se procede a la tacha del presente título, por adolecer de defecto insubsanable.

CONCLUSIÓN: Se procede a tachar el presente título por adolecer de los defectos acotados y se devuelve toda la documentación presentada.”

2° instancia.-

Resolución N° 185-2006-SUNARP-TR-A de fecha diecisiete de octubre de dos mil seis, expone que el título judicial no contiene un acto inscribible, por ello corresponde al Registrador solicitar la aclaración o información adicional al Juez que ha ordenado la inscripción, y en caso de reiterar el mandato, proceder como está establecido en el tercer precedente del Quinto Pleno ya mencionado, en consecuencia, revoca la tacha formulada y establecer que el estado del título es el de observado.

• **Segundo caso:**

Rogatoria.- Solicita la anotación del embargo en forma de inscripción sobre los derechos y acciones de la demandada Cooperativa de Transportes Huáscar Ltda. En la partida electrónica N° 70200574 del Registro de Personas Jurídicas del Callao hasta por la suma de S/. 37,067.83.

1° instancia.- La Registradora Pública Beatriz Cruz Peñaherrera, tacha en los siguientes términos:

“De conformidad con el inc. b) del artículo 42 del RGRP, se formula contra la presente solicitud de inscripción la correspondiente tacha sustantiva, por cuanto los documentos presentados no contienen acto inscribible alguno en el Registro de Personas Jurídicas en atención a los siguientes fundamentos: a) Se ha solicitado la inscripción respecto de las acciones y derechos que tuviera la Cooperativa de Transportes Huáscar en la misma cooperativa, el cual se ha ordenado en merito de la Resolución N° 64 de fecha 20/05/2009 por el cual se

varia una medida de embargo en forma de intervención en recaudación. b) La citada medida cautelar está referida a bienes que constituyen el patrimonio de la misma cooperativa, siendo que el mandato no es claro respecto del tipo de acciones y derechos afectados, esto es, si se trata de bienes muebles o inmuebles de propiedad de la cooperativa, pues tratándose de personas jurídicas la expresión “acciones y derechos” es genérica, no entendiéndose si se refiere a todas las aportaciones que componen el capital social o a las aportaciones de las que la propia cooperativa pudiera ser titular dentro de sí misma. c) Al respecto, cabe señalar que el registrador de Personas Jurídicas no tiene por finalidad publicitar el patrimonio de las cooperativas, ni brindar publicidad alguna respecto de la composición y distribución de su capital social, pues los únicos actos inscribibles de carácter patrimonial que merecen publicidad son los referidos a los aumentos y reducciones de su capital, el cual constituye solo una parte de su patrimonio que de por sí no es inscribible en la partida de cooperativa. d) por tanto, si la medida cautelar afecta el capital social, cabe indicar que el art. 38 del TUO de la Ley General de Cooperativas aprobado por DS N° 074-90-TR establece que “... El capital social de la Cooperativa se constituirá con las aportaciones de los socios...”, los cuales se encuentran representados mediante certificados de aportación, conforme lo dispone el art. 39 de la citada norma. E) Siendo que el capital de toda cooperativa es variable dicha circunstancia determina también la variabilidad del número de aportaciones y con ello el universo de socios de este tipo de personas jurídicas, pues la titularidad de los certificados mencionados otorga la calidad de socio, la cual no es inscribible en la partida de la cooperación (en aplicación del art. 1 de la resolución N° 331-2001-Sunarp-SN), siendo que de ser el caso que la medida este referida a las aportaciones que conforman el capital, las afectaciones a la calidad de socios no es inscribible. f) En consecuencia, siendo que la medida cautelar recae sobre patrimonio de la cooperativa que no es objeto de publicidad registral, la medida cautelar no es inscribible.”

2° instancia.-

Resolución N° 1117-2009-SUNARP-TR-L de fecha dieciséis de julio de dos mil nueve, expone lo siguiente: a) Las inscripciones de los registros de personas jurídicas tienen por finalidad publicar la inexistencia de las mismas, así como la identificación de las personas que se constituyen como sus representantes, quienes se encuentran facultados para vincular a la persona jurídica en el tráfico jurídico. b) Los actos inscribibles en cuanto a las personas jurídicas que no son sociedades se encuentran reguladas en el Código Civil y en la normativa especial que rige. Y en el caso de cooperativas no contempla de forma expresa los actos inscribibles, correspondiendo aplicar la disposición general contemplada en el artículo 2025° del Código Civil referida a los actos inscribibles en los libros de asociaciones, fundaciones y comités, siendo los siguientes actos: 1.- Las modificaciones de la escritura pública o del estatuto; 2.- El nombramiento, facultades y cesación de los administradores y representantes; y, 3.- La disolución y liquidación. Además, hace referencia del principio de relevancia registral, siendo esto que corresponde adicionalmente la inscripción de actos que por importancia lo merecen. Concluyendo que no es objeto de publicidad registral los actos relativos al patrimonio de la persona jurídica, ni la composición y distribución de su capital social. c) No obstante a lo expuesto, al ser un mandato judicial el registrador debió observar y no disponer la tachadura sustantiva de la rogatoria.

### 3. Análisis de documentos judiciales con actos inadecuados con acceso al registro.

Nos referimos a documentos judiciales con actos inadecuados cuando hablamos de mandatos judiciales que tienen una orden para acceder al registro, en virtud que el Juez considera que necesita publicidad tal acto; sin embargo, el acto que contiene muestra una falta de congruencia con los asientos y antecedentes registrales, así como, con el ordenamiento legal.

Ante la apertura del registro para documentos judiciales que contengan actos inadecuados, quiere decir que el registrador no va emplear el principio de legalidad de la función registral, el cual está determinado por la adecuación del o de los hechos a los



supuestos previsto en la normatividad vigente en un sistema jurídico, esto quiere decir, (...) califica un título en su contenido y forma, teniendo en consideración el conjunto de normas que regulan la actividad registral, desde la Constitución política del Estado, como norma suprema, hasta las directivas emanadas por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en buena cuenta debe apreciar todo el derecho<sup>14</sup>.

A continuación, pasaremos analizar algunos ejemplos:

- **Primer caso:**

Rogatoria.-

Solicita la inscripción de la conversión en definitiva de la independización y traslación de dominio del inmueble ubicado en el jirón Los Narcisos, lote 19 de la manzana 117, urbanización Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, anotada preventivamente en la ficha N° 332983 del Registro de Propiedad Inmueble, en mérito a partes judiciales remitidos mediante Oficio N° 560-99-60JCL-DDMRCG del 12 de octubre de 2000 expedido por la Juez del 60° Juzgado Corporativo Civil de Lima, en el proceso sobre inscripción definitiva de compraventa y otros, seguido por la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado Las Flores Tercera y Cuarta Zona con la Cooperativa de Vivienda Las Flores y otros.

1° Instancia.-

El Registrador formuló las siguientes observaciones “Se observa el presente título por cuanto el Juzgado no se pronuncia sobre el lote 23, manzana 117 el cual figura en la partida matriz con la misma área que los demandantes reclaman para la conversión en definitiva de su derecho de propiedad, lo cual no puede desconocerse, pues de procederse a la inscripción en la ficha N° 332983 se produciría una duplicidad de partidas. Sírvase aclarar este punto, a lo que debemos señalar que el mandato judicial como tal, no se está observando, sino

---

<sup>14</sup> MORALES GODÓ, Juan

2004 “Calificación registral de las resoluciones judiciales”. Revista jurídica “Docencia e investigación”  
Facultad de derecho U.N.M.S.M. Lima, 2004, Vol.6, número 1, pp. 87-100.

que debe además el Juzgado pronunciarse sobre el lote 23 a que hacemos referencia, lo que no se desprende de la resolución del 15.11.2000 que hace remisión a la del 12.06.2000.”, a consecuencia de ello, el Juez se pronuncio expidió las resoluciones del 12 de junio de 2000, declarando improcedente la aclaración y 21 de agosto de 2000, esta última en la que la judicatura reitera su mandato, asumiendo en tal sentido, la responsabilidad de la inscripción ordenada.

## 2° Instancia.-

Resolución N° 160-2001-ORLC/TR expone que: a) De los actuados judiciales observa que la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado Las Flores Tercera y Cuarta Zona interpuso demanda acumulada de inscripción definitiva de escritura pública de compraventa, rectificación de planos de replanteo, rectificación de la Resolución de Alcaldía N° 407-88-MLM-DGO-DU-DCO, rectificación de la escritura pública de compraventa otorgada por la Cooperativa de Vivienda Las Flores a favor de Graciela Eudocia Chinchá Guerrero y rectificación de la ficha N° 1145624, dirigiendo la misma contra la Cooperativa de Vivienda las Flores, Graciela Eudocia Chinchá Guerrero, la Municipalidad de Lima Metropolitana y los Registros Públicos de Lima. Y, mediante sentencia de fecha veintitrés de agosto de 1996, se declaró infundada la reconvenición interpuesta por la Cooperativa de Vivienda las Flores, improcedente la pretensión acumulada de rectificación de los planos de replanteo, improcedente la pretensión acumulada de rectificación de la Resolución de Alcaldía N° 407-88-MLM-DGO-DU-DCO, infundada la pretensión acumulada de rectificación de la ficha N° 1145624, infundada la pretensión acumulada sobre indemnización de daños y perjuicios y *fundada la pretensión principal sobre inscripción definitiva de escritura pública de compraventa del lote de terreno N° 19 de la manzana 117 de la urbanización cooperativa Las Flores cuya inscripción preventiva se encuentra inscrita en la ficha N° 332983 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima*. Asimismo, se dispuso que la numeración del lote que se transfirió mediante escritura pública otorgada por



la Cooperativa de Vivienda las Flores a favor de la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado las Flores Tercera y Cuarta Zona ante el Notario Público Ernesto Velarde Arenas el 16 de julio de 1995 es “(...) 19-A de la manzana 117 de la urbanización Cooperativa Las Flores y no 19 como erróneamente aparece en la partida registral correspondiente, por lo que el órgano jurisdiccional dispone que en lo sucesivo el lote sub litis deberá ser signado como lote 19-A, debiendo realizarse las correcciones administrativas con arreglo a la presente sentencia. b) De la revisión de la ficha N° 332983 del Registro de Propiedad Inmueble, se aprecia que se independizó preventivamente de la ficha matriz N° 332826 que continua en la partida electrónica N° 11067466 del referido Registro, el lote 19 de la manzana 117 de la urbanización Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, en mérito a la escritura pública del 16 de julio de 1985 otorgada ante el notario de Lima Dr. Ernesto Velarde Arenas (título archivado N° 4673 del 16 de agosto de 1985). Además, precisa las siguientes circunstancias:

- ✓ La partida N° 332826 en el asiento 2-b) consta anotado el proyecto de urbanización aprobada por Resolución Ministerial N° 1576-74-VI-5100 del 31 de julio de 1974, constituida por 135 manzanas, apreciándose que la manzana 117 comprende un área de 7,552.49 m<sup>2</sup>, constituida por 22 lotes y un área destinada a mercado. (Al lote 19 se le consigno 246.26 m<sup>2</sup>).
- ✓ Y en el asiento 4-b) de la misma partida consta inscrita la urbanización popular Las Flores, de conformidad con la Resolución de Alcaldía N° 407 del 11 de marzo de 1988 expedida por la Municipalidad de Lima Metropolitana y la Resolución Ministerial N° 157674-VI-5100 del 31 de julio de 1974, autorizándose la libre adjudicación de los lotes excepto los destinados al aporte del Estado. (Al lote 19 con un área de 228.23 m<sup>2</sup> –Independizado en la ficha N° 1145624 a favor de Graciela Eudocia Chinchá Guerrero-). Además, ahora la manzana 117 tiene 23 lotes y este

ultimo lote con un área de 3001.69 m<sup>2</sup>, consta inscrito en la partida matriz al no haber sido materia de independización.

- ✓ Los planos de replanteo signados con el N° 071-87MLM/DGO-DU-DCO- la ejecución de las obras de habilitación urbana, exceptuando las de carácter progresivo y autorizando la libre adjudicación de los lotes, con excepción de los destinados al Estado; se consignó que la manzana 117 se encontraba conformada por 23 lotes, siendo evidente que el lote 19 de la manzana referida, con 228.23 m<sup>2</sup> de área, adjudicado a favor de Graciela Eudocia Chinchá Guerrero, no corresponde al inmueble adjudicado a favor de la asociación recurrente, dado que este último tiene un área mayor (2,999.00 m<sup>2</sup>).

c) El Juzgado consideró que se había acreditado la transferencia de propiedad del bien sub litis a favor de la asociación recurrente, así como su ubicación y dimensión exacta, señalando sin embargo, que -al existir incongruencia en la numeración- era necesario numerar correctamente al mismo, designando al inmueble como lote 19-A, de la manzana 117 de la Cooperativa Las Flores y no como lote 19, en atención a que esta última numeración corresponde al lote de la codemandada Graciela Eudocia Chinchá Guerrero. d) Concluyendo que la manzana 117 de la urbanización Las Flores, se encuentra conformada por 23 lotes, no existiendo el lote 19-A, numeración con la cual, conforme a lo establecido en la sentencia del 23 de agosto de 1996, se deberá identificar al inmueble adjudicado a favor de la asociación recurrente; en consecuencia, el título alzado no se adecua a los antecedentes registrales, máxime, si de elementos que permiten colegir que el lote sub materia, corresponde al lote 23 de la manzana 117 de la urbanización Las Flores y a efectos de mantener la precisión y claridad que deben revestir los asientos registrales deberá consignar en la misma que se ha independizado el lote 23 de la manzana 117 el cual ha sido numerado en virtud de la sentencia del 23 de agosto de 1996 como lote 19-A de la referida manzana y urbanización puesto que el emana de un mandato judicial y corresponde la inscripción pese a la observación.

4. Análisis previo de verificación de compatibilidad con los asientos y antecedentes registrales de los documentos judiciales para su acceso al registro.

Nos referimos a documentos judiciales con actos incompatibles cuando hablamos de mandatos judiciales que no tienen correlato con el titular de dominio inscrito en los asientos y antecedentes registrales con los mandatos judiciales que pretenden acceder al registro.

En este punto, cabe señalar que el sistema registral tiene como principio el tracto sucesivo<sup>15</sup>, el mismo hace referencia al registro de predios porque se vincula con el folio real, pues consiste en *permitir el debido orden y regularidad de las transmisiones y adquisiciones de derechos de registro, con lo que asegura prima facie la legalidad de los negocios de disposición*<sup>16</sup>, esto quiere decir, que la compatibilidad juega una importante figura, puesto que al no calificar el título y de resultar incompatible con los asientos o antecedentes registrales vulneramos la finalidad del registro e volvemos un sistema registral obsoleto que no tendría seguridad jurídica alguna.

Ahora bien, en este punto no solo encontramos problemas en cuanto a la limitación de la función registral de calificar documentos judiciales, sino que le sumamos el precedente de observancia que habla de títulos incompatible que tendrán acceso al registro siempre y cuando el Juez reitere el mandato, lo cual, es un absurdo legal puesto que el sistema registral perdería la esencia de su creación, ya que el adquirente de un inmueble recurriría al Registro para obtener seguridad jurídica del titular registral al verificar quien la ostenta, pero tal persona inscribió su titularidad en base a un título incompatible, el cual es susceptible de cuestionamiento, máxime, si al calificar el parte notarial se encontrara en aptitud de calificar conforme al primer párrafo del artículo 2011° del Código Civil, esto quiere decir, que podrá calificar la compatibilidad de los antecedentes registrales, ocasionando una

---

<sup>15</sup> **Artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos** Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

<sup>16</sup> GONZALES BARRON, Gunther

observación o tacha del acto susceptible de inscripción, lo cual, obtendría como consecuencia que las personas pierdan la confianza dejada en el sistema registral e tornándolo inútil.

Por tal circunstancias, es recomendable que en estos casos de títulos incompatible, se deba solicitar una aclaración correspondiente frente a situaciones que puedan suscitarse en la realidad registral y que en la realidad judicial no se tiene ni el menor conocimiento, a efectos que la autoridad judicial expida una resolución judicial que exprese una justificación razonable e logre dilucidar la controversia nacida entre Registros Públicos y Poder Judicial, pues no olvidemos que la motivación escrita se encuentra establecida en el numeral 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, como principio de la función jurisdiccional, siendo esto, que en lugar de dar un apercibimiento se expida una resolución con razones e acorde al ordenamiento legal, a efectos que se cierre el acceso al registro de actos incompatibles los cuales son contrarios a la finalidad del sistema registral y de ser el caso bajo la potestad que ostenta la autoridad judicial ordene la inscripción con la respectiva justificación o resolución del conflicto generado.

A continuación, pasaremos analizar algunos ejemplos:

- **Primer caso:**

- Rogatoria.-

- Solicita se traslade la cuota ideal que Ricardo Augusto Reaño Villena tenía sobre el predio inscrito en la partida 11026797 del Registro de Predios de Chiclayo, en razón que el titular mencionado falleció, siendo sus herederos declarados los inscritos en la partida 11131822 del Registro de Sucesiones.

- 1° instancia.-

- El registrador observa indicando que:

- “Vistos los antecedentes registrales y revisado el título archivado 90/4068 del 02.06.2003, se indica que en el último rubro de títulos de dominio, asiento C-5, corre inscrita una homologación de transacción que valida el asiento C-3 de dación de pago.

Titulo pendiente de calificación y liquidación definitiva, según documentación sustentadora.

Argumento legal: Arts. 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos”

El titulo reingreso con nota de la señora Reaño, en la que sostiene que Ricardo Reaño adquirió el predio en un remate judicial y que no existe otro propietario, siendo que el asiento C-5 constituye solo una anotación”

2° Instancia.-

Resolución N° 409-2011-SUNARP-TR-T de fecha diecisiete de junio de dos mil once, expone que:

- a) Mediante proceso sobre pago de beneficios sociales promovido por Luis Walter Rojas Rodríguez y otros contra los sucesores de Maria Millan Osco ante el 4° Juzgado de Trabajo de Chiclayo, Exp. N° 324-2000, los demandados transfirieron el dominio del predio a los demandantes mediante dación de pago por escritura pública de fecha 16.12.2002.
- b) El 14.01.2003 se inscribió la adjudicación por remate a favor de Ricardo Reaño y su esposa ordenada en el proceso de ejecución de la hipoteca constituida el 23.03.1995 a favor del Banco Regional del Norte, levantándose los gravámenes que pesaban sobre la finca cancelándose el dominio de los acreedores laborales.
- c) Posterior a ello, el Juez del proceso laboral homólogo la transacción e reitero su orden de inscripción de la misma bajo apercibimiento; sin embargo, frente a incompatibilidad del título se inscribió el mandato judicial otorgándole dominio sobre el predio a los acreedores laborales, dejando constancia que tal inscripción se efectuó bajo responsabilidad del Juez.

Frente a ello el tribunal registral decreta la tacha del título al existir un obstáculo insalvable.

5. Conclusiones – IMPACTO REGISTRAL.-

En conclusión, ante el análisis efectuado de forma independiente de la inaplicación del principio de legalidad, advertimos que si bien es cierto el Registro omite la función de calificación registral, la cual, consiste en el examen de los documentos presentados a inscribir o anotar, por lo que de ellos resulta y por su confrontación con los asientos respectivos tendientes a establecer si reúnen los requisitos necesarios para su registración definitiva o si, por no reunirlos, debe ser registrados provisionalmente, o condicionados por la existencia de prioridades que los afectan, o rechazados por no tratarse de documentos registrales, dentro de los límites establecidos por ley.<sup>17</sup>, no es menos cierto, que en el extremo frente a documentos judiciales que contengan actos no inscribibles, inadecuados e incompatibles no debería concebirse tal inaplicación, puesto que la misma contraviene a la esencia del registro.

En este sentido, podemos comprobar tal premisa con los ejemplos descritos, siendo en primer lugar el caso de los documentos judiciales que contengan actos no inscribibles hemos descrito dos ejemplos los cuales radican en inscripción de acciones y derechos de una Sociedad Anónima y de una Cooperativa; sin embargo, la autoridad judicial no tuvo en cuenta la aplicación del ordenamiento legal, lo cual, implicaría que si bien cierto el registro no pueda denegar tal situación se apertura para actos que no le corresponda ostentando publicidad cuando la misma debería dirigirse al Libro de Matricula de Acciones o de ser el caso en la Cooperativa en el libro correspondiente.

En segundo lugar, describimos el ejemplo de documento judicial que contiene un acto inadecuado, el mismo radica en la inscripción la conversión en definitiva de la independización y traslación de dominio del inmueble, siendo este el lote 17-A; sin embargo el Registrador advierte mediante las instrumentales y títulos archivados que tal inmueble corresponde a un lote que ya se encuentra inscrito no siendo necesario la creación de otro inmueble dentro del registro sin mediar alguna prevención a efectos de un futuro aperturarse duplicidad de partidas, lo que permite

---

<sup>17</sup>VILLANO, Felipe Pedro.

1999 “Calificación Registral”. Elementos de Derecho Registral Inmobiliario: Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires, pag. 62.



inferir que el Registro no se encuentra acorde a su ordenamiento puesto que lo que se intenta evitar es un desorden y otorgar seguridad jurídica lo que menos estaría haciendo al admitir la inscripción del presente acto.

En tercer lugar, tenemos el caso de los documentos judiciales que contienen actos incompatibles, siendo que se pretende inscribir la titularidad de dominio de un inmueble a favor de ex trabajadores en virtud de que se les otorgo en dación de pago en transacción judicial homologada en vía judicial; sin embargo, del registro se denota que dicha titularidad fue producto de un proceso de ejecución de garantías que adjudico vía remate, vulnerándose el derecho de terceros, la implicancia de este caso es totalmente injustificado y la autoridad judicial se encontraría implicando la Constitución Política del Perú e vulnerando el derecho de propiedad sin importar las responsabilidades que puede acarrear y perjuicio que trae consigo.

Por último, lo descrito, permite concluir que el Registro en un ente creado para traer consigo seguridad jurídica en el tráfico e actividad diaria, lo cual, no se estaría cumpliendo y en casos extremo siendo perjudicial ya que generan otros procesos judiciales, por ello, estaríamos hablando que en los casos descritos existe una importante preocupación debiéndose buscar soluciones para evitar tales circunstancias.

### **CAPITULO III**

1. Modificación del artículo 2011° del Código Civil en concordancia con la función Jurisdiccional y principios Registrales.

Ante las premisas descritas en el capítulo anterior, comenzamos con una conclusión central, la cual, denota que existe una problemática en el registro y esta radica entre la función Jurisdiccional, la cual, expone que los mandatos judiciales deben ser acatadas y dar cumplimiento de forma obligatoria, si bien es cierto que la misma nace de la propia naturaleza del poder jurisdiccional de la autoridad judicial, de tal manera que los justiciables deben acudir solo al órgano jurisdiccional en busca de tutela jurisdiccional efectiva, porque no existe otra autoridad que pueda dirimir su controversia o eliminar una incertidumbre jurídica (...) la misma nace de (...) la fuerza que dota la función



jurisdiccional que obliga a las partes y a todos en general al acatamiento de la decisión<sup>18</sup>; y, la función de calificación registral que se encuentra establecida en el artículo 2011° del Código que señala que:

*“Lo dispuesto en el párrafo anterior<sup>19</sup> no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.”*

Puesto que, si bien cierto es aceptable que existan limitaciones en la calificación de documentos judiciales en el fuero registral por la potestad y naturaleza que implica la función jurisdiccional, nunca se debe perder de vista que toda regla debe tener una excepción, ya que de existir un tema absoluto hablaríamos de un derecho sin sentido porque estaríamos en un mundo que no haya novedades y todo se encuentre legislado, es en estos casos *sui generis* donde encontramos que toda norma no puede tener una premisa absoluta ya que la misma se puede salvaguardar con excepciones o la creación de normas acorde a nuevas situaciones no legisladas y siendo el caso materia de análisis observamos que existen casos en donde veremos documentos judiciales que contengan actos no inscribibles, inadecuados e incompatibles pero que solicitan acceso a un registro que fue creado y tiene como principal objetivo la seguridad jurídica, entonces de que hablaríamos, además, no podemos perder de vista que Registros Públicos tiene principios rectores por los cuales se rige.

Por ello, pese a si bien es cierto el Poder Judicial es un órgano autónomo que ejerce la facultad de administrar justicia de conformidad con el artículo 138° del Constitución Política del Perú y los mandatos judiciales se acatan de forma obligatoria conforme al artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo esto:

---

<sup>18</sup> MORALES GODO, Juan

2004 “Calificación registral de las resoluciones judiciales”. Revista jurídica “Docentia e investigatio”

Facultad de derecho U.N.M.S.M. Lima, 2004, Vol.6, numero 1, pp. 89.

<sup>19</sup> “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.”

*“Carácter vinculante de las decisiones judiciales. Principios de la administración de justicia. 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. Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso. Esta disposición no afecta el derecho de gracia.”<sup>20</sup>*

No es menos cierto que frente a las excepciones –actos no inscribibles, inadecuados e incompatibles-, debe recurrirse a la reforma del artículo 2011° del Código Civil, priorizándose que en caso se advierta caracteres como lo mencionados, aunque existe apercibimiento el Registro quede cerrado para dichos actos, no siendo inscribible hasta que el criterio jurisdiccional logre una solución en combinación de la realidad judicial con la registral, lo cual, obligaría que los jueces inmediatamente tengan mayor cuidado con lo plasmado en dichas partidas en todo caso otorgar mayor seguridad con mecanismos procesales para que tales partidas no varíen de su estado.

2. Dejar sin efecto el tercer precedente obligatorio del Quinto Pleno del Tribunal Registral con un nuevo precedente que sea consecuente con sus principios esenciales del sistema registral sin contraponer el ordenamiento legal y autonomía del Poder Judicial.

Ahora bien, en el año 2003, el Quinto Pleno del Tribunal Registral aprobó el tercer precedente de observancia obligatorio, que señala:

*“El registrador no debe calificar el fundamento o adecuación de la Ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo*

---

<sup>20</sup> Énfasis nuestro.

*párrafo del artículo 2011° del Código Civil, el registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o la incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta de ello el juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado al acceso al registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejar constancia en el asiento registral.”*

Este precepto descrito, es vinculante ya que ha sido expedido por el órgano máximo de Registros Públicos, pero tal precedente debe ser acorde a las normas correspondientes a Registros Públicos, puesto que se entiende que se debe proteger el sistema registral cumpliendo con su finalidad.

Sin embargo, la posición del Tribunal Registral fortalece el hecho que únicamente se solicite aclaración y/o información adicional al Juez cuando el acto inscribible contenga un acto con carácter no inscribible, inadecuado e incompatible, olvidándose de priorizar el principios rectores del sistema registral, por ello, es notable que el mismo no contribuye en afianzar la realidad judicial con la registral, máxime, si cuando se reitera el mandato de la autoridad judicial, deberá inscribirse, aseverando de forma tácita que el Registro acepte actos con las características kya descritas.

Por ello, el órgano máximo del sistema registral no puede tener vigente un precedente que vaya contra su propia entidad, planteándonos que se debe dejar sin efecto el mismo y la postura adoptar deberá enfatizar los principios registrales, claro está que no se pierda de vista el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil pero es inevitable la preocupación al acceder a tales actos ya descritos los cuales tornan un sistema registral ineficaz siempre y cuando se admite el acceso a dichos

actos, la misma quedaría complementada con la modificación del artículo 2011° del Código Civil propuesta por propia iniciativa.

3. Los registradores no deberían aplicar el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, en tanto el título inscribible sea un parte judicial que contenga una medida cautelar.

En principio, cabe indicar que según Monroy la medida cautelar “es una institución a través de la cual el órgano jurisdiccional, a petición de parte, adelanta ciertos efectos o todos de un fallo definitivo o el aseguramiento de una prueba, al admitir la existencia de una apariencia de derecho y el peligro que puede significar la demora producida por la espera del fallo definitivo o la actuación de la prueba de criterios estos últimos que están recogidos en el artículo 611° del Código Procesal Civil”<sup>21</sup>. Bajo lo citado, cabe señalar de la existencia de medidas cautelares inscribibles y no inscribibles surgiendo su diferencia en la naturaleza de cada una y de la forma de ejecutarse, puesto que si la misma necesita publicitarse, a efectos de no ver frustrada su petición ya que la misma correría el riesgo frente a terceros de verse perjudicada, además, no se puede perder de vista que la pretensión discutida debe ser un acto inscribible en virtud que no se va pretender dar publicidad a una situación jurídica cuando el mismo es ajeno al registro.

Una vez dejado claro que únicamente las medidas cautelares susceptibles de inscripción en un registro plasmadas en una resolución conforme a lo expresado líneas arriba, serán susceptibles de calificación, pero el tener la característica de ser temporales, puesto que los mismos aseguran un futuro pronunciamiento, los mismos se rigen por las normas establecidas en el Código Procesal Civil.

En este sentido, corresponde advertir que las medidas cautelares susceptibles de ser inscritas en un Registro, a fin de ser ejecutadas, se encuentran contempladas en el ordenamiento legal de la siguiente forma:

*Artículo 656.- Embargo en forma de inscripción.- Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor*

---

<sup>21</sup> Citado en la resolución N° 409-2006-SUNARP-TR-L del seis de julio de dos mil seis.

*asume la carga hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente.*

**Artículo 673.- Anotación de demanda en los Registros Públicos.-** *Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. Para su ejecución, el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar.*

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

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

De lo cual, se denota que las mismas podrán acceder al Registro siempre y cuando sean compatibles con el derecho ya inscrito, pero no olvidemos que tal aptitud deberá ser realizada el órgano jurisdiccional, puesto que la norma posiciona a la misma para el dictado de las cautelares, como tutela cautelar<sup>22</sup> que otorgan.

Por tales circunstancias, el Registrador únicamente verificará la compatibilidad en mención, mas no lo considerara como un mandato judicial, en el sentido de inscribir el acto bajo apercibimiento pese haberse solicitado aclaración y/o información adicional pues no cabe la aplicación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, ni el tercer precedente del Quinto Pleno Casatorio ya mencionado al verificarse que el Código Adjetivo de forma imperativa regula el aspecto de compatibilidad.

Esta posición, ya descrita permitirá que en primer lugar se diferencia los mandatos judiciales de inscripción con las medidas cautelares, las cuales acuden al registro para una anotación preventiva, a efectos de cautelar una decisión futura de un proceso judicial, en este aspecto salvaguardaría el aspecto de actos inscribibles incompatibles

---

<sup>22</sup> “La tutela cautelar constituye un componente ineludible del modelo de garantía constitucional del proceso en donde partiendo de la premisa de que todos tenemos no solo el derecho de pedir al órgano jurisdiccional la tutela de nuestros derechos e intereses, sino además obtener del juez una tutela judicial efectiva, con la finalidad de lograr tal efectividad ese derecho incorpora esencial y necesariamente la posibilidad de pedir y obtener una tutela cautelar provisional y urgente adecuada las características sustanciales de las situaciones subjetivas tutelables en relación a las variables circunstancias del caso (...)” ARIANO DEHO, Eugenio. Problemas del Proceso Civil. 1ra. Edición. Juristas Editores. Octubre, 2003. Pág. 674.



puesto que por norma expresa hace inaccesibles los actos con tal característica; y, en segundo lugar, debemos tener claro que ante la diferencia de actos inscribible por mandatos judiciales y anotaciones preventivas, es inaplicable el precedente vinculante, mas aun cuando se contrapone al cuerpo normativo Código Procesal Civil, sucediendo una colisión de normas.

## **CAPITULO IV**

### **Conclusiones**

- Si corresponde inaplicar el principio de legalidad y compatibilidad del Registrador ante los documentos judiciales.
- Los documentos judiciales que contenga un carácter no inscribible del acto, inadecuado e incompatible no tenga acceso al Registro.
- Es viable que frente a los documentos judiciales que contengan un carácter no inscribible del acto; un acto inadecuado; y, un acto incompatible con los antecedentes registrales sea susceptible de aclaración y/o información complementaria, debiendo tener en cuenta que pese a que las resoluciones adquieren la calidad de cosa juzgada -resultando casi imposible su rectificación o modificación para que tengan acceso al registro- no se debe perder de vista que una facultad del Juez es la dirección del proceso, además, que siempre remitiéndose una resolución acorde –debidamente motivada- equipararía que la resolución que contenga el acto logre la calidad de inscribible sin ser contraria al registro.
- Es necesario la modificación del artículo 2011° del Código Civil.
- En la expedición del Quinto Pleno de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral debió prevalecer la aplicación de sus principios registrales.
- Es viable tomar en cuenta los principios registrales para calificar documentos judiciales con un mecanismo de interacción entre Poder Judicial y Registros

Públicos, el cual consistiría en la comunicación via online y correo, a fin que la autoridad judicial cuente con acceso al sistema de SUNARP y de ser necesario se le remita con la celeridad correspondiente el título archivado, claro está copia del mismo, a fin de brindar toda la información de la realidad registral para la expedición de sentencias judiciales.

- Es aplicable declarar la tacha sustantiva cuando estamos frente de un documento judicial que contenga una medida cautelar incompatible a los asientos y antecedentes registrales.

#### Recomendaciones

- Promoverse con urgencia la modificación del artículo 2011° del Código Civil.
- Los registradores al momento de calificar los documentos judiciales deberían aplicar el principio de legalidad en la calificación de documentos judiciales, a efectos de cerrar el registro para mandatos judiciales siempre y cuando contengan el carácter no inscribible del acto y la inadecuación.
- Dejar sin efecto el tercer precedente obligatorio del Quinto Pleno del Tribunal Registral con un nuevo precedente que sea consecuente con sus principios esenciales del sistema registral sin contraponer el ordenamiento legal y autonomía del Poder Judicial.
- Interrelacionar el sistema de Registros Públicos con el Poder Judicial, a efectos que el Juez tome en cuenta la realidad registral para emitir una resolución judicial acorde.





## Referencias Bibliográficas

### I. Libros

ARIANO DEHO, Eugenio.

2003 “Problemas del Proceso Civil”. 1ra. Edición. Juristas Editores. Octubre, 2003.

GONZALES BARRON, Gunther

2008 “Introducción al Derecho Registral y Notarial”. Segunda edición. Lima: Jurista Editores.

SCOTTI, Edgardo O.

1980 “Derecho registral inmobiliario”, Editorial Universidad, Buenos Aires.

VICENT CHULIA, Francisco.

2005 “Introducción al derecho mercantil”, 18. Ed., Tirant lo Blanch, Valencia.

VILLANO, Felipe Pedro.

1999 “Calificación Registral”. Elementos de Derecho Registral Inmobiliario: Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires.

### II. Artículos

HERRERA OVIEDO, Nora.

2006 El documento público al título inscribible [monografías]. Editorial Iustel.

MORALES GODO, Juan.

2004 “Calificación registral de las resoluciones judiciales”. Revista jurídica “Docentia e investigatio” Facultad de derecho U.N.M.S.M. Lima, 2004, Vol.6, numero 1.

ORTIZ PASCO, Jorge

2015 “Resoluciones judiciales versus realidad registral: ¿un verdadero “infiernillo”?, Instituto Pacifico, Marzo, T N° 9.

III. Pagina Web

IV. Norma

Constitución

Código Civil

Código Procesal Civil

Ley Orgánica del Poder Judicial

