

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



INFORME SOBRE EXPEDIENTE DE RELEVANCIA JURÍDICA 2002-
00847-0-1401-JR-CI-1, E – 1941, SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
EN EL MARCO DE UN PROCESO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado que presenta:

Renato José Espinoza Díaz

REVISOR :

Gilberto Mendoza del Maestro

Lima, 2023

INFORME DE SIMILITUD

Yo **Gilberto Mendoza del Maestro**, docente de la Facultad de **DERECHO** de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) de la tesis/el trabajo de investigación titulado:

Informe sobre expediente: E-1941, Expediente N° 2002-00847-0-1401-JR-CI-1 sobre nulidad de acto jurídico de Escritura Pública de compraventa, al marco de un proceso de ejecución de garantía hipotecaria.

del/de la autor(a)/ de los(as) autores(as)

Renato José Espinoza Díaz

dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de **33%**. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el **5/02/2024**.
- He revisado con detalle dicho reporte y confirmo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio alguno.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lugar y fecha: **Lima, 7 de febrero de 2023**

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: Mendoza del Maestro, Gilberto	
DNI: 40856192	
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-9549-9283	
Firma	

RESUMEN:

La controversia materia de análisis se desarrolló ante el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Ica bajo el Expediente No. 2002-00847-0-1401-JR-CI-1 en un proceso de nulidad de acto jurídico seguido por Alfonso Esteban Valverde Gutiérrez (en adelante, el “demandante”) contra Guillermo Enrique Yamashiro Oré, Empresa Inversiones Kenzo S.R.L, y la Oficina de Registros Públicos de Ica.

El punto de partida fue la ejecución de una hipoteca por el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, que recayó en el Expediente No. 203-2000, mediante la cual el demandante había contraído una deuda con un banco. Al ser parte infiel y no haber cumplido con su obligación de pago, el acreedor hipotecario procedió con la ejecución y remate del bien inmueble otorgado en garantía. La particularidad de este proceso fue que la sentencia consignó erróneamente los datos del predio respecto a su dirección. A pesar de que las partes advirtieron dicha situación al colegiado, el pedido fue desestimado y no se realizó la rectificación del error material.

Posteriormente, Guillermo Enrique Yamashiro Oré adquirió el inmueble ejecutado mediante remate judicial. Sin embargo, la controversia se presenta porque la Oficina Registral de Ica se negó a inscribir tal transferencia basándose en el principio de legalidad, recogido en el artículo 2011 del Código Civil y artículos V y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, debido a que no existía correspondencia entre la dirección del inmueble en la adjudicación por remate con aquella que aparecía en la partida registral del mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, el registrador procedió a realizar la inscripción del acto, cuya formalización permitió que el bien se venda a Kenzo S.R.L., anotándose el derecho de propiedad de esta última en su partida registral.

Frente esta situación, el demandante fundamentó ante el Primer Juzgado Civil de Ica que no era posible inscribir la titularidad de Guillermo Enrique Yamashiro Oré pues había adquirido un bien con dirección distinta al ejecutado por remate judicial. Para tal efecto, demandó la nulidad del asiento registral donde constaba inscrito el dominio de Guillermo Yamashiro, así como la posterior compraventa a favor de la mencionada empresa.

La demanda fue declarada fundada en primera y segunda instancia. Finalmente, en casación fue revocada declarándola infundada. De modo que los títulos de propiedad de Guillermo Yamashiro y la empresa Inversiones Kenzo S.R.L. se declararon válidos.

La relevancia jurídica de este proceso tiene connotación en hechos actuales. Se aprecia como un error material, hecho recurrente en nuestras resoluciones judiciales y administrativas, afectan derechos adquiridos legítimamente, como los de propiedad, principios registrales, actos procesales e incluso derechos constitucionales.

INDICE ANALÍTICO

1. INTRODUCCIÓN	PÁG. 4
2. RELACIÓN DE LOS HECHOS	PÁG. 5
3. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍCIOS	PÁG. 15
4. ANÁLISIS	PÁG. 16
4.1. PROCESO DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS	PÁG. 17
4.2. LA EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA	PÁG. 19
4.3. ¿ES POSIBLE RECUPERAR EL DOMINIO DE UN INMUEBLE EJECUTADO CUANDO SE DECLARA NULA SU ADJUDICACIÓN EN REMATE?	PÁG. 21
4.4. EL ERROR MATERIAL COMO FACTOR DETERMINANTE	PÁG. 23
4.5. ¿CÓMO PUEDE ANULARSE UNA ADQUISICIÓN AMPARADA EN LA BUENA FE PÚBLICA MEDIANTE MANDATO JUDICIAL SI SE PRESUPONE QUE ESTE PRINCIPIO DOTA DE BLINDAJE JURÍDICO AL ADQUIRIENTE?	PÁG. 25
4.6. ¿QUÉ OCURRE CUANDO EXISTEN NULIDADES MANIFIESTAS EN LOS TÍTULOS PROVENIENTES DE MANDATOS JUDICIALES?	PÁG. 29
4.7. CONSECUENAS JURÍDICAS EN CASO LA CASACIÓN RESULTASE INFUNDADA	PÁG. 33
4.7.1. ¿CUÁLES SON LOS EFECTOS EN CASO SE HUBIERA ADJUDICADO EL PREDIO MZ. C?	PÁG. 34
4.7.2. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	PÁG. 36
4.7.3. PRINCIPIO DE IMPENETRABILIDAD	PÁG. 37
4.7.4. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	PÁG. 39
4.7.5. VULNERACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD	PÁG. 41
4.8. ¿ES POSIBLE LA CORRECCIÓN DE SENTENCIAS JUDICIALES CUANDO ESTAS TIENEN LA CALIDAD DE CONSENTIDAS?	PÁG. 42
4.8.1. LA CORRECCIÓN DE SENTENCIAS JUDICIALES	PÁG. 42
CONCLUSIONES	PÁG. 52
BIBLIOGRAFÍA	PÁG. 54

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo se analiza el Expediente E-1941 cuyo tema de fondo versa sobre materia civil específicamente en la transferencia de propiedad mediante un título derivado y originario dentro de un proceso de ejecución de garantías. Asimismo, este proceso desarrolla aristas del Derecho Registral pues se aplican sus principios de tracto sucesivo, legalidad, y la buena fe pública registral, la oponibilidad de los derechos reales, entre otros.

En paralelo surge un segundo proceso judicial y terminan contraponiéndose. Desde la perspectiva procesal existe colisión puesto que son tramitados en vías diferentes. El primero se trata de un proceso único de ejecución (de garantías) mientras que el segundo versa sobre uno de conocimiento (nulidad de acto jurídico). Esto conlleva a la posibilidad de analizar el impacto de dichos pronunciamientos bajo los principios de los Derechos Reales, Derecho Procesal, y sus pronunciamientos más importantes.

Es en el segundo proceso donde se cumple con la observancia de pluralidad de instancias pues tanto el *a quo* como el *a quem* resolvieron mediante sentencias estimatorias bajo una misma posición. Empero, mediante recurso extraordinario de casación se revoca la decisión declarando infundada la demanda lo que conlleva a apreciar el impacto de este tipo de recursos en materia procesal.

Resulta importante analizar cómo las dos primeras instancias someten los temas de derechos reales y garantías a su juicio para declarar fundada la demanda y nulo el acto jurídico y cómo la Corte Suprema corrige este error.

1. RELACIÓN DE LOS HECHOS:

2. El presente caso inicia con la adquisición de un predio ubicado en la Urb. La Angostura Segunda Etapa signado con el Sub Lote 4 de la Manzana A Lotes 46 y 47, inscrito en la Ficha 010381-010101 del Registro de Predios de Ica (en adelante, "Predio Mz. A"), mediante Escritura Pública del 7 de marzo de 1990, extendida por el Notario de Ica Eduardo Laos Mora, a favor de los esposos señor Alfonso Esteban Valverde Gutiérrez (en adelante, "AVG", quien actúa representando a la sociedad conyugal) y la señora Diana Sadanori de Valverde.

3. Dicho acto se inscribió en el Asiento C-2 de la citada partida. Posteriormente, el 2 de abril de 1992 constituyeron una hipoteca a favor del Banco Continental, la cual fue ampliada el 12 de noviembre del mismo año. Ambos actos fueron protocolizados mediante Escrituras Públicas en las fechas señaladas respectivamente.

4. Expediente 52 – 94 (ejecución de garantía)

5. Luego de dos años, el banco interpone una demanda de ejecución de garantías para satisfacer su crédito ante el Tercer Juzgado Civil de Ica creándose el Expediente 52 – 94. Este proceso es sumamente trascendental para el caso pues el acreedor hipotecario ofreció una valorización del inmueble donde se consigna su dirección como: "Av. La Angostura y Calle Medano, Lote signado como Sub lote 4 **Manzana C – 1 de la Urb. Residencial La Angostura 2da Etapa**" (en adelante, "Predio Mz. C"). Es decir, se presenta una nomenclatura de un predio distinto al bien hipotecado.

6. Dicha discrepancia fue advertida por los deudores hipotecarios alegando que el Predio Mz. A no resultaba siendo el ejecutado por el error que presentaba la tasación aportada al proceso ya que ello generaba que i) el valor del inmueble sea menor y ii) la dirección correspondía al Predio Mz. C cuya propiedad era del propio banco ejecutante y se encontraba inscrito en la Ficha 10017 – 010101 del Registro de Predios de Ica.

7. Sin embargo, el juzgado desestimó la pretensión de rectificar aquel error. Por lo tanto, el 26 de abril de 2000 se llevó a cabo el remate público en donde el Predio Mz. A fue adjudicado al postor ganador, el señor Guillermo Enrique Yamashiro Oré (en adelante, "GYO") por un precio de US \$ 25,287.50.

8. Lo anterior fue formalizado mediante Resolución 53 del 8 de mayo de 2000 ya que el juzgado transfiere la propiedad del bien a favor

de GYO aun cuando los ejecutados apelaron la sentencia que ordenó el remate y mediante Resolución 5, del 5 de enero de 2001, su pedido fue desestimado nuevamente. En síntesis, el juzgado no procedió a realizar variación alguna de la dirección del inmueble adjudicado pese a las múltiples advertencias.

9. Problemas en la formalización de la adjudicación

10. Además de la transferencia de propiedad ordenada por el juez GYO requería la formalización de su derecho mediante la inscripción en Registros Públicos. Por ello solicitó se cursen los partes judiciales a la Oficina Registral de Ica. Esto dio mérito al Título 1342 presentado el 13 de marzo de 2001, el cual fue observado.

11. Según Oficio 253-2001-ORLW-ORI/RP, el registrador argumentó que no podía inscribir la adjudicación puesto que el título que contiene los partes judiciales demuestra una discrepancia en cuanto a la ubicación del inmueble en el sentido de que se pretendía incorporar tal acto a la partida registral del Predio Mz. A pero que la ubicación proporcionada correspondía al Predio Mz. C, inscrito en la Ficha 10017-010101 del Registro de Predios de Ica cuyo titular dominial resultaba el Banco Continental – Sucursal Ica.

12. GYO solicitó la expedición de nuevos partes al juzgado y mediante el Oficio 1435-2001-ORLW-ORI-RP del 27 de diciembre de 2001 Registros Públicos reitera las observaciones manifestando que debe aclararse la ubicación del bien pues la dirección corresponde al Predio Mz. C y no al Predio Mz. A, generando una contravención a los antecedentes registrales.

13. Es así que GYO solicita al juzgado mediante escrito del 8 de enero de 2002 que se emitan nuevos partes subsanando lo advertido por Registros Públicos. Por su parte, el juzgado mediante la Resolución 77 ordenó la remisión de documentos, pero sin subsanar lo manifestado.

14. Pese a que en ningún momento se procedió con la aclaración o levantamiento de observaciones, el registrador a cargo del título, señor Javier Alonso Ramos Morón, procedió con la inscripción registral en la partida del Predio Mz. A.

15. Compraventa a favor de Kenzo

16. GYO logró inscribir su derecho de propiedad y vendió el Predio Mz. A a favor de Kenzo, una empresa en la que él mismo era accionista y gerente administrativo. La compraventa fue elevada a Escritura Pública ante el Notario de Ica César Sánchez Baiocchi el 6 de mayo de 2002 y se inscribió en el Asiento C-4.

17. De la demanda:

18. Con fecha 20 de mayo de 2002 AVG interpone una demanda de nulidad de acto jurídico contra los i) Registros Públicos – Sede Ica, ii) GYO, y iii) Kenzo, asignándole el Expediente 2002 – 847 del Primer Juzgado Civil de Ica.

19. El petitorio sostiene que en vía de proceso de conocimiento se declare la nulidad del asiento registral 3-C de la Ficha 010381-010101, que continúa en la Partida 11002418 del Registro de Predios de Ica y contiene la adjudicación vía judicial a favor de GYO respecto al Predio Mz. A.

20. Argumenta su pedido en que dicho acto adolece de nulidad pues el título que ha obtenido GYO es mediante resolución judicial expedida por el Tercer Juzgado Civil de Ica donde se señala la ubicación del Predio Mz. C, el cual tiene una dirección distinta al del Predio Mz. A, siendo este último el que fue objeto del proceso mencionado en el numeral 4.

21. En resumen, AVG sostiene que su propiedad se ubica en la dirección del Predio Mz. A y el hecho de que el juzgado haya consignado la dirección del Predio Mz. C genera nulidad pues vulnera la identidad del bien materia de adjudicación a favor de GYO.

22. Adicionalmente, postula como pretensión accesoria que se declare la nulidad de la compraventa a favor de Kenzo, descrita en el numeral 15, hecho que se produjo después de la adjudicación vía remate.

23. Reposo sus fundamentos jurídicos en: a) los principios del Derecho Registral, como el de legalidad, detallado en el artículo 2011 del Código Civil (en adelante, “CC”) y artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, “RGRP”), legitimación, buena fe pública e impenetrabilidad, contenidos en los artículos 2013, 2014 y 2017 del CC; b) cuestiones de derecho sustantivo como los criterios de nulidad, especificado en el artículo 219 del CC; y c) temas de derecho procesal como la convalidación de actos procesales advertidos en el artículo 172 del Código Procesal Civil (en adelante, “CPC”).

24. De la contestación de GYO y Kenzo:

25. Con fecha 5 de julio de 2002, GYO y Kenzo contestan la demanda utilizando los mismos argumentos en ambos escritos y solicitan sea declarada infundada.

26. Manifiestan que la tasación presentada para el juicio del Exp. 52 – 94 no acarrea nulidad aun cuando la dirección del bien corresponde

al Predio Mz. C y no al Predio Mz. A. pues se trata de un documento meramente referencial para el proceso de ejecución de garantías.

27. Añaden que lo realmente importante es que se acreditó la existencia de una hipoteca sobre el Predio Mz. A y que AVG no honró su deuda, motivo por el cual el banco ejecutante procedió con el remate hasta la adjudicación a favor de GYO. Asimismo, refuerza su posición basándose en que de los medios probatorios del expediente se aprecia que el área del Predio Mz. A es de 1,405.00 m² lo cual se condice con la realidad del terreno.

28. Por otro lado, confirman que dentro del Exp. 52 – 94 existieron pedidos de nulidad por parte de AVG sosteniendo que se remataría un inmueble ajeno; es decir, el Predio Mz. C. Sin embargo, aquella discrepancia fue resuelta por Resolución de Segunda Instancia 28 por la Sala Superior Civil de Ica con fecha 4 de febrero de 1997, donde supuestamente se hizo un análisis de la dirección del bien ejecutado.

29. Asimismo, ratifican el hecho de que Registros Públicos de Ica denegara las inscripciones en dos oportunidades pero que mediante Resoluciones 4 y 5 de la Sala Superior de Ica ambas de fecha 5 de enero de 2001 se subsanó dicha divergencia. Por lo tanto, se procedió con la inscripción del derecho de GYO.

30. Reposan sus fundamentos jurídicos en: a) la adquisición de propiedad mediante remate público es válida y no contraviene a los artículos 2011 y 2014 del CC; b) se trata de un caso de error material, pero aquel no vicia la adjudicación pues así lo estipula el artículo 209 del CC; y c) la compraventa a favor de Kenzo cumple con los requisitos de validez y no nulidad de todo acto jurídico inmersos en los artículos 140 y 219 del CC.

31. De la contestación de Registros Públicos

32. El 10 de julio de 2002 el Estado contesta la demanda solicitando sea declarada improcedente y/o infundada.

33. Sostiene que la adjudicación a favor de GYO contiene intereses de terceros que escapan de toda responsabilidad funcional de la Administración. Advierte que a Registros Públicos se presentan situaciones jurídicas adquiridas extra registralmente y por ello no puede pronunciarse sobre la validez de tal adquisición. En tal sentido, no presenta legitimidad ni interés alguno para formar parte del proceso.

34. Reposan su razonamiento jurídico en: a) la autonomía de sus funcionarios en ejercicio de sus funciones registrales, amparada por el artículo 2 de la Ley 26366 – Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos; b) el fin de esta institución es dotar de seguridad jurídica a los actos y contratos cuya inscripción es solicitada por mandatos legales o

judiciales; y c) si fuera el caso de existir nulidad en algún acto inscrito, solo será el Poder Judicial el legitimado para declararla en concordancia con los artículos séptimo del Título Preliminar y 172 del RGRP.

35. De la sentencia de primera instancia

36. Con fecha 20 de enero de 2003 se declaró fundada la demanda. En consecuencia, se proclamaron nulos el Asiento Registral C-3 que contenía la adjudicación del Predio Mz. A a favor de GYO, y la compraventa a favor de Kenzo inscrita en el Asiento Registral C-4, ambos de la Ficha 010381 – 010101 y se ordenó inscribir la sentencia.

37. El Primer Juzgado Civil de Ica confirma que existió una hipoteca a favor de AVG la cual fue ampliada posteriormente a favor del banco ejecutante, quien seguiría el proceso de ejecución de garantías en el Exp. 52 – 94 respecto al Predio Mz. A.

38. No obstante, para efectos de ejecutar la hipoteca el acreedor aporta una tasación de un inmueble distinto al bien materia del proceso pues correspondió al del Predio Mz. C y es este último el que termina adjudicándose a GYO.

39. También se corrobora que los dos oficios remitidos por Registros Públicos de Ica al Tercer Juzgado Civil, a cargo del expediente de ejecución, señalaban que no procedía la inscripción pues se intentaba inscribir la transferencia de propiedad del Predio Mz. C en la partida del Predio Mz. A.

40. Para este colegiado las observaciones realizadas registralmente no fueron subsanadas respecto a la ubicación e identificación del inmueble por el órgano jurisdiccional que asumió la causa del Exp. 52 – 94 pese a la advertencia por Registros Públicos y por el propio ejecutado AVG.

41. La conclusión fue que a GYO no se le adjudicó el Predio Mz. A. Es decir, su título de propiedad es nulo y pese a ello Registros Públicos lo inscribió vulnerando los principios registrales de fe pública, legalidad e impenetrabilidad debido a que solo procede la inscripción de un título cuando es compatible con los antecedentes registrales. Así las cosas, se ha evidenciado la vulneración a los artículos 2011 y 2017 del Código Civil.

42. Por otro lado, este juzgado desestimó que AVG y Kenzo hayan podido acreditar que la dirección del inmueble fuera aclarada mediante alguna resolución del Exp. 52 – 94.

43. En consecuencia, la compraventa del Predio Mz. A entre AVG y Kenzo también adolece de nulidad pues el único fin perseguido con

este acto habría sido convalidar la adjudicación a favor de GYO. Se dejó constancia de que el fin era ilícito puesto que se ha transferido un bien ajeno, siendo un imposible físico y jurídicamente, en concordancia con los numerales 3 y 4 del artículo 209 del CC.

44. En cuanto a la defensa de Registros Públicos, se estimó que no puede ampararse la falta de legitimidad para ser parte del proceso puesto que si nunca se hubiera procedido a inscribir la adjudicación a favor de GYO incluso con los vicios advertidos entonces no existiría la presente litis. No existió motivo que justifique el proceder del registrador público. Por tanto, sí se encuentra incluido en la relación procesal.

45. De la apelación de GYO

46. Con fecha 10 de febrero de 2003 GYO interpone recurso de apelación contra la Resolución 14 de primera instancia solicitando se revoque esta y se declare la nulidad de todo lo actuado.

47. Por un lado, sostiene su postura manifestando que el colegiado no especifica cuál es la norma que ha sido transgredida para respaldar que la compraventa a favor de Kenzo resulta nula. Por lo que tal decisión es arbitraria y perjudica a dicha empresa en su adquisición amparada en la buena fe pública registral. No se trata de una artimaña legal entre Kenzo y GYO para sorprender a la legalidad de nuestro ordenamiento.

48. Agrega el hecho de que no se ha meritado correctamente los medios probatorios aportados al proceso debido a que el Exp. 94 – 52, tramitado ante el 3er Juzgado Civil de Ica, tiene como finalidad el remate del Predio Mz. A y así fue postulado desde el inicio de dicha litis.

49. La tasación que se aportó contiene un error material en cuanto a su ubicación lo cual generaría la confusión de que se trata del Predio Mz. C. Sin embargo, existen otros elementos que permiten afirmar que se trataba del Predio Mz. A como la inspección practicada por el perito tasador, quien se constituyó en el bien para poder valorizarlo.

50. Asimismo, de la propia partida del Predio Mz. A podía analizarse que el inmueble contenía los antecedentes registrales necesarios para la conducción del juicio. Detalles registrales como i) nombre de los propietarios, ii) descripción del inmueble y iii) área del terreno permitían al juzgado y AVG entender que siempre se trató del Predio Mz. A.

51. El acta de diligencia de remate del 26 de abril de 2000 también contiene información que evidencia que se trató del Predio Mz. A y que todavía cuando existió el error material que podría confundirlo con el Predio Mz. C este tiene una descripción de ubicación errónea también.

52. El Predio Mz. C se encuentra ubicado en la Mz. C – 1 en la **Tercera Etapa** de la Urb. La Angostura y no en la “Mz. C – 1 de la Urb. La Angostura, **Segunda Etapa**” lo cual demostraría que la afirmación de AVG es errónea y trata de confundir al juzgado.

53. La nulidad tanto de la adjudicación a favor de GYO como de la compraventa a favor de Kenzo han sido anulados por transgresión a los artículos 2011 y 2013 del CC; empero, aquellos no se sancionan con nulidad.

54. Adicionalmente, se sostiene que el petitorio de la demanda se basa en la nulidad del Asiento C-3 más no del título que dio mérito a dicha inscripción. Por tal razón, solo procedería la nulidad del referido asiento si se declarase también la del título, situación que no ha ocurrido pues el juzgado amparó la demanda sin manifestar que el acto de adjudicación también es nulo.

55. Se advierte que AVG ha utilizado el error material a su conveniencia puesto que el Exp. 52 – 94 tuvo como resultado la adjudicación a GYO y posterior levantamiento de hipoteca. Es decir, si se anulaba la adjudicación entonces AVG tendría nuevamente la propiedad del Predio Mz. A puesto que la garantía por la que se había ejecutado quedaría levantada.

56. Por su parte, Kenzo reafirma que su adquisición es válida pues se ampara en la buena fe pública registral, contenida en el artículo 2014 del CC puesto que a la fecha de la compraventa no existía anotación en la partida que evidencie el posible litigio.

57. De la sentencia de segunda instancia

58. Con fecha 24 de junio de 2003 se emitió la Resolución 23 de la Sala Civil de Ica declarando confirmar la decisión tomada en primera instancia por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil.

59. La decisión radica en que la sala concluye que del Exp. 94 – 52 se puede apreciar que se remata el Predio Mz. C y no el Predio Mz. A, ejecutándose un bien distinto al hipotecado.

60. Las observaciones realizadas por el registrador encargado de analizar la adjudicación a favor de GYO son rotundas. Precisamente, por tratarse de una dirección distinta al del bien dado en garantía no podía inscribirse. Era un impedimento legal.

61. A pesar de lo advertido, Registros Públicos inscribió la transferencia de dominio sin mandato judicial que subsane sus defectos. He ahí la vulneración al derecho de propiedad de AVG pues se inscribió un derecho de manera irregular.

62. Para esta decisión la sala toma en consideración la vulneración de los principios registrales de legalidad, tracto sucesivo y prioridad excluyente, reconocidos en los artículos V, VI y X del Título Preliminar del RGRP, además de los principios registrales advertidos en la sentencia de primera instancia.

63. Del recurso de casación interpuesto por GYO y Kenzo

64. El 9 de julio de 2003 solicitan declarar fundado el recurso y la nulidad de la sentencia de primera instancia.

65. Los argumentos se basan en la inaplicación de normas de derecho material e interpretación errónea de las mismas, amparados en el artículo 388 del CPC.

66. Como primer argumento utilizan la inaplicación del numeral 5 del artículo 139 de la Constitución ya que se ha declarado nulo el asiento registral que contiene la adjudicación a favor de GYO sin hacer mención expresa a la ley que sanciona con nulidad la extensión del asiento. Ello contraviene la garantía de la debida motivación de las resoluciones judiciales. El juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso y no puede considerar más de lo expuesto en el petitorio de acuerdo con el artículo VII del Título Preliminar, es un fallo ultrapetita, agrega.

67. Como segundo argumento se invoca la inaplicación del literal c del artículo 94 del RGRP el cual dispone que en caso de declararse la nulidad de la inscripción por falta de alguno de los requisitos esenciales se puede accionar con la rectificación que prevea el RGRP, situación que no ha sido considerado por las dos instancias. Esto permitiría apreciar que se han vulnerado las reglas de valoración de las pruebas establecidas en los artículos 188 y 197 del CPC pues se han basado a efectuar la revisión de un fallo judicial emitido en el Exp. 94 – 52. En síntesis, también se trata de una vulneración al principio de cosa juzgada, amparado en el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución.

68. Como tercer argumento se sostiene la inaplicación del artículo VIII del Título Preliminar del RGRP ya que este consagra la buena fe pública registral. Esta fue dotada a la compraventa a favor de Kenzo pero también a la de GYO pues adquirió el Predio MZ. A basándose en la información registral.

69. Como cuarto argumento se presenta al artículo V del Título Preliminar del RGRP que desarrolla el principio de legalidad, en concordancia con el artículo 2011 del CC. Alegan que se trata de un error cometido por la sentencia de segunda instancia al invocar dicho artículo pues si se interpreta correctamente se entiende que los registradores no pueden

advertir la existencia de vicios o errores procesales ya que las mismas son materia de impugnación en su propia vía cuando son tramitadas en su expediente procesal. Añade que el registrador a cargo del título de adjudicación a favor de GYO cumplió con sus funciones y se sometió al mandato judicial.

70. Como quinto argumento se sostiene la interpretación errónea del artículo VI del Título Preliminar sobre el principio del tracto sucesivo, en concordancia con el artículo 2015 del CC. La cuestión planteada es que en segunda instancia no se realiza su correcto análisis puesto que tanto del aspecto subjetivo como objetivo se concluye que existen elementos que analizados de forma conjunta hacen indubitable que el bien materia de este proceso sea el Predio Mz. A.

71. El último argumento es respecto a la interpretación errónea del artículo X del Título Preliminar del RGRP, relacionado con el artículo 2017 del CC respecto al principio de prioridad excluyente toda vez que el título de GYO no es incompatible con el derecho de propiedad previamente inscrito de AVG ni la hipoteca constituida y ejecutada posteriormente.

72. De la procedencia del recurso de casación

73. El 3 de octubre de 2003 mediante Casación 2114 – 2003 ICA se produjo controversia respecto a la declaración de procedencia del recurso planteado por GYO y Kenzo.

74. De los 5 magistrados supremos que asumieron la causa 3 estuvieron a favor de la procedencia y 2 en contra:

75. Argumentos a favor de la procedencia

76. Se desestima los argumentos advertidos en los numerales 66, 69 y 70, pues i) el registrador no calificó irregularmente la formalidad del mandato judicial, y ii) la debida motivación de las resoluciones judiciales no procede en casación pues se obtuvieron mediante la valoración probatoria conforme al artículo 122 del CPC.

77. No obstante, admisible el recurso por los argumentos advertidos en los numerales 67, 68 y 71 pues satisfacen los requisitos de fondo que contempla el numeral 2 del artículo 388 del CPC.

78. Argumentos a favor de la improcedencia

79. Se desestima la admisión debido a i) que no procede a instancias supremas la revisión del material probatorio dado que ello ya ha sido examinado en las instancias de mérito; ii) la casación solo analiza vicios

in iudicando y resulta un contrasentido que los recurrentes sostengan que existe una indebida motivación pero al mismo tiempo manifiesten que existe interpretación errónea pues ello da cuenta de que ha existido fundamentación jurídica por los colegiados; y iii) los argumentos de los numerales 68 al 71 se refieren a normas reglamentarias y no son revisables en casación pues está reservada a aquellas de derecho material. Por último, los recurrentes han omitido señalar cómo debería ser la correcta interpretación de las normas de derecho material, en consecuencia, no han fundamentado claramente.

80. En virtud de la discordia presentada llamaron al voto dirimente y el 3 de octubre de 2003 se declaró procedente el recurso de casación.

81. Dictamen 124-2004-FSC-MP

82. El Ministerio Público fue consultado y mediante este dictamen se pronuncia sobre los puntos controvertidos fijados por la Corte Suprema para casación los cuales son la interpretación errónea de los artículos IV, X, y VIII del Título Preliminar del RGRP.

83. Sostiene que existe una interpretación errónea de norma de derecho material pues el juez ha elegido la norma pertinente, pero se ha equivocado en su significado.

84. Asimismo, se indica que AVG afirmó en el escrito de contradicción del Exp. 52 – 94 que el inmueble de su propiedad es el que corresponde a la dirección del Predio Mz. C que erróneamente se estaba consignando en el expediente y en la tasación. Por su parte la partida registral del bien de AVG produjo certeza en los juzgadores.

85. Se hace hincapié en que el registrador acató el mandato judicial de inscribir el derecho a favor de GYO y que las instancias de mérito hacen una incorrecta interpretación de los artículos 2015 y 2017 del CC sobre tracto sucesivo y prioridad excluyente respectivamente.

86. La adquisición de GYO se encuentra protegida por la buena fe registral puesto que existen elementos que dotan de certeza al bien objeto del negocio jurídico.

87. Por tales consideraciones, el Ministerio Público otorga la opinión de que sea declarada fundada la casación interpuesta por GYO.

88. Sentencia de tercera instancia

89. El 22 de setiembre de 2004 la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema declara fundada la Casación 2114-03 ICA convirtiendo la

sentencia de segunda instancia en nula y reformando la de primera en infundada.

90. El supremo colegiado analiza el principio del tracto sucesivo y lo define como la concordancia entre el derecho que se inscribe y el inscrito inmediatamente antes. En tal sentido, se tiene que la adquisición de GYO fue mediante mandato judicial lo cual exime de responsabilidad al registrador de acuerdo con el artículo 2011 del CC y de lo actuado en el Exp. 52 – 94 resulta contundente entender de que se trata del Predio Mz. A.

91. Respecto al principio de prioridad excluyente, la sala manifiesta que se basan en el error material para alegar la vulneración a tal principio y con ello anular la adjudicación a favor de GYO. Sin embargo, la identificación del bien no solo era posible por la ubicación que contenía el error material sino además por los demás elementos que obran en el Exp. 52 – 94 como es la hipoteca constituida por AVG, la propia partida registral y en lo que ella se describe.

92. Sobre la buena fe pública registral, la Corte explica los requisitos que debe cumplir todo adquirente que pretenda su protección en este principio: i) onerosidad; ii) buena fe; iii) titularidad registral del otorgante; iv) inscripción del adquirente; e v) imposibilidad de conocimiento de causas que anulen el derecho del otorgante los cuales han sido cumplidos por GYO y Kenzo.

93. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

94. Cuestiones de Derecho Civil

95. ¿Cuándo se considera transferida la propiedad en un proceso de ejecución de garantías?

96. ¿Es posible recuperar el dominio de un inmueble ejecutado cuando se declara nula su adjudicación en remate?

97. Cuestiones de Derecho Registral

98. ¿Cómo puede anularse una adquisición amparada en la buena fe pública mediante mandato judicial si se presupone que este principio dota de blindaje jurídico al adquirente?

99. ¿Qué ocurre cuando existen nulidades manifiestas en los títulos provenientes de mandatos judiciales?

100. Cuestiones de Derecho Procesal

101. ¿Es posible la corrección de sentencias judiciales cuando estas hayan adquirido la calidad de consentida?

102. ANÁLISIS:

103. A continuación, desarrollaremos las respuestas a las anteriores interrogantes haciendo énfasis en los hechos del presente caso y sus implicancias para el Derecho. Para entender cada pregunta primero se debe conocer la naturaleza jurídica de los conceptos que se desprenden de aquellas.

104. ¿Cuándo se considera transferida la propiedad en un proceso de ejecución de garantías?

105. La transferencia de propiedad consiste en el cambio de titularidad del dominio sobre un determinado bien, sea este mueble o inmueble. Este acto implica que quien tiene el derecho de propiedad lo pierda y sea trasladado a la esfera patrimonial del adquirente¹.

106. Nuestro ordenamiento regula de manera diferenciada las transferencias de propiedad pues bifurca el modo de hacerlas en base al objeto materia de adjudicación. Si nos referimos a transferencias de muebles, estas se regulan por el artículo 947 del CC, mientras que, si tratamos sobre inmuebles, el artículo que los aborda es el 949 del mismo código, el cual detalla lo siguiente:

“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.” (Subrayado agregado)

107. Al respecto dicen los tratadistas PLANIOL Y RIPERT:

“El derecho francés ha abandonado el antiguo principio que imponía como necesaria la tradición para realizar la transmisión. En nuestras leyes, el contrato es, no solamente fuente de obligaciones como en derecho romano, sino también traslativo de la propiedad. Vender, es enajenar; ambas nociones eran distintas en la antigüedad; hoy se confunden. La transmisión de la propiedad se ha convertido en un efecto directo e inmediato del contrato como la misma creación de las obligaciones. El comprador, el permutante, el donatario devienen propietarios de la cosa al mismo tiempo que acreedores del enajenante; la obligación de transmitir la propiedad convenida entre las partes, es ejecutada al mismo tiempo que se forma. Este

¹ VALENCIA ZEA, Arturo. Derecho Civil, Derechos Reales. Tomo II. Bogotá: Editorial Temis Ltda., 1973, p. 212.

resultado se expresa diciendo que la propiedad se transmite por el mero consentimiento”²

108. En sede nacional el profesor FERNANDEZ ha señalado lo siguiente:

“El consenso, como mecanismo de transmisión inmobiliaria, tiene la virtud de maximizar la circulación de la riqueza, a bajos costos de transacción aún cuando -es cierto- la seguridad jurídica que brinda es sólo tangible a nivel colectivo y no individual. Por ello, no es el sistema ideal de transferencia del dominio inmobiliario, sino, el más conveniente para maximizar la circulación de la riqueza cuando las condiciones económicas y sociales de una sociedad determinada hacen inaplicable aquello que hemos denominado «sistema ideal de transferencia de la propiedad”³

109. Lo anterior fue acogido por nuestro ordenamiento y se resume en que el solo hecho de manifestar la intención de transferir propiedad convierte en el receptor de dicho mensaje en propietario del inmueble. Se puede apreciar que, si bien se trata de una obligación adquirida por parte del manifestante en formalizar luego la transferencia de propiedad, nuestro ordenamiento ha acogido la tesis del consensualismo manifestando que con la voluntad ya se transmitió la propiedad.

110. En la judicatura también se han emitido pronunciamientos sentenciando lo advertido. Por ejemplo, mediante fundamento quinto de la Casación 4823 – 2015 LIMA de fecha 14 de noviembre de 2016 se evidencia:

“Conforme lo dispone el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario; esto es, que resulta suficiente la voluntad de transferir, de un sujeto, para que el otro adquiera la propiedad.”

111. Asimismo, mediante fundamento octavo de la Casación 1615 – 2018 LIMA ESTE de fecha 10 de enero de 2020 se sostiene:

“(…) la propiedad se transmite con el sólo consentimiento de las partes conforme a lo establecido en el artículo 949 del Código Civil”

² PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo II. Cultural S.A., Habana, 1946, p. 534.

³ FERNANDEZ, Gastón. La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. En Revista Themis. Lima, 2011, Nro. 60, p. 172.

112. Ahora bien, luego de conocer cómo funciona la transferencia de propiedad en nuestro país cabe preguntarse: ¿dentro de un proceso de ejecución de garantías cómo se entiende la translación de propiedad?

113. Proceso de ejecución de garantías

114. No abordaremos su naturaleza procesal sino los efectos reales que se despliegan cuando se ejecuta la garantía constituida por inmuebles (hipotecas).

115. Este tipo de procesos buscan la satisfacción de un derecho de crédito a favor de su acreedor mediante la penalización y confiscación del inmueble del deudor, quien pierde la propiedad para que el juez vía remate proceda con su venta. El dinero que se obtenga del remate servirá para cancelar el monto adeudado al acreedor hipotecario.

116. En doctrina nacional, la profesora ARIANO sostiene:

“En efecto, hay que tomar en cuenta que la ejecución de garantías fue concebida como una variante simplificada del proceso ejecutivo, que implicaba para el acreedor que tenía a su favor una garantía real toda una serie de “ventajas” procesales, en cuanto se le permitía “ahorrarse” una serie de actos de los que normalmente componen una ejecución “común. De allí que lo que el legislador haya querido es que desde la demanda de ejecución misma estuvieran presentes todos los elementos para poder realizar los actos de enajenación forzada (remate judicial o adjudicación) enderezados a satisfacer al acreedor ejecutante.”⁴

117. Este procedimiento se encuentra regulado en el Capítulo IV del CPC sobre ejecución de garantías. El artículo 720 del mismo código evidencia:

“Procede la ejecución de garantías reales, siempre que su constitución cumpla con las formalidades que la ley prescribe y la obligación garantizada se encuentre contenida en el mismo documento o en cualquier otro título ejecutivo. (...) Si el bien fuere inmueble, debe presentarse documento que contenga tasación comercial actualizada realizada por dos ingenieros y/o arquitectos colegiados, según corresponda, con sus firmas legalizadas.”

118. Asimismo, se trata de un tipo de proceso muy común en nuestras cortes. Tanto que el Sexto Pleno Casatorio abordó esta cuestión y

⁴ ARIANO, Eugenia. La ejecución de garantías reales en el Perú. Antecedentes olvidados y perspectivas de reformas. En Revista Jurídica Docencia et Investigatio. Lima, 2016, Vol. 18, p. 94.

mediante su fundamento 25 de la Casación 2402 – 2012 LAMBAYEQUE se sentenció:

“La ejecución de garantías, entendida en doctrina como ‘ejecuciones comerciales’, ‘ejecuciones aceleradas’ y ‘procesos de ejecución calificada’ es un proceso por el que el titular del derecho real puede hacer efectiva la venta del bien por el incumplimiento del deudor de la obligación garantizada; debiendo para tal propósito acompañarla demanda ejecutiva con el título o los títulos de crédito, reservado de los requisitos de la ley; es decir, la regla general es que deberá aportarse la escritura de hipoteca inscrita revestida con los requisitos que la ley exige para despachar ejecución, pudiendo incluso integrarse o acreditarse el título constitutivo con un título extra registral que conforme al ordenamiento lleve aparejada ejecución”

119. Así las cosas, en materia de ejecución de garantías se entiende que el deudor pierde la propiedad para garantizar la obligación pactada con su acreedor.

120. Sin embargo, se suscitan ciertas interrogantes como por ejemplo: ¿cuándo pierde la propiedad el deudor?, ¿En el momento que constituye la hipoteca?, ¿cuando se vence la obligación garantizada?, ¿con la sentencia de la demanda de primera instancia?, o ¿cuando se adjudica el bien mediante remate?

121. Dadas aquellas interrogantes podemos confirmar que a diferencia de las transferencias de propiedad reguladas en el 949 del CC no resulta tan sencillo sostener que se aplique de igual forma para las hipotecas cuando estas no necesariamente implican transferencia de propiedad sino hasta su ejecución.

122. La ejecución de garantía hipotecaria

123. Se trata de un derecho real de garantía que afecta un inmueble en respaldo de una obligación determinada o determinable por un monto en dinero. El artículo 1097 del CC detalla:

“Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.”

124. Con ello se reafirma lo advertido en el numeral 115, la sola constitución de hipoteca no genera la pérdida de propiedad sino franquea los derechos que ostenta el acreedor hipotecario⁵.

125. En ese sentido refuerza RAMOS:

“La hipoteca es un derecho real de garantía, donde no existe un desprendimiento del dominio, sino una mera afectación sujeta a una condición suspensiva futura, esto es, al impago que pueda cometer el deudor hipotecario. No existe transmisión de propiedad sino hasta el momento en el que se judicializa y aquella se pierde por sentencia”⁶

126. Para este punto es importante recordar que el artículo 949 del CC no es absoluto pues manifiesta que de existir disposición legal diferente la transferencia de propiedad quedará subsumida en la norma específica.

127. El dispositivo legal que regula las transferencias de propiedad en procesos de ejecución se encuentra regulado en el artículo 739 del CPC, el cual se presenta a continuación:

“En el remate de inmueble el Juez ordenará, antes de cerrar el acta, que el adjudicatario deposite el saldo del precio dentro de tercer día. Depositado el precio, el Juez transfiere la propiedad del inmueble mediante auto que contendrá: 1. La descripción del bien; 2. La orden que deja sin efecto todo gravamen que pese sobre éste, salvo la medida cautelar de anotación de demanda; se cancelará además las cargas o derechos de uso y/o disfrute, que se hayan inscrito con posterioridad al embargo o hipoteca materia de ejecución. 3. La orden al ejecutado o administrador judicial para que entregue el inmueble al adjudicatario dentro de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento. Esta orden también es aplicable al tercero que fue notificado con el mandato ejecutivo o de ejecución; y 4. Que se expidan partes judiciales para su inscripción en el registro respectivo, los que contendrán la transcripción del acta de remate y del auto de adjudicación.” (Subrayado agregado)

128. En sede jurisprudencial, el fundamento sexto de la Casación 4444-2015 HUAURA, de fecha 17 de mayo de 2016, emitida por la Corte Suprema ha profundizado sobre el tema de la siguiente manera:

⁵ BORDA, Guillermo. Manual de Derechos Reales. Cuarta Edición. Buenos Aires: Editorial Perrot, 1994, p. 318.

⁶ RAMOS, Carlos. La hipoteca naval en el Perú: ¿Mueble o inmueble? Un debate que no acaba. En Tratado de la Hipoteca, Jurista Editores, Lima, 2018, p. 207.

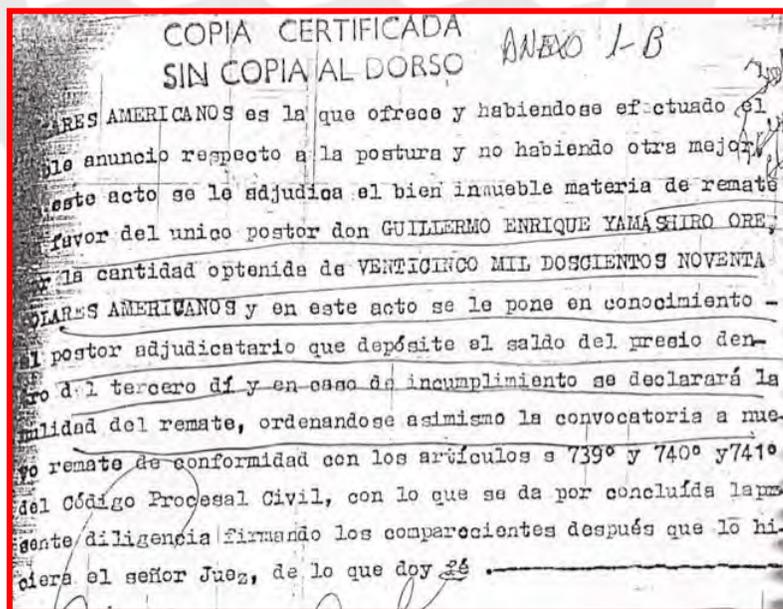
“Cabe señalar que el hecho que los ejecutantes se hayan convertido en adjudicatarios del bien rematado (donde el monto adeudado ha sido pagado con el remate) no cambia la situación, de que el acto de remate no es un acto definitivo, mientras no se emita la resolución de adjudicación, que es a través de la cual se verifica que el pago de la deuda con el remate ha quedado firme.”

129. Así las cosas, podemos concluir que no se trata de una adquisición de propiedad de forma originaria por voluntad del propietario sino se trata de una derivada por mandato del juez en virtud de la deuda no honrada del deudor hipotecario.

130. Respecto a la ejecución hipotecaria HURTADO señala lo siguiente:

“La hipoteca es una figura que si bien cuenta con regulación en el Código Civil, en el cual encontramos los presupuestos para su validez y eficacia; entendemos sin embargo, que la misma desarrolla sus efectos con plenitud dentro del proceso civil. Es aquí en la que encontramos –se puede decir– el aspecto dinámico de la hipoteca, sobre todo en los procesos de ejecución de garantías.”⁷

131. En el caso materia de este trabajo se puede apreciar cómo se aplica en la práctica el artículo 739 del CPC mediante la diligencia de remate (ejecución de hipoteca) en el Exp. 52 -94, llevada a cabo el 26 de abril de 2000. Presentamos la parte pertinente:



⁷ HURTADO, Martín. Proceso de ejecución de garantía hipotecaria. En Revista Derecho y Sociedad. Lima, 2012, No. 38, p. 133.

132. Podríamos decir que incluso cuando la transferencia de propiedad se entiende efectuada por la orden del juez esta se encuentra sujeta a condición de que el adjudicatario pague el precio total del monto del remate. Solo si se cumple con esta condición se entiende la transferencia válida y eficaz puesto que de lo contrario se anularía el remate y procederían a una nueva convocatoria.

133. Por lo expuesto, se puede concluir respecto a esta pregunta que incluso cuando la norma procesal manifiesta cómo se produce esta transferencia de propiedad no es sino hasta el pago total cuando el postor y/o adjudicatario ha adquirido correctamente y se convierte en el nuevo propietario.

134. ¿Es posible recuperar el dominio de un inmueble ejecutado cuando se declara nula su adjudicación en remate?

135. Sí es posible. Este cuestionamiento se desprende de la anterior pregunta, advertida en el numeral 105, donde se mencionó al artículo 739 del CPC para detallar cómo opera la transferencia de propiedad en remates judiciales.

136. Sin embargo, debemos recordar lo que le sucedió en el presente caso. GYO, quien adquirió correctamente vía remate, pagó el saldo, el Predio Mz. A. Este le fue adjudicado, se levantaron las cargas y gravámenes de la respectiva partida registral y después su adquisición fue declarada nula, lo cual suponía que jamás adquirió el bien mediante remate ni tampoco tuvo la condición de adjudicatario.

137. ¿Qué ocurrió con la propiedad entonces?, ¿jamás dejó de ser propietario AVG? Para responder estas interrogantes debemos tener los tiempos ordenados para apreciar la traslación del derecho material.

138. Hasta antes del remate del 26 de abril de 2000 AVG era propietario del Predio Mz. A inclusive cuando el juicio se encontraba en etapa de ejecución. Después del acta de remate, la transferencia de propiedad se hizo a favor de GYO, es decir el mismo día se convirtió en nuevo propietario.

139. Empero, como ya se ha detallado anteriormente mediante sentencia de primera instancia se declaró nula su adjudicación. Lo cual podría generar confusiones puesto que se creería que la propiedad se mantuvo en una especie de limbo sin propietario ya que AVG la perdió por el remate que GYO ganó, para que este último la perdiera por sentencia de primera instancia del Exp. 2002 – 847.

140. Absolver esa conjetura resulta sencilla si conocemos los efectos de la sentencia de primera instancia. Mediante aquella se declaró nula tanto la adjudicación a favor de GYO como la compraventa de Kenzo.

La nulidad representa que determinado acto jurídico no produzca más efectos legales y que incluso si en la práctica hay consecuencias ellas no son amparadas por el ordenamiento. Si se declara la nulidad entonces esta se retrotraerá al momento de la celebración del acto. Es una especie de depuración completa de la existencia de lo acontecido jurídicamente.

141. El profesor peruano RAMIREZ dice al respecto:

*“Al acto nulo le es de aplicación la máxima romana quod nullum est nullum producit effectum, lo que es nulo no produce ningún efecto, lo que significa la negación de toda eficacia al acto nulo y el tenerlo por no celebrado”*⁸

142. Por su parte, el experto CASTILLO ha tratado el tema:

*“Un acto nulo es aquel que jamás existió; por consiguiente, los efectos jurídicos nunca se produjeron realmente, y lo ocasionado se retrotraerá al momento de la celebración del acto viciado. En buena cuenta, es una sanción inmediata ante la negligencia del actor desinformado o doloso.”*⁹

143. La Corte Suprema también ha abordado la presente figura explicando cuándo se presenta esta figura mediante el fundamento octavo de la Casación 1242-2020 PUNO, de fecha 20 de junio de 2023:

“En ese sentido, es conveniente recordar que la nulidad del acto jurídico, prevista en el artículo 219 del Código Civil, puede ser comprendida, inicialmente, como aquella situación patológica del mismo, producida por la ausencia o grave anomalía de alguno de los elementos constitutivos exigidos para su validez.”

144. Por lo tanto, para fines figurativos representaría como si GYO jamás hubiera ganado la adjudicación mediante remate y se aplicaría lo dispuesto por el artículo 742 del CPC:

“Si en la primera convocatoria no se presentan postores, se convoca a una segunda en la que la base de la postura se reduce en un quince por ciento. Si en la segunda convocatoria tampoco se presentan postores, se convoca a una tercera, reduciendo la base en un quince por ciento adicional. Si en la tercera convocatoria no hay postores, a solicitud del ejecutante podrá adjudicársele directamente el bien, por el precio base de la postura que sirvió para la última convocatoria, pagando el exceso sobre el valor de su crédito, si hubiere. Si el ejecutante no solicita su adjudicación en el plazo de diez días, el Juez sin levantar el embargo, dispondrá nueva

⁸ RAMIREZ, Fernando. El acto jurídico. Lima: Pacífico Editores S.A.C., 2016, p. 144.

⁹ CASTILLO, Mario. La venta de bien ajeno. Lima: Ediciones Caballero Bustamante, 2018, p. 229.

tasación y remate bajo las mismas normas. La segunda y tercera convocatoria se anunciará únicamente por tres días, si se trata de bien inmueble y por un día si el bien es mueble.”

145. Es decir, se continuaría con la búsqueda de nuevos postores o se le propondría al banco ejecutante adjudicarle directamente el Predio Mz. A.

146. Todo lo anterior no implica que AVG pierda la propiedad sino hasta que se cumpla con cualquiera de las condiciones señaladas por el artículo 742 del CPC.

147. Finalmente, se concluye en este extremo que el caso no se enmarca en uno donde AVG pierde la propiedad y luego la recupera, sino que los efectos de la nulidad recaídos en adjudicación de GYO generan que todo ese tiempo en los que aparentemente este último era propietario jamás existió. GYO siempre fue su titular.

148. Ahora bien, el caso permite abordar otros supuestos que sin duda podrían presentarse en nuestra realidad peruana:

149. El error material como factor determinante

150. Tanto instancias de mérito antes del recurso de casación interpuesto por GYO como Registros Públicos detuvieron su análisis en este punto sin mucho énfasis, bajo estimaciones laxas a pesar de que la existencia de que este tipo de error causó todo el caso de este informe.

151. La naturaleza jurídica de este concepto se basa en que pese a encontrarse una confusión dentro del acto no se genera su nulidad porque de elementos periféricos se corrobora el objeto y causa que emanan. El artículo 209 del CC dispone lo siguiente:

“El error en la declaración sobre la identidad o la denominación de la persona, del objeto o de la naturaleza del acto, no vicia el acto jurídico, cuando por su texto o las circunstancias se puede identificar a la persona, al objeto o al acto designado.” (Subrayado agregado)

152. En sencillos términos, se trata de un error que puede ser subsanado mediante la propia interpretación teleológica, apartada de la literalidad. La profesora SOCÍAS:

“Que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos; b) Que el error se aprecie teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo en el que se advierte; c) Que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretación de normas jurídicas

aplicables; d) *Que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto, pues no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica*¹⁰

153. En sede nacional el civilista ESCOBAR detalla:

*“el error no genera la nulidad necesariamente. Si se tratase de uno de carácter material, entonces resulta de aplicación el artículo 209 del Código Civil, pues mediante elementos asociados al acto en cuestión, cualquier duda pueda ser aclarada sin la necesidad de mayor formalidad ni suscripción documentaria. El error material es muy frecuente en la redacción jurídica inclusive, de ahí que el legislador haya previsto la promulgación de este artículo para permitir la fluidez de las relaciones comerciales – sociales.”*¹¹

154. Por su parte, el Tribunal Registral ha analizado este escenario mediante el fundamento 7 de la Resolución 2733-2023-SUNARP-TR, de fecha 23 de junio de 2023:

“Es considerado “error indiferente” en tanto no vicia el acto jurídico “cuando por su texto o las circunstancias se puede identificar a la persona, al objeto o al acto designado.”

155. Cuando AVG postula la demanda sostiene que la denominación del Predio Mz. A era la siguiente:

“Urb. La Angostura Segunda Etapa signado con el Sub Lotes Nro. 4 de la Manzana A Lote 46 y 47”

Sin embargo, de la valorización aportada al proceso de ejecución de garantías se consignó como ubicación del inmueble:

“Sub lote 4 de la Manzana C – 1 de la Urbanización La Angostura”

156. Esa discrepancia en cuanto a la denominación de la manzana donde se ubicaba el predio era un error material pues, aunque existía una declaración distinta en la identidad del bien, el expediente contenía más información que permitía a cualquier persona entender que el se trataba del Predio Mz. A.

¹⁰ SOCÍAS, Joana. Error material, error de hecho y error de derecho. Concepto y mecanismos de corrección. En Revista de Administración Pública. Madrid, 2002, No. 157, p. 169.

¹¹ ESCOBAR, Freddy. Anulabilidad o nulidad relativa. En Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Vol. I, Gaceta Jurídica, Lima, 2003, p. 488.

157. Existían datos como la partida registral, la hipoteca constituida, el área del terreno y la propia diligencia de la tasación donde claramente se advertía la identificación del Predio Mz. A. Peor aún, jamás se nombró siquiera la partida del Predio Mz. C como para causar incertidumbre en el proceso.

158. Tampoco se abordó cómo es que Registros Públicos consideraba en aquel entonces este tipo de errores. La Resolución 125-2002-ORLC/TR de fecha 28 de febrero de 2002 es la más antigua que se puede extraer de la base de datos del Tribunal Registral, en ella se exponía lo siguiente:

“Que, el artículo 201 de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone que los errores materiales o aritméticos en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión” (subrayado agregado)

159. Es decir, el error material era un tema que ya había sido trabajado anteriormente por Registros Públicos amparándose en la Ley 27444 y pese a ello el registrador no supo realizar la correcta interpretación pues se trataba de un defecto subsanable del propio parte judicial que ordenaba la transferencia a favor de GYO.

160. Asimismo, en el escrito de apelación de la sentencia de primera instancia GYO presenta la Resolución 160-99-ORLC/TR de fecha 30 de junio de 1999, la cual tiene como sumilla:

“Para la individualización e identificación de la finca conforma al principio de especialidad y a las normas reglamentarias registrales debe tenerse en cuenta la concordancia de sus elementos descriptivos, sin que la presencia de un elemento discordante constituya impedimento para la inscripción.”

161. Inclusive se tenía en la jurisprudencia registral esta resolución la cual permitía entender mejor la figura del error material y que su presencia no afectaría la inscripción de la adjudicación a favor de GYO.

162. ¿Cómo puede anularse una adquisición amparada en la buena fe pública mediante mandato judicial si se presupone que este principio dota de blindaje jurídico al adquirente?

163. Para analizar esta cuestión debemos conocer qué se entiende por el principio de buena fe pública registral. Éste se encuentra amparado en el artículo 2014 del CC:

164. *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*

165. El tratadista Roca Sastre señala al respecto:

“No queda privado un tercer adquirente de su buena fe por el hecho de que conozca la inexactitud o vicio de una inscripción anterior en base de la cual ya funcionó la fe pública registral a favor del adquirente que se apoyó en ella (...) Por esto si un adquirente anterior ya fue protegido por la fe pública registral por reunir las circunstancias de buena fe y demás exigidas por el artículo 34º de la Ley Hipotecaria, ya no podrá exigirse a adquirente posterior alguno el mismo requisito de buena fe respecto a la misma e idéntica inexactitud registral o vicio claudicatorio posibles, pues dicho tercer adquirente anterior adquirió en firme o definitivamente, y ya no puede volver a reproducirse el problema en lo sucesivo, aunque los posteriores adquirentes de la finca o derecho no reúnan la condición de terceros hipotecarios”¹²

166. El Tribunal Constitucional ha analizado el supuesto mediante el fundamento 45, de la Sentencia 207-2020, del Pleno Jurisdiccional sobre el Exp. 0018-2015-PI/TC, de fecha 5 de marzo de 2020:

“De esta manera, la figura de la buena fe del tercero, en tanto presunción iuris tantum, constituye una opción del legislador que se encuentra dentro del marco constitucionalmente posible y que responde al fin constitucional de favorecer la seguridad jurídica, en tanto principio implícito del ordenamiento estatuido por la Norma Fundamental, en el ámbito de la transferencia de bienes, todo ello a fin de fomentar las transacciones comerciales, por cuanto es deber del Estado estimular la creación de riqueza y garantizar la libertad de comercio e industria, según lo establecido en el artículo 59 de la Constitución”

167. En resumen, le otorga un especial tratamiento a la adquisición de propiedad que se realice en virtud de la publicidad registral. Dota de un ropaje jurídico especial al nuevo titular del dominio, pero para ello se debe cumplir con los requisitos exigidos por dicho artículo, los cuales son i) onerosidad; ii) buena fe; iii) titularidad registral del otorgante; iv) inscripción del adquirente; e v) imposibilidad de conocimiento de causas que anulen el derecho del otorgante.

¹² Citado por GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. El concepto de Tercero, inoponibilidad, fe pública, prioridad. Tomo II. Madrid: Civitas, 1993, p. 337.

168. De acuerdo con los requisitos la buena fe presupone un estándar de diligencia alto, motivo por el cual se premia dicha actuación protegiendo el derecho del adquirente con este principio. En tal sentido, únicamente si es que no se cumple con alguno de aquellos será el juez el facultado para declarar la nulidad de tal adquisición.

169. Ahora bien, analicemos los hechos y este principio respecto a cómo se encontraba redactado al momento de la demanda de AVG. La redacción del artículo 2014 del CC era la siguiente:

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”

170. Como puede apreciarse antes no se exigía un examen de los títulos archivados que sustentan las inscripciones, sino que es recién con la Ley 30313, vigente desde el 27 de marzo de 2015, cuando se hace obligatoria esta evaluación y cuyo texto legal vigente se mantiene así:

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.” (Subrayado agregado)

171. Los títulos archivados son los documentos de donde emana el derecho del asiento que se inscribe en la partida registral respectiva¹³. El asiento registral implica un resumen de los títulos que le permiten su anotación. Por supuesto, se entenderá que siendo los títulos todo el expediente de documentos que calificará el registrador, el análisis de aquellos supone una dedicación mayor a la revisión puesto que implica tanto gastos económicos como tiempo.

172. Al respecto, el profesor MENDOZA ha señalado lo siguiente:

“Consideramos que toda vez que el registrador, luego de practicado el asiento, ordena el archivamiento de los documentos, dichos títulos archivados solo tendrán una función de complementariedad cuando

¹³ ACEDO PENCO, Ángel. Derechos Reales y Derecho *Inmobiliario* Registral. 2ª Edición. Madrid: Editorial Dykinson, 2013, p. 119.

falten datos en los asientos registrales. Así pues, de esto podemos deducir que existen grados de publicidad a cargo de la institución. La de tipo jurídico —publicidad efecto— recogida en el artículo 2012 del Código Civil enfocada al contenido de las inscripciones (asientos registrales) y, por otro lado, la mera publicidad —publicidad noticia— que otorgan los registros administrativos y que comprende a los títulos archivados y demás documentos que forman parte del archivo registral (Silva 2005: 44). Esto es así porque existe un filtro técnico, registrador público, que luego de un estudio minucioso determina qué situaciones merecen ser publicitadas. Nuestro sistema, a diferencia de lo que parecen desear algunos, no es igual al español, al italiano ni al francés; ni mucho menos al alemán. El nuestro es un sistema que puede tener algunos rasgos de ellos, pero que tiene una configuración propia.”¹⁴

173. De lo anterior, coincidimos que debería bastar la revisión de los asientos registrales para acceder a la buena fe pública registral; de modo que fortalece el tráfico inmobiliario. No obstante, dada la idiosincrasia de nuestro país y las lamentables situaciones de estafa han generado que la revisión sea más tormentosa y se extienda a los títulos archivados.

174. Esta posición, ha sido sentenciada por el fundamento décimo primero de la Resolución 159-2021-SUNARP-TR-T de fecha 22 de marzo de 2021:

“Consecuentemente, la eventual cancelación de un asiento para acreditarse la existencia de un supuesto de inexactitud registral (entendida ésta en sentido amplio, es decir, proveniente de nulidad, anulabilidad, rescisión, resolución del título causal o existencia de errores registrales), no debe perjudicar el derecho de los terceros registrales que han contratado e inscrito su derecho durante la vigencia del asiento inexacto. Esta protección no es más que una derivación del Principio de Fe Pública Registral, con lo que, si bien podrá extenderse el asiento que publicite la cancelación del asiento sujeto a inexactitud, la cancelación no afectará el derecho de dichos terceros (obviamente si ya hubieran inscrito su derecho y no existiera causas que enerven la presunción de buena fe) que se encuentren amparados por el artículo 2014 del Código Civil inclusive, como quiera que para la calificación registral (salvo la existencia de asientos registrales que la desvirtúen) no será factible determinar si dicho tercero constituye o no un verdadero tercero registral (la evaluación de la buena fe deberá efectuarse en sede jurisdiccional) la protección inmediata del derecho inscrito de los terceros se derivará en forma inmediata de la aplicación del principio de legitimación, cuya consecuencia es que las inscripciones extendidas sobre la base del asiento cancelado no serán afectadas por la

¹⁴ MENDOZA, Gilberto. La fe pública registral como supuesto de hecho complejo: adquisición a non domino y oponibilidad de la inscripción. En Anuario de Investigación CICAJ 2013-2014. Recuperado el 10 de setiembre de 2023 de <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/168203>.

cancelación del asiento del cual se deriva su derecho, mientras no exista mandato judicial cancelatorio que expresamente los afecte (obviamente pronunciado en juicio en el que sea demandado el tercero”

175. Para el caso en concreto a GYO no se le podía exigir esta carga puesto que al momento de su adquisición no era necesario revisar los títulos archivados sino meramente la información registral. Es decir que de la revisión de la partida registral del Predio Mz. A se tuviera la convicción de que se proyectaba una adquisición válida.

176. Dicho lo anterior para que GYO se constituyera como un tercero de buena fe pública registral debía acreditar que la adquisición la había hecho a i) título oneroso, ii) que tenía buena fe, iii) que adquiría del titular del predio Mz. A, iv) que había inscrito su derecho y v) que no podía conocer las causas que le anulen el derecho de su transferente GYO.

177. Respecto al requisito de onerosidad, se cumplió puesto que pagó el precio de remate según lo que obra en el Expediente 52 – 94. Respecto a la buena fe, también fue cumplida porque se presenta como cualquier particular que desea adquirir un bien en remate público y no tenía vínculo alguno ni conocimiento de lo advertido por el ejecutado si no hasta el proceso judicial.

178. Respecto a la titularidad registral del transferente, también se cumplió con este requisito pues adquirió de GYO, quien tenía el dominio inscrito a su nombre en la partida registral del Predio Mz. A. Respecto a la inscripción de su derecho, también se comprobó ya que la adjudicación se inscribió posteriormente en los Registros Públicos de Ica.

179. Finalmente, también cumple con el requisito de la imposibilidad de conocimiento de la afectación del derecho puesto que de los medios probatorios aportados en ningún momento se mencionó que se estaba rematando el Predio Mz. C, sino que simplemente se trataba de un error material y que aun conociendo este error no viciaba la adjudicación ni el remate seguido contra AVG.

180. Se ha demostrado y coincidimos con la sentencia de casación de que GYO sí se constituye como un tercero de buena fe pública registral; sin embargo, no es la única adquisición que se encuentra amparada por este principio sino también la de Kenzo.

181. No se hace énfasis en esta última adquisición en ninguna de las sentencias (primera, segunda y tercera instancia). Motivo por el cual es necesario aclararla en estos apartados y concluir si es que aun cuando se pudiera haber anulado el derecho de GYO no debía anularse el de Kenzo bajo el mismo principio registral.

182. Ahora bien, reiniciemos el análisis del artículo 2014 del CC en la adquisición de Kenzo. En primer lugar y respecto a la onerosidad sí es un criterio que cumple puesto que existe la Escritura Pública de compraventa otorgada por el Notario César Sánchez Baiocchi de fecha 6 de mayo de 2002.

183. Respecto a la buena fe también se comprueba en virtud de que aun cuando conocía de la discrepancia en la ubicación del inmueble se entendía que se trataba de un error material y no de un supuesto que realmente acarrea nulidad de la adjudicación a favor de GYO. Sólo podría entenderse que no existía buena fe sí y solo sí lo adjudicado hubiera sido un inmueble distinto al ejecutado y que mediante este acto se buscara legitimar la transferencia de propiedad ajena.

184. Respecto a la titularidad registral también se cumple pues es precisamente GYO quien vende a Kenzo. Este adquiere válidamente y registra su derecho en el Asiento C – 4 de la partida del Predio Mz. A. Entonces hasta este punto podemos aseverar que también cumple con el requisito de materializar su adquisición mediante el registro.

185. Finalmente, y con relación al último requisito que es el desconocimiento de causa que anulen el derecho de GYO, también lo cumple puesto que aparte del error material no se conocía de algún otro acto que pudiera soslayar el derecho de propiedad.

186. No importa que GYO fuera parte del accionariado de Kenzo puesto que no estamos ante un supuesto de un negocio jurídico consigo mismo toda vez que GYO tenía la condición de accionista junto con los demás socios que contiene la empresa.

187. Aún en el supuesto negado de que tuviera la mayoría de acciones y los acuerdos en Kenzo se tomen con su voluntad no se puede alegar que la transferencia constituya un acto doloso y temerario. El efecto de la adquisición del Predio Mz. A seguía consecuencias jurídicas independientes. Una persona natural (GYO) o una persona jurídica (Kenzo) tienen patrimonios legalmente diferentes. La adquisición de propiedad de Kenzo no buscaba convalidar la posible anulación del derecho de GYO, sino que las causas que formalizaron esta compraventa son válidas.

188. En tal sentido, podemos afirmar que en las sentencias de primera y segunda instancia se inaplica el artículo 2014 del CC respecto a la adquisición de Kenzo quien también estuvo amparada bajo la buena fe pública registral. Al mismo tiempo las instancias de mérito tuvieron una interpretación errónea del mismo principio registral respecto a la adjudicación a favor de GYO ya que sí se constituía en tercero de buena fe. Por estas consideraciones también debió declararse fundada la casación.

189. Por último, debemos concluir en esta parte que aún en el supuesto negado en el que la transferencia o adjudicación a favor de GYO hubiera sido declarada nula, la adquisición de Kenzo se encontraría protegida y se mantendría precisamente respetando la taxatividad del articulado.

190. ¿Qué ocurre cuando existen nulidades manifiestas en los títulos provenientes de mandatos judiciales?

191. En el presente caso se han podido apreciar los oficios cursados por Registros Públicos al juzgado encargado del Expediente 52 – 94 manifestándole la discrepancia en cuanto a la ubicación del inmueble. Si bien es cierto hemos determinado que se trata de un error material; sin embargo, en estos apartados profundizaremos los principios registrales que podrían haberse visto afectados con la inscripción.

192. Los registradores son operadores jurídicos que se encargan de revisar la legalidad de los documentos que se presentan ante el Registro solicitando su inscripción¹⁵. A modo de analogía podemos decir que, así como las demandas corresponden al juez, los títulos corresponden al registrador. Ambos funcionarios públicos dirimirán una cuestión de derecho sustantivo, pero bajo sus respectivas instancias, potestades y vías. Al juez le corresponde la vía procesal mientras que a los registradores la administrativa¹⁶.

193. La función registral es regulada bajo ciertos parámetros que la ley establece. La calificación registral es el proceso analítico de los títulos al amparo de las normas de nuestro ordenamiento. Precisamente esta facultad se encuentra regulada en el artículo 2011 del CC el cual se presenta continuación:

“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. Lo dispuesto en el párrafo anterior 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 complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.” (Subrayado agregado)

¹⁵ ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil. Quinta Edición. Vol. III. Barcelona: Bosch, 1983, p. 87.

¹⁶ CHICO Y ORTIZ, José. Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo II. Cuarta Edición. Madrid: Marcial Pons, 2000, p. 334.

194. Este artículo no ha variado trascendentalmente desde el momento interpuesta la demanda por GYO a la actualidad pues solo se le ha incorporado el siguiente texto:

“En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro. La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales”

195. Como puede apreciarse, lo incorporado al artículo no afecta sustantivamente el desenlace del caso materia de análisis. Lo cierto es que de la lectura del artículo bajo comentario se puede apreciar una restricción a la calificación del registrador siempre y cuando se trate de títulos contenidos en resoluciones judiciales que ordenen sus inscripciones. También se puede apreciar que la redacción permite la posibilidad que en caso exista alguna discrepancia con el título se podrá formular aclaración o solicitar información adicional para que el juez absuelva, pero ello no perjudicará su ingreso al Registro¹⁷.

196. Por su parte, el fundamento 5.4 de la Casación 24254-2017 LIMA, de fecha 23 de marzo de 2021, aborda el tema de la siguiente manera:

“En ese sentido, para este Supremo Tribunal, el principio de rogación exige que el registrador examine exhaustivamente la legalidad del título que ha sido puesto en su conocimiento, para lo cual debe calificarlo garantizando el cumplimiento de todos los requisitos formales y de fondo que definan la viabilidad o no de la inscripción registral solicitada. Además, el registrador debe poner especial atención a toda la documentación ya existente y que acompaña a los asientos y antecedentes de la partida registral en la que se procedería a inscribir lo requerido, esto, con el objetivo de no desconocer los derechos del ciudadano provocando inseguridad jurídica.”

197. En el Exp. 52 – 94 el registrador hizo una correcta interpretación de este artículo solicitando las aclaraciones correspondientes. Sin embargo, el juzgado no las termina subsanando, sino que ordena se perfeccione la inscripción de la adjudicación a favor de GYO. En caso, se hubiera negado a inscribir el título nuevamente habría incurrido en responsabilidad civil y penal.

¹⁷ ENNECCERUS, Ludwig, KIPP, Theodor y WOLFF, Martín. Tratado de Derecho Civil, Derecho de Cosas. Tercer Tomo. Barcelona: Bosch, Casa Editorial, 1944, p. 77.

198. Aunque la diligencia del registrador fue la correcta, no realizó una interpretación de los documentos en conjunto pues se habría percatado que se trataba del Predio Mz. A desde siempre

199. El artículo 2011 del CC manifiesta que se verifica la legalidad de los documentos del Registro de Predios con apoyo de las bases gráficas. Este punto sin duda habría sido esclarecedor para el levantamiento de observaciones puesto que de las coordenadas y medidas perimétricas expuestas en el título de adjudicación a favor de GYO se llegaría a la conclusión de que se trataba del mismo predio, aunque tuviera una dirección equivocada.

200. La base gráfica catastral habría sido determinante al caso puesto que el registrador validaría los datos mediante el sistema de coordenadas y se llegaría a la certeza de que se trataba del Predio Mz. A.

201. Se debe recordar que estos sistemas son contemporáneos y nuestro caso analizado es de la década de los 2000 cuando aún era incipiente esta tecnología. Probablemente, si en la actualidad se presente un problema similar, la solución podría arribarse mediante este argumento técnico – legal.

202. No obstante, planteemos del supuesto que no escapa de nuestra realidad peruana respecto a lo que ocurriría si es que los partes judiciales adolecen de una nulidad manifiesta. Es decir que tienen defectos tan evidentes que de un juicio valorativo sin cuestionar aspectos de fondo se podría determinar la existencia de nulidad.

203. La nulidad manifiesta ha sido definida mediante precedente vinculante del IX Pleno Casatorio Civil de la siguiente manera:

“Es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil.”

204. Actualmente para este supuesto sí existe una legislación poco proteccionista de la legalidad puesto que podrían existir sentencias arbitrarias producto de corrupciones o mafias inescrupulosas pero que a pesar de ello los registradores no podrían impedir la inscripción de los títulos¹⁸.

¹⁸ JOSERRAND, Louis. Derecho Civil. Tomo II. Volumen II. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América. Bosch y Cía Editores, 1951, p. 621.

205. En ese sentido debería modificarse la potestad calificadora del registrador para poder impedir la inscripción de títulos aun cuando estos provengan de parte judiciales o de órdenes provenientes de laudos arbitrales si es que estas vulneran evidentemente los principios registrales y adolece de una nulidad tan evidente que sin revisar cuestiones materiales se aprecia la vulneración al ordenamiento¹⁹.

206. Sostenemos que una solución sea una nueva redacción del artículo 2011 del CC incorporando el siguiente texto que presentamos en subrayado:

“(...) Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción salvo cuando esta adolezca de nulidad manifiesta, en este caso se procederá con el requerimiento de aclaración al juez y de no ser subsanada se procederá con la tacha del título”

207. De esta manera, i) el registrador puede hacer frente a resoluciones que atenten contra los principios del Registro y ii) permite que las sentencias sean corregidas en su propia instancia de modo que el recurrente no tenga que atravesar un caso como el de GYO para salvaguardar su derecho.

208. Por supuesto, lo anterior es desde un escenario de buena fe. Existirán sin duda resoluciones judiciales que no contengan errores materiales, sino que realmente intenten vulnerar la institucionalidad mediante inscripciones corruptas amparadas en jueces criminales, pero precisamente con esta propuesta quedan sin posibilidad para estos actos.

209. No acusamos que la labor registral o jurisdiccional sea mala, sino que presentamos un contexto realista de lo que acontece en nuestro país. Sin duda la propuesta de modificación de esta norma es materia de un análisis más minucioso como las que se sigue en los proyectos de ley de nuestro Congreso. Por tal razón, solo presentamos un camino que será materia de otro trabajo.

210. Consecuencias jurídicas en caso la casación resultase infundada.

211. ¿Cuáles son los efectos en caso se hubiera adjudicado el Predio Mz. C?

212. Imaginemos el supuesto en el que realmente se habría ejecutado el Predio Mz. C. y se inscribió la adjudicación de GYO en la partida

¹⁹ JIMNÉNEZ CLAR, Antonio. Introducción al Derecho Civil Patrimonial. Alicante: Compas, 1990, pp. 98 y 99.

del Predio Mz. A. Bajo esta óptica sí se vulnerarían principios del derecho registral específicamente el de tracto sucesivo, impenetrabilidad, y especialidad. Analicemos aquellos y veamos su importancia para el sistema registral.

213. Principio de tracto sucesivo

214. Se trata del historial registral de un bien desde que fue incorporado al Registro. Es decir, todos los demás actos luego de su inmatriculación conforman estos tramos y son sucesivos porque cada uno debe mantener relación con el anterior, de modo que la cadena de hechos sea jurídicamente válida²⁰.

215. Este principio se encuentra regulado en el artículo 2015 del CC, el cual se detalla:

216. *“Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.”*

217. Para el profesor DIEZ – PICAZO significa:

*“los actos de transmisión y adquisición de derechos inscritos formen en el Registro una cadena perfecta en el orden legal, sin solución de continuidad, de forma que el Registro refleje el historial completo de la finca inmatriculada”*²¹

218. Como se ha comentado, la función consiste en encontrar coherencia entre los actos celebrados sobre el bien inscrito. Por ejemplo, no podría anotarse una compraventa en la partida registral de un predio si previamente no se ha inscrito el derecho del transferente.

219. Este principio es de aplicación a cualquier derecho que se conculque en el Registro. Aunque ciertamente se aprecia más en los casos de derechos de créditos que buscan publicitarse. El profesor GONZALES ha trabajado el tema de la siguiente manera:

“Por origen histórico y por cuestión dogmática, el principio de prioridad registral surge como mecanismo para jerarquizar los créditos y reservar el rango a partir del cual se ubica el crédito con afectación frente a los terceros en general, incluyendo al tercer adquirente. Por tal razón, el concepto estricto de prioridad se halla en este ámbito. La interpretación desmesurada de la prioridad registral lleva a confusión por la idea

²⁰ LAFAILLE, Héctor. Derecho Civil, Tratado de los Derecho Reales. Tomo IV. Vol. II. Buenos Aires: Compañía Argentina de Editores, S.R.L., 1944, p. 221.

²¹ DIEZ – PICAZO, Luis. Fundamento del Derecho Civil Patrimonial III. Madrid: Editorial Civitas, 1995, pp. 399 y 340.

generalizada de que esta sirve para solucionar todo tipo de conflictos inmobiliarios, olvidando que la prioridad tiene un ámbito de aplicación estricto y delimitado por historia y dogmática.”²²

220. La jurisprudencia registral se ha abocado a este asunto mediante el fundamento 3 de la Resolución 3139-2023-SUNARP-TR, de fecha 21 de julio de 2023:

“El principio de tracto sucesivo tiene un carácter formal, toda vez que afecta exclusivamente al funcionamiento del Registro, ya que pertenece al proceso, forma o procedimiento de inscripción y se dirige al registrador. Tal carácter formal del principio de tracto sucesivo obliga al registrador a verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho aparece como titular registral del derecho correspondiendo rechazar todo acto dispositivo o de transmisión de derecho que no provenga del titular inscrito”

221. Habiendo explicado su finalidad retomemos la aplicación al caso hipotético donde se habría vulnerado este principio. La única manera de inscribir la adjudicación del Predio Mz. C era en su propia partida. Es decir, si se inscribía en la partida del Predio Mz. A claramente existía la vulneración al principio registral puesto de los antecedentes de esta última partida se contrastaría que no existía adecuación con la identidad del bien.

222. No solo la identidad del bien sería motivo para negar la inscripción sino el dominio de quien la ostenta. La Mz. C tenía como propietario al Banco Continental y el juicio del Exp. 52 – 94 se seguía contra AVG, propietario de la Mz. A. Por tal razón, si se procedía con la inscripción en la partida de esta última los antecedentes registrales se opondrían pues se estaría otorgando la transferencia de propiedad a GYO de un inmueble que se había constituido en garantía nunca.

223. ¿Cómo podría sustentarse registralmente que el Predio Mz. C se le adjudique a GYO cuando en su partida registral nunca ha sufrido afectación alguna que conecte los antecedentes registrales con el pedido de transferencia de propiedad? Bajo este escenario queda claro cómo se habría presentado la afectación al artículo 2015 del CC.

224. Principio de impenetrabilidad

225. Se trata del impedimento jurídico de la incorporación al Registro de un título que sea incompatible con alguno ya inscrito previamente, aun cuando aquel sea válido. El artículo 2017 lo define como:

²² GONZALES, Gunther. El principio de prioridad registral. En Libro de Homenaje a Osterling Parodi. Lima: Palestra Editores, 2008, p. 1079.

“No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.”

226. Los maestros españoles LACRUZ y SANCHO sostienen:

“La regla de prioridad no tiene como único resultado en su relación con el registro establecer un orden en la protección de cada uno de los derechos combatibles inscritos por fecha de presentación si no cerrar los libros a los derechos incompatibles con el que se haya ya registrado”²³

227. En la más reciente doctrina señala el notario BECERRA lo siguiente:

“Con la aplicación de este principio se pretende presuponer la existencia de dos títulos incompatibles entre sí, de los cuales, el primero que llegue al registro excluirá al otro, impidiéndole su acceso al registro.”²⁴

228. En materia jurisprudencial, el Tribunal Registral ha señalado mediante el fundamento 2 de la Resolución 2221-2022-SUNARP-TR, de fecha 7 de junio de 2022:

“Así, estos criterios de prioridad postulan la regla general de que: «quien es primero en el tiempo es mejor en el derecho», y en específico, el principio de prioridad excluyente importa la existencia de títulos que contienen actos jurídicos incompatibles entre sí, de modo que no puede acceder al Registro un título que contenga un negocio jurídico que sea excluyente con otro acto ya inscrito o pendiente de inscripción.”

229. La finalidad del Registro es la protección jurídica para los títulos que acuden a él. Bajo este principio se evidencia aquella expresión puesto que se premia al titular del derecho que de manera diligente acude a esta institución para otorgarle oponibilidad²⁵.

230. A manera de ejemplo, cuando existe una doble venta sobre un mismo predio es preferido el acreedor que acude al Registro primero, al amparo del artículo 1135 del CC sobre concurrencia de acreedores. De allí se colige que, aunque exista un segundo acreedor a quien se le vendió primero, este no será preferido pues no acudió al Registro para formalizar su adquisición.

²³ LACRUZ, Luis y SANCHO, Francisco. Elementos del Derecho Civil III. Derecho Registral Inmobiliario. Segunda Edición Refundida, Barcelona: Jose María Bosch Editos, 1984, p. 134.

²⁴ BECERRA, Carlos. Configuración histórica del Notariado Latino. En Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, Folio Real 2, Lima, p. 334.

²⁵ MAISCH VON HUMBOLTD, Lucrecia. Los Derechos Reales. Lima: Sesator, 1980, p. 45.

231. Lo anterior se ampara precisamente en el artículo 2017 del CC pues se otorga de seguridad jurídica a aquel que primero acuda al Registro. Así las cosas, ¿cómo se habría afectado este principio en el supuesto negado que se está trabajando en estos apartados?

232. Si se adjudicó la Mz. C y se inscribió en la partida de la Mz. A entonces la incompatibilidad de títulos se presentaría en la titularidad que es materia de adjudicación. Veamos en qué sentido:

233. El titular de la Mz. C era el Banco Continental; mientras que el titular de la Mz. A era AVG. He ahí la discrepancia. Si se adjudicó la Mz. C a favor de GYO y se inscribió en la partida de la Mz. A entonces se trata de una transferencia de propiedad de quien no resultaba el propietario (nom domino).

234. Solo podría inscribirse dicha conmutación de derechos reales si se inscribía en la partida del Predio Mz. C, pero aun así se vulneraría este principio pues existen otros títulos que generan dicha compatibilidad.

235. Ya no nos referimos al titular del dominio, sino que además existen otros detalles como los referidos al metraje del bien. No podría adjudicarse un predio mediante remate cuando el metraje no se condice con lo detallado en su propia partida registral. Así por ejemplo, el Predio Mz. C tenía un metraje distinto al del Predio Mz. A por lo que no correspondía inscribirse en este último.

236. Finalmente, el título que convalida todos los actos procesales y materiales es la hipoteca a favor del Banco Continental. Sin ella no se podría tener el antecedente registral que protege la correcta historia del Predio Mz. A. Por su parte, el Predio Mz. C nunca tuvo una hipoteca dentro de la historia del caso, por ello de haberse adjudicado este se estaría vulnerando el principio pues no existe título que avale un remate y mucho menos su adjudicación posterior en el Predio Mz. A.

237. Principio de especialidad

238. Es la creación de cada partida registral por cada bien que se inscriba. Se puede considerar como un subregistro dentro del Registro donde se independizan los bienes y se les asigna una partida registral en donde se anotarán los posteriores derechos que los afecten²⁶. El artículo 2017-A del CC lo regula de la siguiente manera:

“Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así

²⁶ MUSTO, Néstor. Derechos Reales. 1ª reimpresión. Tomo 2. Buenos Aires: Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma SRL, 2007, p. 400.

como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.”

239. El fundamento tercero de la Resolución 1870-2022-SUNARP-TR de fecha 13 de mayo de 2022 del Tribunal Registral manifiesta sobre este principio:

“En mérito al Principio Registral de Especialidad para cada inmueble se debe aperturar una partida registral, para cada persona jurídica se debe aperturar una partida registral y para cada persona en cada Registro que integra el Registro de Personas Naturales se debe aperturar una partida registral, y los asientos registrales relacionados al mismo inmueble, persona jurídica o persona natural deben ser redactados solamente en dicha partida registral. Este es el principio de especialidad al que también se le conoce como principio de determinación o especificación. Este principio registral tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión.”

240. En materia doctrinaria peruana, el reconocido profesor ORTIZ ha señalado:

“El principio de especialidad es sumamente importante, pues genera un legajo o historial de determinado bien o situación jurídica. En la práctica el registro se ha convertido en obligatorio para la contratación en el Perú.”²⁷

241. Se trata de darles unicidad a los bienes para llevar un registro ordenado y que cumpla con sus fines de publicidad material y formal²⁸. Como ejemplo de este principio se puede considerar el de un vehículo. Cuando este acceda al registro mediante su primera inscripción de dominio, todos los demás actos que se celebren sobre el mismo deberán anotarse exclusivamente en su partida registral.

242. Haciendo la aplicación de este principio al caso planteado nos encontramos que tenemos dos inmuebles: el Predio Mz. A y el predio Mz. C, ambos correctamente inmatriculados en el Registro de

²⁷ ORTIZ, Jorge. ¿Cómo hacer que tu propiedad sea realmente tuya? En la entrevista brindada al programa Del Derecho al Hecho. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=0gCprHkLQyU>. Parte de la entrevista tomada del minuto 00:03:25.

²⁸ PAPAÑO, Ricardo, KIPER, Claudio, DILLON, Gregorio y CAUSSE, Jorge. Derecho Civil, Derechos reales. Segunda Edición. Tomo 2. Buenos Aires: Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma SRL, 2004, p. 20.

Predios de Ica. Sucede que el primero tiene una hipoteca inscrita a favor del Banco Continental y el segundo no. De ejecutarse dicha garantía es lógico que el remate solo podría inscribirse en su partida registral puesto que de inscribirse en otra se estaría vulnerando este principio.

243. Como hemos mencionado, en el supuesto hipotético de que el Predio Mz. C haya sido ejecutado entonces su remate y posterior adjudicación solo debía inscribirse en su partida y no en la de la Mz. A. En tal sentido, la transgresión resulta evidente pues no se respeta la extensión de los derechos posteriores en la partida del bien que los soporta.

244. Vulneración al derecho de propiedad

245. Si la sentencia de casación no habría subsanado los vicios advertidos en las dos primeras sentencias entonces podría alegarse que los perjudicados terminarían siendo el Banco, y Kenzo.

246. Partimos de que los jueces de las instancias de mérito consideraron que realmente se adjudicó el Predio Mz. C entonces desde ese momento el banco dejó de ser propietario y se subrogaría en su posición dominial GYO.

247. Posteriormente, GYO le vendería a Kenzo el Predio Mz. A pero declarada la nulidad de esta compraventa entonces el dominio regresaría a favor de AVG por los efectos que acarrea la el artículo 219 del CC, advertidos en el numeral 141.

248. De no haberse remediado mediante casación el caso entonces así habría quedado la situación jurídica: AVG tendría la propiedad sobre el Predio Mz. A y GYO sobre el Predio Mz. C.

249. Al respecto, en cuanto a la extinción de la propiedad nuestro ordenamiento manifiesta en su artículo 968 lo siguiente:

“La propiedad se extingue por: 1.- Adquisición del bien por otra persona. 2.- Destrucción o pérdida total o consumo del bien. 3.- Expropiación. 4.- Abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado.” (Subrayado agregado)

250. Como se advierte, regula los supuestos en los que se pierde la propiedad. Precisamente la adquisición es un supuesto por la que el dominio es adjudicado a otra persona²⁹.

²⁹ ROCA SASTRE, Ramón y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis. Derecho Hipotecario. Séptima Edición. Tomo IV. Barcelona: Bosch. 1979, p. 1002.

251. El fundamento sétimo de la Casación 3463-2019 LIMA, de fecha 2 de abril de 2022, dispuso lo siguiente:

“Que, en lo que concierne a las infracciones normativas de orden material, la impugnante sostiene que cuando el demandado inscribió su compraventa, su vendedor ya no era propietario del bien, que por el principio de publicidad contenido en el artículo 2012 del Código Civil dicha adjudicación ya era de conocimiento de los demandados, que conforme al artículo 739 del Código Procesal Civil al efectuarse la transferencia de propiedad el Juez deja sin efecto toda medida de gravamen, que por el principio de tracto sucesivo su inscripción registral prevalece y que habiendo adquirido por remate público la inscripción prioritaria es la del órgano jurisdiccional y no por la voluntad de las partes”

252. De acuerdo con lo anterior, el remate judicial no está clasificado textualmente en los modos de adquirir propiedad, sino que más bien resulta un modo derivado de hacerla, pues proviene de mandato del juez. Entonces, ¿existió una vulneración al derecho de propiedad en el presente caso?

253. En el caso abordado GYO adquiere mediante remate el Predio Mz. C, de esa manera se cumple con esta forma de perder propiedad por adjudicación vía remate, y el banco deja de ser el titular del derecho. Mientras que en el caso del Predio Mz. A no existe algún cambio de titularidad por tal sentido se ve favorecido AVG y la mantiene en su esfera patrimonial. Este fue el resultado de las sentencias en las instancias de mérito.

254. Si en casación el escrutinio hubiera generado la misma conclusión se tendría a un ex propietario (el banco) que ha perdido su dominio por una garantía que jamás constituyó y a un tercero de buena fe que perdió la propiedad por sentencia judicial que adolecía de error material.

255. ¿Es posible la corrección de sentencias judiciales cuando estas han adquirido la calidad de consentida?

256. La corrección de sentencias judiciales

257. Se habla de esta institución como un mecanismo que tienen los justiciables para poder corregir errores materiales evidentes que contengan las resoluciones. Al respecto, el artículo 407 del CPC establece lo siguiente:

“Antes que la resolución cause ejecutoria, el Juez puede, de oficio o a pedido de parte y sin trámite alguno, corregir cualquier error material evidente que contenga. Los errores numéricos y ortográficos pueden corregirse incluso durante la ejecución de la resolución. Mediante la

corrección las partes también piden al Juez que complete la resolución respecto de puntos controvertidos pero no resueltos. La resolución que desestima la corrección solicitada es inimpugnable.”

258. Como se puede apreciar, se busca la protección de los derechos que podrían verse afectados con una resolución que contiene error³⁰. La mística que se persigue es la de obtener una tutela jurisdiccional efectiva ya que ella provee de las garantías mínimas para los justiciables. De qué serviría una sentencia si por algún error material esta no resulta eficaz y ejecutable.

259. También se desprende de que si no existiera esta institución los jueces no permitirían conseguir un proceso justo y así no sería posible perseguir su fin máximo que es la paz social en justicia.

260. Por su lado, las resoluciones judiciales son las decisiones debidamente motivadas emitidas por los jueces, las cuales solucionan conflicto de intereses o eliminan incertidumbres con relevancia jurídica, como lo dispone el artículo III del Título Preliminar del CPC.

261. Como es natural, los jueces son personas encargadas de su redacción y motivación de las cuestiones presentadas a juicio. En base a su razonamiento aplican el derecho y dirimen controversias. Sin embargo, es normal que se puedan cometer errores en la redacción de las sentencias.

262. Precisamente de ese contexto provienen los errores materiales. Los cuales ya hemos analizado en el numeral 148 del presente trabajo. Se trata de errores que no vician el acto donde se han presentado.

263. En material procesal, un error material no implica que el sentido de la resolución sea alterado o deba entenderse de otra forma. La posición del juez siempre será la misma; sin embargo, podría generar confusión bajo una lectura literal.

264. Para que proceda esta corrección el error debe ser evidente. Vale decir que, de los elementos periféricos, datos, nombres, números y referencias se pueda entender que se trata de una equivocación y se entienda cuál es realmente la postura del juez.

265. Al respecto, el profesor GOZAINI manifiesta:

“La corrección que se admite debe estar relacionada con el desconcierto que produce la sentencia o disposición que se pretende confusa, siempre que error sea evidente. De otro modo, el vicio formal

³⁰ ROMERO ROMAÑA, Eleodoro. Derecho Civil, Derechos Reales. Segunda Edición Aumentada. Tomo II. Lima: Editorial UNMSM, 1948, p. 69.

que trasciende la incertidumbre debe corregirse por el recurso de nulidad, o en su caso, con el de apelación que lo contiene. Vale decir, no es motivo de aclaratoria el error conceptual ni el de interpretación, sino, únicamente, el que incurre en transcripciones u omisiones equivocadas con el discurrir del pronunciamiento; de otro modo, habría una nueva construcción lógica del fallo”³¹

266. Por otro lado, la jurisprudencia también se ha pronunciado sobre este tema. El fundamento décimo segundo de la Casación 3985 – 2018 DEL SANTA, de fecha 6 de octubre de 2020 expone:

“(…) el Colegiado Superior con la facultad conferida en el artículo 407 del Código Procesal Civil, enmendó dicho error material, que no afecta o altera en nada los argumentos sustanciales desarrollados en la sentencia apelada, a fin que la decisión sea acorde con los fundamentos de la sentencia apelada, y por consiguiente no se aprecia vulneración a la debida motivación de las resoluciones judiciales”

267. La corrección de sentencias judiciales resulta entonces un mecanismo muy presente en nuestra realidad. Inclusive de la casación presentada se advierte que un juez de segunda instancia realizó la corrección de la sentencia de primera instancia puesto que no alteraba el sentido de la decisión del juzgado.

268. El escenario planteado es común. Sin embargo, en el caso concreto se tiene lo siguiente: AVG nunca solicitó la corrección de la sentencia del Exp. 52 – 94 sino que pidió la nulidad por haber encontrado el error material en la dirección del Predio Mz. A, la cual fue declarada improcedente en el Exp. 203 – 2000 (de apelación).

269. Las implicancias de este acto se deben diferenciar de la siguiente manera: existen pronunciamientos diferentes si se solicita i) la nulidad de la sentencia por un error material o ii) la corrección de la sentencia judicial.

270. El caso de AVG solo representa una estrategia temeraria y dolosa puesto que quiso valerse de aquel error para evitar que su propiedad le sea adjudicada a un tercero de buena fe registral. No obstante, surge la siguiente cuestión: ¿el juez superior debió haber procedido de oficio con la corrección?

271. Sin duda alguna el juez debió haber corregido el error material de la sentencia del Exp. 52 – 94 aunque no se lo hayan pedido

³¹ GOZAINI, Oswaldo. Tratado de Derecho Procesal Civil. Cinco Volúmenes. Buenos Aires: Editorial La Ley, 2009, p. 61.

puesto que el 407 del CPC es taxativo en ese sentido. Además, el principio del iura novit curia presente en el artículo VII del Título Preliminar le permitía ejecutar tales acciones.

272. Nuestra postura respeta la institucionalidad de las normas procesales. En tal sentido, sostenemos que no es posible solicitar la corrección de sentencias judiciales cuando estas hayan adquirido la calidad de cosa juzgada.

273. Por supuesto, siempre existirá la vía constitucional que habilita a cuestionar las sentencias judiciales. Nos referimos a los amparos que puedan tramitarse contra ellas.

274. Debe recordarse que si bien mediante casación nuestro caso fue subsanado en cuanto a las cuestiones materiales jamás se ordenó la corrección de la sentencia del remate del Exp. 52 – 94 precisamente porque aquella tenía la calidad de ejecutoriada.

275. Si GYO hubiera interpuesto un amparo contra la sentencia quizás en sede constitucional se habría dirimido dicha controversia. Resulta que en la actualidad jamás fue corregido el error material que inició toda la controversia.

276. ¿Por qué se decidió iniciar un proceso de nulidad de acto jurídico en vez de uno contencioso – administrativo?: Breve análisis sobre este supuesto

277. La realidad de nuestra judicatura permite que un mismo hecho pueda ser controvertido ante diversas competencias jurisdiccionales, siendo responsabilidad del justiciable analizar su caso para llevarlo al fuero más adecuado.

278. El procesalista peruano PRIORI ha abordado el tema:

“Para proceder a la determinación de este criterio de la competencia, se hace preciso analizar los elementos de la pretensión planteada en el proceso, es decir, tanto el petitum como la causa petendi. El petitum a fin de establecer qué efecto jurídico es el que busca el demandante que le otorgue el órgano jurisdiccional y, la causa petendi a fin de establecer los hechos que delimitan el contenido de la pretensión, entre los cuales está, por cierto, la relación jurídica que subyace al conflicto. Ese es, en cierta forma, el criterio que adopta el Código Procesal Civil, al momento de establecer qué se entiende por este criterio de determinación de competencia. La razón que está detrás de este criterio es lograr la especialización de los tribunales. En ese sentido, en el Perú existen jueces en función de las siguientes materias: civil, penal, laboral, contencioso administrativa y de familia. Esto, sin embargo, es absolutamente variable y

depende del nivel de especialización con el que se quiere contar en la solución de una pretensión así como del distrito judicial respectivo.”³²

279. En la práctica los jueces asumen causas que bien pueden ser dirimidas por otros colegiados, pero que dada la crisis competencial que sufre el Estado, aunado con la excesiva carga procesal, esto representa un problema que puede ser materia de otra investigación.

280. Se ha realizado esta breve introducción para dar cuenta de que en nuestro contexto peruano es posible ver escenarios en donde una controversia perfectamente pudo haber sido dirimida por un juez especializado en lo comercial o administrativo y no por un juez civil o uno constitucional.

281. Bajo la anterior óptica cabe preguntarse si mejor hubiera resultado optar por un proceso contencioso administrativo en el caso materia de este trabajo o si era un tema que necesariamente debía ser asumida por un juez civil.

282. Pues bien, para contestar esta cuestión es necesario entender la naturaleza jurídica de cada tipo de proceso y lo que es permitido discutirse en ellos: por un lado el contencioso administrativo y por otro lado el procesal civil.

283. ¿Qué es lo que se discute en un proceso contencioso administrativo? El artículo 148 de la Constitución detalla lo siguiente:

“Las resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso-administrativa.”

284. Por su parte, el artículo 1 de la Ley 27584, Ley que Regula el Procedimiento Contencioso Administrativo, señala:

“La acción contencioso administrativa prevista en el Artículo 148 de la Constitución Política tiene por finalidad el control jurídico por el Poder Judicial de las actuaciones de la administración pública sujetas al derecho administrativo y la efectiva tutela de los derechos e intereses de los administrados.”

285. Resulta claro entonces que en serán las resoluciones administrativas o las actuaciones materializadas por los organismos del Estado las que serán discutidas en los procesos contencioso-administrativos. Se trata de un catálogo muy delimitado pues no cualquier acto es uno de carácter administrativo.

³² PRIORI, Giovanni. La Competencia en el Proceso Civil Peruano. En Revista Derecho & Sociedad. Lima, Nro. 17, 2010, p.44.

286. Para la creación de un acto administrativo no solo basta que se produzca un hecho en la realidad, sino que además presupone la calificación de la Administración Pública quien dota de naturaleza jurídica al acto.

287. Dignos ejemplos de acto administrativo son las resoluciones que cotidianamente se acostumbra a ver cuando se acude a diversos organismos del Estado, sea cuando solicitamos la inscripción de un contrato en Registros Públicos, o cuando pretendemos el registro de una marca ante el Indecopi, o ante un trámite en el municipio.

288. En todos los anteriores supuestos se configuran actos administrativos pues aquellos nacen con la interacción del Estado con el administrado.

289. Muy distintamente ocurre en sede civil, donde el hecho genera el derecho, sin necesidad de la intervención del Estado para darle naturaleza jurídica. Véase, en los procesos civiles, a diferencia de los contenciosos – administrativos, los jueces analizan las situaciones de hecho, al derecho material o sustantivo que surgió sin necesidad o intervención alguna del Estado.

290. Por ejemplo, un contrato de arrendamiento existe desde que las partes deciden celebrarlo, respetando la institucionalidad (Código Civil y legislación pertinente). No se puede decir que existe desde que una autoridad administrativa así lo decidió, o mucho menos desde que si quiera tuvo que haber sido revisado por el Estado. Los hechos presuponen el derecho.

291. Los jueces civiles asumen controversias cuyos derechos preexisten entre las partes procesales, sin necesidad de intervención del Estado. Por ello se analizan procesos como mejor derecho de propiedad, peticiones de herencia, obligaciones de dar suma de dinero, alimentos, ejecución de garantías, entre otros.

292. La peculiaridad de estos procesos es que se analiza el derecho material, a diferencia del proceso contencioso – administrativo donde se discute el accionar de la Administración Pública.

293. En los procesos civiles se discute la existencia o no de un derecho que emana de la voluntad entre las partes, no es necesaria la existencia de una resolución administrativa o un acto de la Administración. Se trata del derecho en sí mismo, el cual es creado en el mismo hecho que se ha celebrado.

294. Así las cosas, podría resumirse que el proceso civil discute cuestiones o hechos que contienen derechos per se; mientras el proceso contencioso – administrativo cuestiona los pronunciamientos del Estado materializado en actos administrativos.

295. Ahora debe aterrizar todo lo brevemente desarrollado al caso concreto. Se trata de una ejecución de una garantía hipotecaria sobre un inmueble cuya dirección municipal ha sido consignada erróneamente. Entonces las figuras jurídicas del caso son las siguientes: por un lado, la hipoteca; y por otro, al proceso de ejecución de garantías.

296. A priori, es evidente que estas dos figuras tienen su naturaleza jurídica en el derecho civil o sustantivo, pues la hipoteca existe por la celebración del contrato y su inscripción en el Registro, mientras que la ejecución de garantías es procedente por el impago de la deuda en aras de satisfacer ese derecho de crédito.

297. No podría optarse por un proceso contencioso administrativo pues no se buscaba la corrección de una resolución administrativa ni mucho menos un nuevo pronunciamiento por parte de la Administración referente a un acto administrativo, lo que se pretendía era anular los efectos de una resolución judicial que adjudicaba propiedad.

298. Véase; en el caso GYO había adquirido el inmueble mediante remate judicial con las formalidades debidas; sin embargo, AVG al encontrar un error en la dirección del bien materia de remate, decidió hacerse valer de este detalle para buscar retrotraer los efectos de la adjudicación.

299. Es decir, AVG buscó impedir la transferencia de propiedad para que de ese modo se entienda que el inmueble todavía pertenecía a su dominio. Utilizó una estrategia sin mucho asidero legal, pero que la casuística nos revela que incluso con estas formulaciones las decisiones judiciales pueden recaer en inconsistencias.

300. La cuestión para entender por qué escogió la nulidad y no un contencioso administrativo es simple: ¿en qué área se discute un tema de propiedad? Pues evidentemente en sede civil, no existe proceso contencioso administrativo que determine un derecho sustantivo como el de propiedad.

301. AVG conocía que el único juez competente para adjudicar propiedad o retrotraer los efectos jurídicos de una ejecución de hipoteca era el juez civil; si por ejemplo, el juicio recaía sobre la imposibilidad de inscribir la ejecución de hipoteca en el Registro sí era factible verlo en sede contenciosa administrativa, pues todo partía de un acto administrativo (esquela de observación o tacha que prohíbe la inscripción).

302. Con todo lo anterior, AVG optó por la nulidad de acto jurídico pues de esa forma se anularía el derecho sustantivo que ostentaba GYO sobre el inmueble. Dado que en Derecho existen muchas posibilidades, si se hubiera asumido la postura de GYO; es decir, si este último habría tenido que demandar tampoco lo podría haber realizado ante un proceso contencioso administrativo pues lo que buscaba era corregir la dirección consignada en la resolución que dispone la ejecución de la hipoteca.

303. En todo caso pudo haber hecho valer su derecho ante la vía constitucional mediante un amparo contra resolución judicial; con la finalidad de que se corrija la dirección del inmueble a fin de evitar nulidades futuras (como ocurrió).

304. Dado que por norma legal, solo es posible el amparo contra resoluciones judiciales tampoco resultaría aplicable el proceso contencioso administrativo en el supuesto negado de que AVG jamás hubiera pedido la nulidad y GYO hubiera buscado corregir la resolución que le adjudicaba el inmueble.

305. La inscripción: ¿acto administrativo o sustantivo?

306. En el Derecho Registral se entiende por inscripción a la incorporación de un determinado acto o hecho en el Registro logrando su publicidad, además de otros derechos que varían de acuerdo al título que se pretenda inscribir.

307. Por su parte, el profesor ORTIZ ha recogido ciertos conceptos sobre este detalle, véase:

“Es el asiento principal. Definitivo, y de carácter positivo, que se practica en los libros de inscripciones y en el que se hace constar de una manera completa la constitución, transmisión o modificación de una situación jurídica. (...) Es aquel asiento principal y de carácter positivo que, recogiendo un hecho o acto registrable, publica la constitución, transmisión o modificación del derecho que tal acto crea, transmite o modifica, y el titular a quien en adelante corresponde”³³

308. Resulta muy importante mencionar que nuestro sistema registral, aunque proteja derechos, no es constitutivo. Es decir, no se requiere que los actos o hechos sean registrados para que se doten de valor jurídico. Se dice entonces que se tiene un Registro meramente declarativo. Es cierto también que existen excepciones, como en la hipoteca por ejemplo, donde la inscripción es constitutiva, pero ejemplos como este son pocos, por eso prima la idea de un Registro que solo declara actos.

³³ ORTIZ, Jorge. La inscripción: 30 años después. ¿Quién podrá defenderla? En Revista Themis, Nro. 45, 2014, Lima, p. 338

309. En ese orden de ideas, la inscripción publicita una situación de hecho, un acontecimiento jurídico que ya tuvo origen, que fue evaluado por el registrador y cumplió con los requisitos de admisibilidad para ser parte del archivo registral logrando su publicidad.

310. Desde los fundamentos 301 al 306 de este trabajo se introdujo una explicación de lo que implica un acto administrativo. Entonces, se puede concluir de manera preliminar que una inscripción conlleva esta naturaleza, véase las razones:

311. Una inscripción cumple con el requisito fundamental del derecho administrativo porque es una resolución emitida por un funcionario de la Administración, mientras que el administrado es el solicitante de la rogatoria.

312. Por tal razón, la inscripción sí es propiamente un acto administrativo, pues resulta ser una resolución administrativa que otorga el derecho de publicidad al acto extra registral, el cual puede ser un contrato de compraventa, un divorcio, una modificación de estatutos, entre otros.

313. Sin embargo, lo peculiar resulta cuando la inscripción otorga el derecho; es decir, cuando esta es constitutiva, pues en ese caso se podría dudar respecto a su naturaleza siendo un acto administrativo o uno sustantivo.

314. Retomemos el ejemplo de la hipoteca, en donde la inscripción es constitutiva. La inscripción no deja de ser un acto administrativo, pues al igual que todos los títulos del Registro la deliberación final es la inscripción o denegatoria, materializado por un pronunciamiento formal del registrador.

315. Empero, con la inscripción de la hipoteca realmente se constituye el derecho, su publicidad es la condición sin la cual no podría configurarse, pues así lo regula el artículo 1099 del Código Civil:

“Son requisitos para la validez de la hipoteca:

1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.

2.- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.

3.- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.”
(Subrayado agregado)

316. Así como la hipoteca también existen otros derechos cuya existencia recae en la publicidad registral, como ocurre con los embargos, por ejemplo.

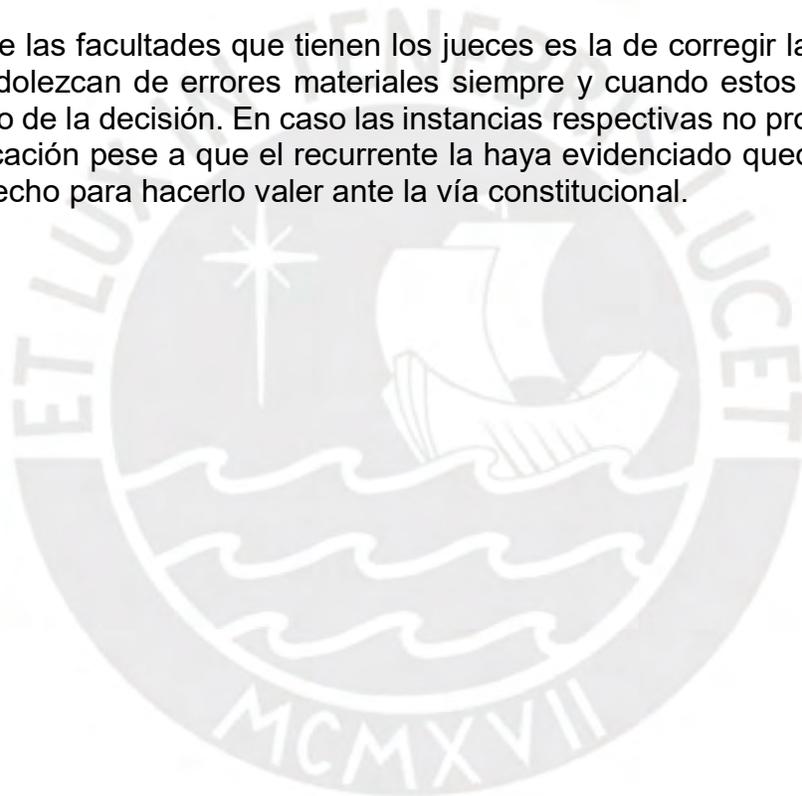
317. En conclusión, se puede decir que la inscripción es siempre un acto administrativo, pero que también representa un acto constitutivo cuando aborda ciertas figuras jurídicas.



CONCLUSIONES:

- A. Existen dos formas de adquirir propiedad. Por un lado, existe la originaria, mediante el consensualismo. Por otro lado, la derivada la cual proviene de un mandato imperativo u orden judicial, aun cuando esta no se encuentra regulada dentro del artículo 968 del CC.
- B. Cuando se trata de un proceso de ejecución de garantías la propiedad se transmite cuando se emite la resolución de transferencia de propiedad a favor del adjudicatario. Si bien es cierto se presume propietario, podría perder esta condición en caso no abone el saldo del precio del inmueble rematado. Vale decir que esta se encuentra sujeta a condición resolutoria.
- C. Si se ejecuta una hipoteca, el bien es adjudicado a un tercero en remate. Sin embargo, si se anula el derecho de propiedad del adjudicatario debe entenderse que el dominio jamás le perteneció. Por lo tanto, siempre se mantuvo en la esfera patrimonial del deudor ejecutado hasta que se convoque a nuevo remate y adjudicación.
- D. Resulta un imposible jurídico que debido a un error material en un proceso de ejecución de garantía hipotecaria se termine rematando un inmueble distinto al que fue dado para asegurar la obligación del deudor. No se puede convalidar la transferencia del bien que jamás fue objeto de proceso de ejecución mediante sentencia posterior.
- E. El error material es un tema que se presenta con frecuencia en los actos jurídicos. Las consecuencias de su existencia jamás acarrearán nulidad pues así lo han sentenciado diversos colegiados como la Corte Suprema, Tribunal Registral y el Tribunal Constitucional.
- F. Los títulos que pretendan inscribirse y contengan errores materiales pueden ser subsanados si de sus propios elementos periféricos y de sus antecedentes registrales resulta indubitable el derecho que emanan.
- G. Quien adquiere bajo el principio de buena fe pública registral debe conservar su adquisición aun cuando se solicite la nulidad de esta mediante un proceso judicial. Si se han cumplido los requisitos que se advierten del artículo 2014 del CC el dominio sobre el bien no debe anularse.
- H. Frente a nulidades manifiestas en los títulos provenientes de resoluciones judiciales el registrador no puede denegar el pedido tachando los títulos. De hacerlo incurriría en responsabilidad. Por tal motivo, actualmente nuestra legislación en materia registral debe incorporar tal potestad al registrador para evitar el ingreso de títulos corruptos al Registro.

- I. Los principios registrales de tracto sucesivo, impenetrabilidad y especialidad se relacionan en el sentido de que buscan mantener un Registro que evidencie una publicidad válida. Mediante aquellos se obtiene la historia del bien, la protección de los actos que diligentemente se presenten y el tratamiento especializado para anotar los actos en las partidas correspondientes generando orden y seguridad jurídica.
- J. Las sentencias judiciales en ocasiones no cumplen con el fin de otorgar solución a intereses contrapuestos, sino que terminan generando mayores cuando las sentencias de mérito no realizan un correcto análisis del derecho invocado. Inclusive se afectan los derechos constitucionales como los de acceso a una tutela jurisdiccional efectiva y los de propiedad en el caso materia de análisis.
- K. Una de las facultades que tienen los jueces es la de corregir las sentencias que adolezcan de errores materiales siempre y cuando estos no alteren el sentido de la decisión. En caso las instancias respectivas no procedan con la rectificación pese a que el recurrente la haya evidenciado quedará expedito el derecho para hacerlo valer ante la vía constitucional.



BIBLIOGRAFÍA:

1. ACEDO PENCO, Ángel. 2013. Derechos Reales y Derecho *Inmobiliario* Registral. 2ª Edición. Madrid: Editorial Dykinson.
2. ALBALADEJO, Manuel. 1983. Derecho Civil. Quinta Edición. Vol. III. Barcelona: Bosch.
3. ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, SOMARRIVA, Manuel y VODANOVIC, Antonio. 2001. Tratado de los Derechos Reales. Reimpresión de la Sexta Edición. Tomo II. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
4. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José. 2015. Derechos Reales. Lima: Jurista Editores.
5. ARIAS-SCHREIBER PEZET, Máx. 2006. Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Vol. 2. Lima: Gaceta Jurídica.
6. BORDA, Guillermo. 1994. Manual de Derechos Reales. Cuarta Edición. Buenos Aires: Editorial Perrot.
7. CHICO Y ORTIZ, José. 2000. Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo II. Cuarta Edición. Madrid: Marcial Pons.
8. DIEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. 1997. Sistema de Derecho Civil. Volumen II. Tercera Edición. Madrid: Tecnos.
9. ENNECCERUS, Ludwig, KIPP, Theodor y WOLFF, Martín. 1944. Tratado de Derecho Civil, Derecho de Cosas. Tercer Tomo. Barcelona: Bosch, Casa Editorial.
10. JIMNÉNEZ CLAR, Antonio. 1990. Introducción al Derecho Civil Patrimonial. Alicante: Compas.
11. JOSERRAND, Louis. Derecho Civil. 1951. Tomo II. Volumen II. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América. Bosch y Cía Editores.
12. LAFAILLE, Héctor. 1944. Derecho Civil, Tratado de los Derechos Reales. Tomo IV. Vol. II. Buenos Aires: Compañía Argentina de Editores, S.R.L.
13. MAISCH VON HUMBOLTD, Lucrecia. 1980. Los Derechos Reales. Lima: Sesator.
14. MUSTO, Néstor. 2007. Derechos Reales. 1ª reimpresión. Tomo 2. Buenos Aires: Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma SRL.

15. PAPAÑO, Ricardo, KIPER, Claudio, DILLON, Gregorio y CAUSSE, Jorge. 2004. Derecho Civil, Derechos reales. Segunda Edición. Tomo 2. Buenos Aires: Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma SRL.
16. PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge. 1940. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo XII: Garantías Reales. Primera Parte. La Habana: Cultural S.A.
17. RAMIREZ CRUZ, Eugenio. 2007. Tratado de Derechos Reales. Tomo III. Lima: Editorial Rodhas S.A.C..
18. ROCA SASTRE, Ramón y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis. 1979. Derecho Hipotecario. Sétima Edición. Tomo IV. Barcelona: Bosch.
19. ROMERO ROMAÑA, Eleodoro. 1948. Derecho Civil, Derechos Reales. Segunda Edición Aumentada. Tomo II. Lima: Editorial UNMSM.
20. VALENCIA ZEA, Arturo. 1973. Derecho Civil, Derechos Reales. Tomo II. Bogotá: Editorial Temis Ltda..





ANEXO



PODER JUDICIAL DEL PERU
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
PRINCIPAL



22002008471401132000201

E-1941

Exp. 2002-00847-0-1401-JR-CI-1

Distrito Judicial : ICA
Juzgado Actual : 1er JUZGADO CIVIL
Especialidad : CIVIL
Fecha Ingreso : 22/08/2002 14:39:48
Procedencia : PARTE
Proceso : CONOCIMIENTO
Materia : NULIDAD DE ACTO JURIDICO

Provincia : ICA
Juez : JOAN ELIOT RIOS CONTRERAS
Especialista : JOSE ANTONIO BRAVO SOTO
Motivo Ingreso : DEMANDA

Sujetos Procesales

DEMANDANTE

VALVERDE GUTIERREZ, ALFONSO ESTEBAN

Domic.Legal : CALLE: CEREZOS C - 01 - URB. LAS MORALES - ICA // (No Opta Domic.Real) // (No Opta Casilla)

DEMANDADO

EMPRESA INVERSIONES KENZO S.R.L

(S)
(No Opta Domic.Legal) // (No Opte Domic.Real) // Casilla : OF. DE CASILLAS DE ICA Nro. 207

OFICINA REG.PUBLICOS DE ICA

Domic.Legal : AV. MATIAS MANZANILLA N° 512 // (No Opta Domic.Real) // (No Opta Casilla)

YAMASHIRO ORE, GUILLERMO ENRIQUE

(No Opta Domic.Legal) // (No Opta Domic.Real) // Casilla : OF. DE CASILLAS DE ICA Nro. 418



22002008471401132000201

NOR....Impresión :18/03/2008 16:40

Nº Antiguo <Ninguno>

Inicio : / /

Vencimiento : / /
1ra Ampliación : / /
2da Ampliación : / /

Impreso por

JBRAVO

Exp.No.:244-99
Banco Continental - Suc. Ica
Alfonso Valverde Gutierrez y Otra
Ejecución de Garantía
ICA-3.-
Dr. Solari O.

131
SON MARTIN 418

Res.No.04.-
Ica, tres de Agosto de mil
novecientos noventinueve.-

AUTOS Y VISTOS: Observándose las formalidades previstas por el artículo ciento treintiuno del Texto Unico Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; interviene como ponente el Señor Vocal Doctor Teófilo Espinoza Huamani;
I CONSIDERANDO: PRIMERO: Que, la resolución que motiva la apelación se refiere a la que declara Improcedente la Nulidad de todo lo actuado, deducida por el ejecutado don Alfonso Valverde Gutierrez, hecho que fuera apelado por esta misma parte, manifestando que el banco ejecutante al presentar la acción de ejecución de garantía, en su demanda no ha adjuntado la tasación actualizada del bien hipotecado, referido al sub-lote número cero cuatro, que formó parte de los lotes cuarentiséis y cuarentisiete de la manzana "A" de la Segunda Etapa de la Urbanización la Angostura de esta ciudad, sino, de otro inmueble que corresponde al lote cero cuatro de la manzana C-Uno de la Urbanización La Angostura con un área de un mil cuatrocientos metros cuadrados, por lo que solicita la nulidad de todo lo actuado, en razón de que un lote de un tercero no puede ser objeto de remate; SEGUNDO: Que, el Ejecutado no ha tomado en cuenta, que el proceso de ejecución de garantía, se inicio el diez de Agosto de mil novecientos noventicuatro, por lo que seguido el trámite correspondiente, el Juez de la causa expidió el mandato ejecutivo, por lo que luego de la Contradicción y Oposición de parte del ejecutado, se expide la Sentencia correspondiente por la que se declara Fundada la Oposición formulada por los ejecutados, é Improcedente la demanda, Sentencia que al ser apelada, es confirmada por la Sala Civil, declarándose Fundadas las

CONFIRMADA
SALA CIVIL

...://///

132
S. M. J. G. G.

//////////...

contradicciones formuladas, é Improcedente debiéndose entender como Inadmisible la demanda; es así, que la parte ejecutante interpone recurso de Casación, por lo que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, falla declarando Nula la Sentencia de Vista, ordenando se dicte nueva sentencia, por lo que en cumplimiento a lo ordenado por el Superior, se expide la Sentencia de Vista número veintiocho, de fecha cuatro de Febrero de mil novecientos noventa y siete, que en fotocopia certificada obra en el presente cuaderno de fojas cuarenticuatro a fojas cincuentitrés, por la que se declaró por mayoría Fundada la demanda, con un voto singular en contra, de lo cual el Inferior ejecuta el cumplimiento del mandato superior, siendo el caso, - de que expide la resolución número treintitrés, su fecha treintuno de marzo del año en curso, mediante la que se dispone la Primera Convocatoria a Remate, sujeto a lo dispuesto por los artículos setecientos treintuno y setecientos treintitrés del Código Procesal Civil, es así, que a raíz de este mandato que el ejecutado solicita la nulidad de todo lo actuado hasta el Auto Admisorio, sin advertir que estos hechos los debió hacer valer en la etapa postulatoria de la demanda, y no cuando todo a sido convalidado, conforme a lo dispuesto por el artículo --- cientos setentidós del Código Adjetivo acotado, es por ello que el A-quo, en forma acertada y sujeto a las normas procesales, - ha expedido la resolución número treintinueve, que resuelve declarar Improcedente la Nulidad deducida por el ejecutado, resolución que es materia de apelación por parte del demandado, con la unica finalidad de dilatar la continuación de los actos procesales; en tal virtud; CONFIRMARON: la resolución apelada, resolución número treintinueve, de fecha veintidós de Junio de mil novecientos noventa y nueve, que en fotocopia certificada obra en el presente cuaderno de fojas sesentisiete a sesentiocho, --- por la que el Juez de la causa declara IMPROCEDENTE la Nulidad deducida por el ejecutado don Alfonso Valverde Gutierrez, median

MANI CALZADA
LAO. SALA CIVIL
SUPERIOR

.....//////////

133
cartera
trámites

//////...

te su escrito número cero siete, de fecha ocho de Abril del —
año en curso; DISPUSIERON: que el Secretario de esta Sala pro-
siga con los trámites procedimentales del caso.— Interviene el
Señor Vocal Doctor Enrique Pérez Fuentes por Abstención del —
Señor Vocal Doctor Carlos Sotelo Donayre.

S.S.

Ferreyra Gonzales

Espinoza Huamani

Pérez Fuentes.

(Handwritten signatures and scribbles)

Sec. Dr. Víctor ... Huamani

09 SET. 1993

JESUS MAMANI CALIZAYA
DILIGENCIERO - SALA CIVIL
C. SUPERIOR DE JUSTICIA

134
Corte Suprema
Escate
Escate
Escate

EXPEDIENTE : 203-2000
DEMANDANTE : BANCO CONTINENTAL - SUC. ICA
DEMANDADO : ALFONSO VALVERDE GUTIERREZ Y OTRA
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIA

CUADERNO DE APELACION
JUEZ : DR. ALBERTO APARCANA ESCATE
3ER. JUZGADO ESPEC. CIVIL DE ICA

RES. No. 04
Ica cinco de Enero del
Dos mil uno.-

Corte Suprema de Justicia Ica

Escate

AUTOS Y VISTOS: observándose las formalidades previstas en el artículo ciento treintiuno del texto Unico Ordenado de la Ley Orgánica del poder Judicial, interviene como Ponente el señor Vocal Doctor Enrique Pérez Fuentes, por sus fundamentos | CONSIDERANDO ADEMÁS: PRIMERO.- Que, la resolución número cuatro expedida por la Sala Civil con fecha tres de Agosto del año mil novecientos noventinueve, y que copiada obra en el presente Cuaderno a fojas treintitrés, analiza la situación del Sub- Lote cuatro que formó parte de los Lotes cuarentiséis y cuarentisiete de la Manzana "A" de la Segunda Etapa de la Urbanización La Angostura de esta Ciudad, resolución de Vista que declara Improcedente la Nulidad de actuados solicitada por el ejecutado don Alfonso Valverde Gutierrez, la cual estaba sustentada en el hecho de que el lote objeto de remate era de un tercero.- SEGUNDO.- Que, en la misma resolución también fue analizada la situación del Lote cero cuatro de la Manzana C - uno de la Urbanización la Angostura; por lo tanto la pretensión contenida en el otrosí del escrito número diecisiete presentado por don Alfonso Valverde Gutiérrez, y que copiada obra a fojas cuarentinueve a cincuentidós, ya ha sido analizada y resuelta.- TERCERO.- Que, la nulidad se sanciona por causa establecida en la Ley o cuando el acto procesal carezca de los requisitos esenciales para la obtención de su finalidad, como lo establece el artículo ciento setentiuono del Código Procesal Civil, que, en el caso de autos, el pedido de nulidad efectuado por el ejecutado no se encuentra dentro de los presupuestos indicados; circunstancias que han sido debidamente analizadas por el Juez de la causa al expedir la recurrida, cuyos fundamentos se reproducen a tenor de lo dispuesto en el artículo doce del Texto Unico Ordenado de la Ley orgánica del Poder Judicial, en tal virtud: CONFIRMARON el auto apelado, resolución número cincuenticinco, de fecha ocho de Mayo del dos mil, copiada a fojas cuarentidós a

15
Cuenta tramitacion
Folios
del expediente

cuarentitres, que declara IMPROCEDENTE la nulidad deducida por don Alfonso Valverde Gutiérrez en su escrito copiado a fojas cuarenta.-

,S.S.
Ferreira G.
García C.
Pérez F.



The block contains several handwritten signatures in black ink. One large signature is written over the names of the judges. Below it, there are two smaller signatures. To the right of the signatures, there is a rectangular stamp with some illegible text inside. The text 'VIL' is visible at the bottom of the stamp.

COPIA LITERAL

FICHA DE TRASLADO

FICHA N° 010381
010101

OFICINA REGISTRAL REGIONAL LOS LIBERTADORES WARI
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
PROP. 3 1112080156

PROVINCIA DE: ICA
PLANO N°
DIST. O DE: ICA

NEF 1011038101

A) ANTECEDENTES DOMINIAL: LA PRIMITIVA INSCRIPCION CORRIA BAJO LA PARTIDA EN EL TOMO FOLIOS AL Y CONTINUABA EN EL TOMO ABLEADADA DE FICHA MECANICA 2586.- FECHA DE TRASLADO DEL TOMO A FICHA.-17/09/1999.- Independizado del inscrito en la Ficha N° 2581

B). DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

01.- URBANO Sub Lote No 4 que formó parte de los lotes 46 y 47 de la zona "A" de la 2da Etapa de la Urb. La Angostura de esta ciudad de Ica Distrito, Provincia y Departamento del mismo nombre, que tiene una Area de 1,405.00 M², encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el Frente, con la Av. La Angostura con 27.00 m.l; Por el Costado derecho con la calle el Medano con 52.00 m.l; Por el Costado izquierdo entrando con el Sub-lote No 3 con 57.20 m.l; Por el fondo con el Lote No 45, con 26.70 m.l.- Ica, 11/08/1989.- Firmado: Dr. Roberto Hernández Rosas.- Registrador.- ICA, 17/09/1999.

ROBERTO A. ABELIANO ALVA
REGISTRADOR PUBLICO

FICHA
ESTANDARIZADA
V.E.

LA PRESENTE PARTIDA CONTINUA EN LA PARTIDA
ELECTRÓNICA N° 11002418
ICA 08 de 02 de 2002
JAVIER ALONSO RAMOS MORON
REGISTRADOR PUBLICO

FOTOCOPIADO
OFICINA REGISTRAL DE ICA
Región Los Libertadores Wari
08 MAYO 2002



ADRIANA MUÑOZ GONZALES
REGISTRADOR PÚBLICO (N)

REGISTRO PERSONAL
01.- NINGUNA.- Ica, 11/08/1989.-
Firmado.- Dr. Roberto Hernández
Rosas.- Registrador.-
Ica, 17/09/1999.-
ROBERTO A. ABELIANO ALVA
REGISTRADOR PUBLICO
LEGALIZACIÓN

COPIA LITERAL

FICHA N° 010381
010101

GISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE PROVINCIA DE: ICA PLANO N° A
DIO URBANO (CONTINUACION) DISTRITO DE:
NEF 1 0 1 1 0 3 8 1 0 2

E) CANCELACIONES

C) TITULO DE DOMINIO

01.- LA INDEPENDIZACION, se hace en favor de MANFRED ZAPFF DAMMIERT debidamente representado por Lotizadora Ica S.A. en virtud de la Resolución de Alcaldía No 1244-88-AMPI de 13/12/1988 modificado por la resolución de Alcaldía No 364-89-AMPI de 18/05/1989. ambos expedidos por la Municipalidad Provisional de Ica.- Se adjuntan planos respectivos y Memoria Descriptiva.- Ica, 11/08/1989.- Pres. a hrs. 12.40 del 05/07/1989.- Título No 1337 del tomo 66 del Diario.- Ica, 11/08/1989.-Derechos I/. 67,738.- Recibo No 668775.- Firmado Dr. Roberto Hernández Rosas.- Registrador.- ICA, 17/09/1999.-

ROGER A. ARELLANO ALVA
REGISTRADOR PUBLICO

02.- VENDIDO: A VALVERDE GUTIERREZ ALFONSO y esposa SADAMORI KANEKO DIANA.- Precio I/. 299,575 pagados.- Escritura Pública del 07/03/1990, Notario Eduardo Laos Mora.- Pres. a hrs. 11:00 del 12/03/91.- Título No 695 del tomo 70 del Diario.- Ica, 20/03/1991.- Derechos I/m. \$ 76.- Recibo No 03644.- Firmado: Dr. J. Blackburn de Ardenas.- Director.- 17/09/1999.-

ROGER A. ARELLANO ALVA
REGISTRADOR PUBLICO

2491
11/11/01.

D) GRAVAMENES Y CARGAS

01.- Anteriores a la independización y 30 años de antigüedad.- NINGUNA.- Ica, 1/08/1989.- Firmado.- Dr. Roberto Hernández Rosas.- Registrador.- Ica, 17/09/1999.-

ROGER A. ARELLANO ALVA
REGISTRADOR PUBLICO

02.- HIPOTECA: Constituida por Alfonso Valverde Gutierrez y Diana Sadonori Kaneko a favor del Banco Continental hasta por la suma de \$ 12,000.00; con el objeto de garantizar el pago de la deuda por un plazo indefinido Según Escritura Pública de Fecha 02/04/1992, ante Notario Eduardo Laos Mora.- Pres. a hrs. 9.15 del 08/04/1992.- Título No 1733 del tomo 72 del Diario.- Derechos I/. 24.27.- Recibo No 13692.- Firmado Dr. Cesar Reyes Cano.- Registrador.- ICA, 17/09/1999.-

ROGER A. ARELLANO ALVA
REGISTRADOR PUBLICO

03.- : Por escritura del 12/11/1992 ante el Notario Eduardo Laos mora se ha ampliado y modificado la hipoteca registrada en el as 2-d hasta por \$ 35,000.00 dólares en consecuencia las clausulas 4° y 8° de la escritura del 02/04/1992.- Pres a hrs. 9.40 del 16/11/1992 Título No 1837 tomo 73 del Diario.- Ica, 17/11/1992.- Derechos S/.

ROGER A. ARELLANO ALVA
REGISTRADOR PUBLICO

COPIA LITERAL

1112080157

PROVINCIA DE: ICA

FICHA Nº 10381

DISTRITO DE: ICA PLANO Nº 8

NEF 1011038103

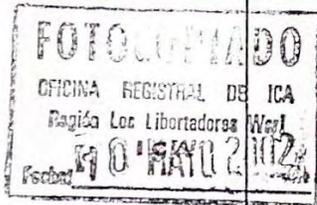
C) TITULO DE DOMINIO

D) GRAVAMENES Y CARGAS

E) CANCELACIONES

03.- (Viene de la Hoja A) ejercicio, previa verificación del Título archivado.- Ica, 22/05/1995.- Firmado.- Dr. Eddy N.- Rodríguez Malina.- Registrador.- Ica, 17/09/1999.-

RODOLFO A. ARELLANO ALVA REGISTRADOR PUBLICO



ADILITA NUÑOZ GONZALES REGISTRADOR PÚBLICO (E)

16/11/1992 Título No 1837 tomo 23 del Distrito de Ica, 17/11/1992.- Derechos S/. 35,000.00 dólares americanos en consecuencia las cláusulas 4º y 8º de la escritura del modificado a hrs. 9.40 del 02/04/1992.-

11/11/99

RODOLFO A. ARELLANO ALVA REGISTRADOR PUBLICO

RECEBIDO

17/09/1999

COPIA LITERAL

OFICINA REGISTRAL LOS LIBERTADORES WARI N° Partida: 11002418
 OFICINA ICA

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
 URBANIZACION LA ANGOSTURA, MZ. A LOTES 46 Y 47, SUB LOTE 4
 SEGUNDA ETAPA - ICA

TITULO DE LA FICHA ELECTRONICA N° 10381-010101

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 LIBRO : CANCELACIONES
 ASIENTO 1-E

CANCELADA. - La Hipoteca inscrita en el asiento 2-D, su ampliación del asiento 3-D, por ordenarlo así el Juez (s) del 3er. Juzgado Civil de Ica, Dr. Alberto Aparcana Escate, por Resolución Judicial N° 53 de fecha 08/05/2000.- Copia Certificada por el Secretario del juzgado.-El título fue presentado el 11/12/01 a las 01:08:58 PM horas, bajo el N° 2001-0000249 del Tomo Diario 00084. Derechos S/. 477.29 con recibo N°00000314 con recibo N°00000889, ICA, 08/02/2002.-

~~JAVIER ALONSO RAMOS MORON
 REGISTRADOR PUBLICO~~

*Copia Certificada
 Sin Inscripción e Inscritos
 Existen Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
 Hora : 8:00 AM*



*JAVIER ALONSO RAMOS MORON
 REGISTRADOR PUBLICO*



S.R.L.

COPIA LITERAL

OFICINA REGISTRAL LOS LIBERTADORES WARI N° Partida: 11002418
 OFICINA ICA
 INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
 URBANIZACIÓN LA ANGOSTURA, MZ. A LOTES 46 Y 47, SUB LOTE 4
 SEGUNDA ETAPA - ICA
 TIENE DE LA FICHA ELECTRONICA N° 10381-010101

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 TÍTULO: TITULOS DE DOMINIO
 TIPO: 3-C

ADJUDICACION - A favor de GUILLERMO ENRIQUE YAMASHIRO ORE, por Auto de Adjudicación del 08/05/2000, confirmada por Resoluciones de Vista del 05/01/2001, expedida por el Juez del 3er. Juzgado Especializado Civil de Ica, Dr. Alberto Aparcana Escate, por la suma de US\$ 25,290.00 Dólares Americanos.- El título fue presentado el 11/12/01 a las 01:08:58 PM horas, bajo el N° 2001-00002491 del Tomo Diario 00084.- Derechos: S/ 140.00 con recibo N°00000889 ICA, 08/02/2002.-

~~GUILLERMO ENRIQUE YAMASHIRO ORE~~
 GUILLERMO ENRIQUE YAMASHIRO ORE
 REGISTRADOR PÚBLICO

Copia Certificada
Sin Inscripción y/o Pendientes de Inscripción
Existen Títulos Suspensados y/o Pendientes de Inscripción
 Hora: 8:00 AM



[Signature]
 GUILLERMO ENRIQUE YAMASHIRO ORE
 REGISTRADOR PÚBLICO

COPIA CERTIFICADA ANEXO D-B
SIN COPIA AL DORSO

N.º 52-947-

26/04/00
302
302

DILIGENCIA DE REMATE

En Ica, a los veintiséis días del mes de Abril del año Dos mil
lendo las nueve de la mañana, compareció ante el Tercer Juzga-
do Especializado en lo Civil de Ica, por la parte demandante el
Doctor Pedro Farodi Furbman, identificado con Registro del Cole-
gio de Abogados de Ica, número 2086, abogado del Banco Continen-
tal no encontrándose el representante, asimismo por la parte de-
mandada el abogado de la misma Doctor Alfredo Aguado semino iden-
tificado con Registro del Colegio de Abogados número 670, del CAI
con la finalidad de encontrarse presente en la diligencia seña-
lada para el día de la fecha, la misma que se da inicio de la
siguiente manera:

El acto de remate se inicia a la hora señalada y encontrándose
presente el abogado de la parte demandada dejo constancia de que
el inmueble que se va a rematar es de propiedad del Banco de
Acuerdo a la ficha 1707 que corre a fojas 202, del expediente
que no pertenece en propiedad a los demandados de conformidad
con la escritura de constitución de hipoteca por haber existido
un error en la identificación del inmueble en la tasación de fo-
jas 15, hecho que no ha sido aclarado en ningún momento y por
su parte el letrado del Banco Continental deja expresa constan-
cia de que lo que ha referido el abogado de la parte demandada
ya ha sido resuelto por la instancia superior, por lo que prosi-
giéndose al acto de remate público se procedió a dar lectura
del bien inmueble que va hacer materia de remate el mismo que
está ubicado entre la avenida La Angostura y calle el Medano, lo
signado como sub lote número 04 manzana 01 de la Urbaniza-
ción Residencial La Angostura segunda Etapa que cuenta con un
área de milcuatrocientos cinco metros cuadrados cuyas medidas
perimétricas se encuentran detalladas en las publicaciones efec-
tuadas por lo que se procedió a indicar la base del tercer remate
la misma que asciende a la suma de veinticinco mil doscientos o-
chocientos setenta y siete dólares americanos con cincuenta centavos de dólar
y para ser postor se deberá consignar el día y por ciento del mon-

ESTAMPADO
OFICINA GENERAL DE ICA

COPIA CERTIFICADA *Balboa 1-B*

SIN COPIA AL DORSO

de la valorización, que asciende a la suma de CINCO MIL
 CIENTO CINCUENTA DOLARES AMERICANOS así como acompañar la
 resolución administrativa pertinente conforme a la resolución administrativa
 174-CME-PJ y acto seguido se procedió a repetir la base de la
 postura y en este acto se presenta don Guillermo Enrique Yama-
 Hiro ora identificado con Libreta Electoral número 21565870,
 lo estado civil casado con doña Janet Duque con domicilio en -
 la Urbanización Santo Domingo de Guzman I-20, haciendo presente
 que su matrimonio con la antes mencionada fue efectuado mediante
 un regimen de patrimonio separado, presentando en este acto la
 tasa Judicial por derecho de participación en remate, por la
 suma de doscientos noventa nuevos soles, conforme a la Tasa Ju-
 dicial que ase acompaña y asimismo en este acto deposita la suma
 de MIL DOLARES AMERICANOS en billetes de cien dólares cada uno -
 que tienen las siguientes numeraciones; AA61291605A, AL13024927
 A, AE21093509A, AB87292759H, AB25162878N, AB57211036N, B582772
 68B, AP40520264W, F39578250B, y E30601262A; y asimismo la suma
 de QUINCE MIL NUEVOS SOLES en billetes circulares de cien, cin-
 cuenta veinte y diez nuevos soles y de doscientos, que al tipo
 de cambio de tres punto cincuenta valor del dólar ascienden a
 la suma de CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTICINCO DOLARES AMERICANOS
 CON SETENTION CENTAVOS DE DOLAR, que sumado a los mil dólares
 antes indicado asciende a la suma de CINCO MIL DOSCIENTOS OCHEN-
 TICINCO DOLARES AMERICANOS CON SETENTION CENTAVOS DE DOLAR, que
 corresponde al 10% de la valorización del inmueble, por lo que
 verificada la suma, por lo que en este acto se ordena que dicha
 suma sea consignada en el Banco de la Nación, seguidamente se
 le hizo de conocimiento al postor de que la base de la postura
 asciende a la suma de VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTISIETE
 DOLARES AMERICANOS CON CINCUENTA CENTAVOS DE DOLAR que vienen a
 formar las dos terceras partes del tercer remate haciendosele pre-
 sente al postor a efecto de que proceda a mejorar la postura
 lo que seguidamente ofrece la suma de VEINTICINCO MIL DOSCIE-
 NTO NOVENTA DOLARES AMERICANOS, procediéndose seguidamente a
 anunciar nuevamente si hay mejorá en la postura y el postor ma-
 nifestó de que la suma de VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA

ABRIL 2002
 J. J. S. J. J. S. J. J. S.
 J. J. S. J. J. S. J. J. S.
 J. J. S. J. J. S. J. J. S.

FOTOCOPIADO
 DE
 2 MAYO 2002

COPIA CERTIFICADA
SIN COPIA AL DORSO

ANEXO 1-B

DIARIES AMERICANOS es la que ofrece y habiendose efectuado el
dicho anuncio respecto a la postura y no habiendo otra mejor
este acto se le adjudica el bien inmueble materia de remate
a favor del unico postor don GUILLERMO ENRIQUE YAMASHIRO ORE,
por la cantidad obtenida de VENTICINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA
DIARIES AMERICANOS y en este acto se le pone en conocimiento
al postor adjudicatario que deposite el saldo del precio den-
tro del tercero di y en caso de incumplimiento se declarará la
caducidad del remate, ordenandose asimismo la convocatoria a nue-
vo remate de conformidad con los artículos 739º y 740º y 741º
del Código Procesal Civil, con lo que se da por concluida la pre-
sente diligencia firmando los comparecientes después que lo hi-
ciera el señor Juez, de lo que doy fé .

BERTO APARCANA ESCATE
Juez del 3er. Juzgado Civil de
la Corte Superior de Justicia de Ica

[Handwritten signature]



[Large handwritten signature]

AUGUSTO SALAS TORRES
TESTIGO ACTUARIO "A"
3º Juzgado Especializado Civil
de la Corte Superior de Ica

FOTOCOPIADO
OFICINA REGISTRAL DE ICA
Residencia Los Libertadores Warl
Fecha 13 Mayo 2002



[Handwritten signature]
ARELINA MUÑOZ GONZALES
REGISTRADOR PÚBLICO (s)

COPIA CERTIFICADA
SIN COPIA AL CURSO
-2-

Anexo 1-C

///.

... DOLARES AMERICANOS; que con el Certificado de consignación número 200060103691 por la cantidad de \$20,006.00 dólares americanos, cumple con abonar con el saldo ordenado por el Juzgado dentro del plazo otorgado, i que con ello cubren la totalidad del monto subastado; SEGUNDO: que el acto procesal del remate se ha llevado a cabo, teniendo en cuenta las formalidades establecidas en nuestro ordenamiento procesal civil, i al haber sido adjudicado el predio materia de la subasta, deba procederse a la transferencia del mismo, debiendo dejar sin efecto todo gravamen que pese sobre el mismo; por tales considerandos i de conformidad con el artículo 739 del Código Procesal Civil e inciso 5º del artículo 139 de nuestra actual Carta Magna; ORDENÓ Transferir la propiedad del bien inmueble catre, la Avenida La Angostura i Calle El Médano, Lote signado como Sub-Lote número 04, Mz. C-1 de la Urbanización Residencial La Angostura-Segunda Etapa, de la jurisdicción de la Provincia i Departamento de Ica, que tiene un área de 1,405 metros cuadrados i cuya demás medidas perimétricas obran en auto, que se hace en favor de don GUILLERMO ENRIQUE YAMASHIRO CRE; asimismo se DEJA sin efecto todo gravamen que pese sobre el referido bien inmueble; DISPONGO se notifique a la parte ejecutada para que en el término de 10 días cumpla con desocupar i hacer entrega al adjudicatario citado el bien inmueble antes nombrado, bajo apercibimiento de lanzamiento; i PROHIBO consentida que sea la misma CURSULE las Partes a los Registros Públicos de esta ciudad para la inscripción correspondiente, por ante el Registro de Propiedad Inmueble de esta ciudad.



ALBERTO ADRIANO ESCOBAR
Juez (s) -
La Corte Superior de Justicia de Ica

COPIADO
REGISTRAL DE ICA
Región Los Libertadores Wari
Fecha: 13 MAYO 2002

[Signature]
HONORATO QUISPE MEDINA
Secretario Judicial (s)
3er Juzgado Especializado
en el Escal. de 1er
[Signature]
ADELINA MUÑOZ GONZALES

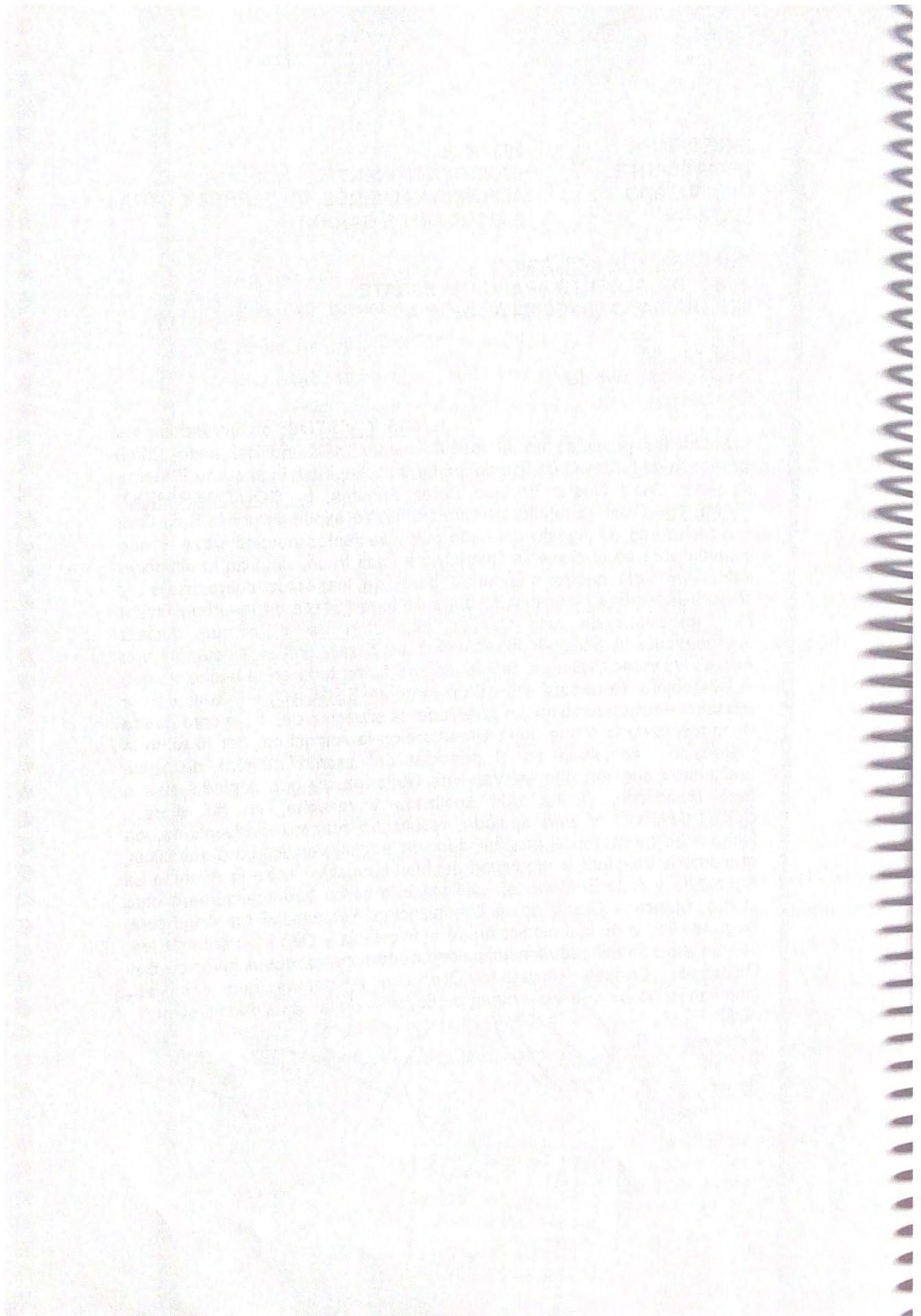
EXPEDIENTE : 203-2000
DEMANDANTE : BANCO CONTINENTAL – SUC. ICA
DEMANDADO : ALFONSO VALVERDE GUTIERREZ Y OTRA
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIA

CUADERNO DE APELACION
JUEZ : DR. ALBERTO APARCANA ESCATE
3ER. JUZGADO ESPEC. CIVIL DE ICA

RES. No. 05
Ica cinco de Enero del
Dos mil uno.-

AUTOS Y VISTOS: observándose las formalidades previstas en el artículo ciento treintiuno del texto Unico Ordenado de la Ley Orgánica del poder Judicial, interviene como Ponente el señor Vocal Doctor Enrique Pérez Funetes, I CONSIDERANDO:
PRIMERO.- Que, la resolución número cuatro expedida por la Sala Civil con fecha tres de Agosto del año mil novecientos noventa y nueve, y que copiada obra en el presente Cuaderno a fojas trece, analiza la situación del Sub- Lote cuatro que formó parte de los Lotes cuarentiséis y cuarentisiete de la Manzana "A" de la Segunda Etapa de la Urbanización La Angostura de esta Ciudad, resolución de Vista que declara Improcedente la Nulidad de actuados solicitada por el ejecutado don Alfonso Valverde Gutierrez, la cual estaba sustentada en el hecho de que el lote objeto de remate era de un tercero.- SEGUNDO.- Que, en la misma resolución también fue analizada la situación del Lote cero cuatro de la Manzana C – uno de la Urbanización la Angostura; por lo tanto la pretensión contenida en el principal del escrito número diecisiete presentado por don Alfonso Valverde Gutiérrez, y que copiada obra a fojas treintiocho, ya ha sido analizada y resuelta; en tal virtud : CONFIRMARON el auto apelado, resolución número cincuentitrés, de fecha ocho de Mayo del dos mil, copiada a fojas veinticinco a veintiséis, que ordena transferir la propiedad del bien inmueble entre la Avenida La Angostura y calle El Médano, Lote signado como sub-lote número cero cuatro, Manzana C-uno de la Urbanización Residencial La Angostura, Segunda Etapa de la Jurisdicción de la Provincia y Departamento de Ica, con un área de mil cuatrocientos cinco metros cuadrados a favor de don Guillermo Enrique Yamashiro Ore, con lo demás que contiene. Intervienen los Suscritos por haber participado de la Vista de la Causa. -

,S.S.
Ferreyra G.
García C.
Pérez F.





REGISTROS PUBLICOS
LOS LIBERTADORES WARI

Ica, 13 de Marzo del 2001

OFICIO N° 253 -2001-ORLW-ORI/RP

Dr. ENRIQUE LARA MONGE
Juez (s) del 3er. Juzgado Civil de Ica.

Ref. Of. N° 2001-216-TJECI-SA.
Sec. Freddy Bernaola Trillo
Exp. No. 52-94

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación al Oficio de la referencia, manifestándose que el mismo, ha originado el Título N° 1342 presentado el 13/03/2001, y sobre el cual ha recaído la siguiente observación:

- Que, revisada la Ficha No. 10381-010101 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, así como los títulos archivados Nos. 1337 del 05/07/1989 y 695 del 12/03/1991, se advierte que corresponde al inmueble identificado como Sub lote No. 4, que formó parte de los lotes 46 y 47 de la Mz. "A" de la 2da. Etapa de la Urb. La Angostura del cercado de Ica, y que sus titulares registrales actualmente son Alfonso Valverde Gutiérrez y esposa Diana Sadanori Kaneko, verificándose además, que en el Asiento 2-D de la precitada ficha, obra inscrita la hipoteca que ha dado lugar al Exp. No. 52-94, sobre ejecución de garantía, y de su respectivo título archivado No. 1733 del 08/04/1992, que contiene la escritura pública del 02/04/1992 otorgada ante Notario Eduardo Laos Mora, también consta en su segunda cláusula que el inmueble tiene la misma descripción física referida líneas arriba; dejando constancia que el citado inmueble ha sido independizado de la Ficha No. 10434-010101 del Registro antes indicado, en donde se verifica que el inmueble matriz está constituido por los lotes 46 y 47 de la Mz. "A" de la Urb. La Angostura, en virtud a la acumulación de ambos lotes en uno solo con un área de 4,388.00 m², y que luego ha sido sub-dividido en 04 sub-lotes, entre ellos el sub-lote 04 con un área de 1,405.00 m², conforme consta de los Asientos 2-B y 3-B respectivamente de dicha ficha matriz.-

- De los partes judiciales que se adjuntan, se advierte que la Resolución No. 53 del 08/05/2000, confirmada por la de Vista del 05/01/2001, ordena "transferir la

2,42
- 270 1-1
394
14
Cietre



REGISTROS PUBLICOS
LOS LIBERTADORES WARI

1372
ANEXO J-E

propiedad del bien inmueble entre la Avenida La Angostura i Calle El Médano, lote signado como sub-lote 04, Mz. C-1 de la Urbanización Residencial La Angostura, Segunda Etapa de la jurisdicción de la Provincia y Departamento de Ica, que tiene un área de 1,405. m2, que se hace a favor de Guillermo Enrique Yamashiro Oré"; de lo que se colige que se ha ordenado la transferencia por adjudicación de un inmueble distinto al que aparece inscrito en la Ficha No. 10381-010101 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, por lo que el mandato judicial no se adecua a los antecedentes registrales citados en el anterior punto, de tal modo que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior, de conformidad con el Art. 2017° del Código Civil, concordado con el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos; si a ello se agrega que el sistema de folio real, manifestación formal del principio de especialidad a que se refiere la Ampliación del Reglamento de las Inscripciones, exige que los actos y contratos materia de publicidad registral estén exactamente determinados; específicamente, debe fijarse los caracteres físicos del inmueble, describiendo su situación, linderos, medida superficial, nombre y número del inmueble, tal como se encuentra previsto en el Art. 44 del Reglamento de las Inscripciones, con el objeto de garantizar, mediante su identidad con el que se encuentra inscrito en la partida registral, que el inmueble es el mismo.

Se deja constancia, que la Manzana C-1 de la Urb. La Angostura si existe, conforme se verifica de la ficha No. 10017-010101 (antes ficha mecánica No. 1707) del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, donde consta la inscripción del inmueble con la siguiente descripción: Urb. La Angostura, tercera etapa, manzana C-1, lote 4 del cercado de Ica, con un área de 1,2330 m2, cuyo titular registral es el Banco Continental, Sucursal de Ica.-

Por los fundamentos expuestos, se solicita a Ud. Señor Juez, aclarar en la forma que corresponda.- Art. 407 del Código Procesal Civil.- ICA, 13/03/2001. -

Se efectúa la presente comunicación de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del Art. 2011 del Código Civil.

Sin otro particular quedo de Ud.

Atentamente.



JAVIER ALONSO RAMOS MORON
REGISTRADOR PUBLICO

COPIA CERTIFICADA
SIN COPIA AL DORSO

76

ANEXO / f. Reina



REGISTROS PÚBLICOS
LOS LIBERTADORES WARI

Ica, 27 de Diciembre del 2001

OFICIO N° 4352001-ORLW-ORI-RP

Señor:
ENRIQUE LARA MONGE
Jefe (s) del 3er. Juzgado Civil de Ica
Presente.-

Referencia :- Oficio N° 1110-2001-TJECI-SA-Exp. No. 52-94.
- Título N° 2491, presentado el 11/12/2001.

Tengo a bien dirigirme a usted, con motivo del documento y título de la referencia, con el fin de efectos de comunicarle que:

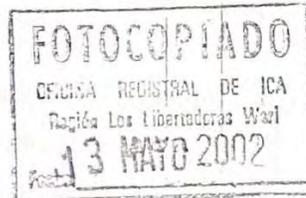
- 1.- Efectuada la calificación del título presentado, no corre ninguna resolución, en la cual expresamente se indique que el bien materia de la adjudicación judicial, es el constituido por el "Sub lote 4, que forma parte de los lotes 46 y 47 de la Mz. A, de la 2da. Etapa, de la Urb. La Angostura, con un área de 1,405.00 ml. Inscrito en la ficha N° 10381 010101", por el contrario se señala que se adjudica el "lote signado como sub lote número cero cuatro, Manzana C-uno de la Urbanización Residencial La Angostura Segunda Etapa".
- 2.- Conforme lo señala el Art. 4° de la Ley Organica del Poder Judicial, no es posible interpretar las resoluciones judiciales, en consecuencia, el Registrador solo se debe ajustar a lo que se indica en ellas, por tanto al no existir congruencia entre lo indicado en las Resoluciones y el antecedente registral, deberá de efectuarse las correcciones pertinentes.
- 3.- La vigencia del asiento de presentación del presente título, se prorroga por 35 días hábiles, de conformidad a lo señalado por el acápite b, del artículo 28° del Reglamento General de los Registros Públicos.
- 4.- Se realiza la presente comunicación de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

Sin otro particular, quedo de usted, no sin antes manifestarle los sentimientos de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,



JAVIER ALONSO RAMOS MORON
REGISTRADOR PÚBLICO



ADELINA MUÑOZ GONZALES
REGISTRADOR PÚBLICO (e)

COPIA CERTIFICADA
SIN COPIA AL DORSO ANEXO J-G

EXP. Nº. 52-94-TJECI-SA-
Dte.- Banco Continental Suc. Ica.
Ddo.- Alfonso Valverde Gutiérrez.
Mta.- Ejecución de Garantías.

RESOLUCION Nº. 77-
Ica, catorce de Enero del
año dos mil dos.

Al escrito que antecede de
GUILLERMO ENRIQUE YAMASHIRO ORE.- AL PRINCIPAL I OTROS
EN cuanto a lo solicitado se hace presente que los autos
se encuentran en ejecución, es decir para inscribir
por ante Registros Públicos de Ica la adjudicación y
transferencia del bien materia del presente proceso,
conforme se va de fojas 302 y 310 respectivamente, por
lo consiguiente en forma reiterada se vienen remitiendo
partes debidamente certificados para la inscripción de
los actos procesales contenidos en dichas resoluciones
de allí la veracidad de sus contenidos, por lo consiguiente
REITERESE Partes a la Oficina Registral de Ica, a
efectos de que proceda conforme a ley. p-

M. Y.
Dr. MIRKO YVANCOVICH DIAZ
Juz. (s) del Tercer Juzgado
Civil de Ica

[Signature]
Freddy S. Bernola Trillo
SECRETARIO JUDICIAL
Tercer Juzgado Civil - Ica

COPIADO
REGISTRAL DE ICA
Libertadores Wari
ICA
MAYO 2002



[Signature]
ADELINA MUÑOZ GONZALES
REGISTRADOR PÚBLICO (e)

24
V. V. V.

DEMANDA
Escrito Nro. 1

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE ICA DE TURNO.

ALFONSO ESTEBAN VALVERDE GUTIERREZ, identificado con L. E. 21431539, con domicilio habitual en Calle Lima 261 de esta ciudad de Ica, señalando domicilio procesal en la Calle Cerezos C-1 de la Urb. Las Morales – Ica, de estado civil casado, ante Ud. Respetuosamente digo:

I.- DEMANDADOS:

OFICINA DE REGISTRO PUBLICOS LOS LIBERTADORES WARI – ZONA ICA – ORLW., Debiéndose entender la pretensión con el Procurador del Ministerio de Justicia, encargado de los Asuntos de los Registros Públicos, para cuyo efecto se ordenara librar exhorto al Señor Juez de Igual de la ciudad de Lima.

GUILLERMO ENRIQUE YAMASHIRO ORE, identificado con Libreta Electoral Nro. 21565870, con domicilio en Urb. Sto Domingo de Guzmán L-20.

La Empresa Inversiones Kenzo S.R.L., con domicilio en Abraham Valdelomar Nro. 611 Urb. Santa Rosa del Palmar, representada por su Gerente José Antonio Yamashiro Ore con L.E. 21414018; y su Gerente Administrativo a la persona de Guillermo Enrique Yamashiro Ore, debiéndose entender la pretensión con el representante legal que acredite su personería.

II.- PETITORIO.

Que, se viene en interponer demanda vía proceso de conocimiento en forma de Acumulación Subjetiva, Objetiva, y con el carácter de accesoria-

- a) ACCION PRINCIPAL LA DE NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL, a efecto de que por sentencia se declare Nulo y Sin efecto Jurídico, DEL ASIENTO REGISTRAL 3-C DE LA FICHA 010381-010101 PARTIDA ELECTRÓNICA NRO. 11002418, donde consta una adjudicación a favor del codemandado GUILLERMO ENRIQUE YAMASHIRO ORE, del inmueble ubicado en la Urb. La Angostura Segunda Etapa signado con el Sub Lote Nro. 4 de la Manzana A Lote 46 y 47, por haberse trasgredido el principio de legalidad, legitimación, impenetrabilidad, al no contar título que justifique esa inscripción, por cuanto que su título que le otorga el Tercer Juzgado en lo Civil de Ica, corresponde al Inmueble de la Avenida La Angostura y calle Medano, de la Urbanización La Angostura Segunda Etapa lote signado como Sub lote 4 de la Manzana C – 1 de la Urbanización La Angostura, inscrito en la ficha No. 10017-010101, antes ficha mecánica Nro. 1707.
- b) ACCION ACCESORIA: Se declare Nula y Sin efecto jurídico, el Acto Jurídico y la escritura de compra venta que contiene el acto jurídico celebrada por don GUILLERMO ENRIQUE YAMASHIRO ORE, con la empresa Inversiones Kenzo S.R.L., pasada ante el Notario Público de Ica César Sánchez Baiocchi, con fecha 06 de Mayo del 2002, ingresada a la ORLW-Zona Ica, bajo la Numeración Nro. 2002-00002211, la misma que se encuentra pendiente de inscripción y que se inscribiría en el Asiento 4-C del Registro de Propiedad Inmueble de Ica.
- c) Se ordene el pago de las costas y costos del proceso.

III.- FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA.

1.- Por escritura pública de fecha 07-03-1990 extendida mediante notario público de Ica Eduardo Laos Mora adquiri conjuntamente con mi señora esposa Diana Victoria Sadanori de Valverde, la propiedad del inmueble ubicado en en la Urb. La Angostura Segunda Etapa signado con el Sub Lote Nro. 4 de la Manzana A Lote 46 y 47, tal como consta en el Asiento Registral C-2, de la ficha Nro. 010381-010101, que se adjunta al a presente demanda como anexo 1-A.

2.- Es el caso que con fecha 02-04-1992 se procede a celebrar una escritura de garantía hipotecaria con el Banco Continental, la que se fuera ampliada con fecha 12-11-1992, ambas pasadas por ante el Notario Dr. Eduardo Laos Mora, habiéndose cumplido con su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de Ica.

3.- El Banco Continental, procede a interponer demanda de Ejecución de Garantías, por ante el Tercer Juzgado Civil de Ica, Secretario Dr. Honorato Quispe Medina. Hoy Freddy Bernaola, expediente signada con el No. 52 - 94, para los efectos de la postulación del proceso presenta una valorización de inmueble distinto al hipotecado, es decir que se presenta la tasación del Inmueble Av. La Angostura y Calle Medano, lote signado como SUB-LOTE 4 MANZANA C-1, de la Urb. Residencial La Angostura 2da. Etapa que no pertenecía en propiedad a la recurrente, sino que era de propiedad del propio ejecutante Banco Continental.

4.- Tramitado el proceso, y a pesar de las advertencias y pedidos de nulidad de lo actuado por pretenderse rematar bien ajeno a los ejecutados, el Banco persistía en sacar a remate un inmueble distinto, que si bien ese acto y error del Banco favorecía al recurrente como a mi esposa, moralmente debía de esclacerer ese hecho por la limpieza del proceso, y máxime que nuestro ordenamiento Adjetivo ordena que los justiciables deben actuar con veracidad, idoneidad, certeza y buena fe, por lo que no se podía faltar a esos deberes.

Esa comunicación que se le hacía tanto al Órgano Jurisdiccional como a la ejecutante, no fue aceptada, por la razón de que en la demanda la ejecutante había solicitado el remate del inmueble la Av. La

Vintinieta

Angostura y Calle Medano, lote signado como SUB-LOTE 4 MANZANA C-1, de la Urb. Residencial La Angostura 2da. Etapa, remate que se lleva a cabo el día 26 de Abril del 2000 ante el 3er. Juzgado Civil de Ica, en dichos actuados judiciales. Adjudicándose a don Guillermo Enrique Yamashiro Ore, ese inmueble por el precio de US.\$,25,287.50, pese a que reitero que el bien no era de mi propiedad, (Anexo 1-B Diligencia de Remate).

5.- Por resolución Nro 53 de fecha 08 de mayo del 2000, del mismo Exp Nro. 52-94, el 3er. Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, procede a ordenar transferir la propiedad del bien inmueble ubicado entre la Av. La Angostura y Calle Medano, lote signado como SUB-LOTE 4 MANZANA C-1, de la Urb. Residencial La Angostura 2da. Etapa, como se aprecia en el anexo 1-C (resolución de transferencia), la misma que quedo consentida dicho mandato de adjudicación por resolución de vista Nro. 05 del 05 de Enero del 2001, la que confirma el auto apelado donde no se puede proceder a realizar variación alguna del remate y el auto de adjudicación, lo que se puede apreciar en el anexo 1-D (Resolución de Vista).

6.- Con fecha 14 de Febrero del 2001 el señor Guillermo Enrique Yamashiro Ore, solicita se cursen los primeros partes a la ORLW-Zona Ica, pidiendo el auto de transferencia correspondiente, para la inscripción del inmueble rematado ubicado entre la Av. La Angostura y Calle Medano, lote signado como SUB-LOTE 4 MANZANA C-1, de la Urb. Residencial La Angostura 2da. Etapa, presentado el día 13 de Marzo del 2001, ante la oficina Registral de Ica el Título Nro. 1342, la misma que fue observada tal como consta en el oficio Nro. 253-2001-ORLW-ORI/RP, en la cual comunica al 3er. Juzgado Especializado en Lo Civil de Ica, que los partes extendidos no guardan relación en cuanto a ubicación y dirección por ser un inmueble distinto al que aparece inscrito en la ficha Nro. 010381-010101 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, de mi propiedad, por lo que el mandato judicial de adjudicación no se adecua a los antecedentes registrales. Asimismo en el mismo oficio deja constancia que la Manzana C-1 Lote 4, de la Urb. Residencia La Angostura si existe conforme se verifica de la ficha Nro. 10017-010101 cuyo titular Registral es el Banco Continental - Sucursal Ica. Tal como lo acredito con el Anexo 1-E (Oficio Nro. 253-2001-ORLW-ORI/EP).

20
Veintiocho

7.- De igual forma se solicito por segunda vez la expedición de partes al Registro de Propiedad Inmueble de Ica, la misma que también fue observada, otorgándole una prórroga de 35 días hábiles; por no haber sido subsanados las observaciones anteriormente referidas, es decir dicho remate y adjudicación no sufrió variación alguna, por encontrarse consentidas, tal como consta en el segundo oficio dirigido al 3er. Juzgado Civil de Ica, Of. Nro. 1435-2001-ORLW-ORI-RP de fecha 27 de Diciembre del 2001, el mismo que reitera la observación solicitando la aclaración para la posterior inscripción, ya que el inmueble rematado y adjudicado no se adecua a los antecedentes registrales de mi propiedad, es decir el señor Guillermo Enrique Yamashiro Ore, persistía en inscribir el bien rematado, que no es de mi propiedad, en mi ficha registral donde consta inscrita mi propiedad, tal como consta en el anexo 1-F (oficio Of. Nro. 1435-2001-ORLW-ORI-RP), que el codemandado Guillermo Enrique Yamashiro Ore, adjunta en su solicitud mediante escrito de fecha 08 de Enero del 2002, pidiendo que se cursen nuevos partes, con la subsanación de la ubicación y dirección del inmueble rematado para de esa forma poder realizar la inscripción correspondiente, tal como consta en el anexo 1-F, a lo que el Juez del 3er. Juzgado Civil de Ica, emite la Resolución Nro. 77 manifestando que se cursen nuevos partes a la Oficina Registral de Ica, para la inscripción del inmueble señalado en fojas 302 y 310 del expediente 52-94; debo indicar que lo señalado en fojas 302 es la diligencia del remate y los de fojas 310 es al auto de adjudicación, que indica que el inmueble a inscribirse es el ubicado entre la Av. La Angostura y Calle Medano, lote signado como SUB-LOTE 4 MANZANA C-1, de la Urb. Residencial La Angostura 2da. Etapa. Tal como consta en el anexo 1-G (Resolución Nro. 77).

8.- Pero es el caso que la ORLW-Zonal Ica, siendo el registrado **JAVIER ALONSO RAMOS MORÓN**, sin que se halla subsanado las observaciones registrales señaladas en su último oficio, no existe mandato judicial que rectifique la diligencia como tampoco el auto de adjudicación y transferencia de la propiedad, procede a inscribir los partes que pertenecen a inmueble distinto al de mi propiedad, sin que se hayan levantado las observaciones que él mismo había realizado, es decir que actuando en forma "**DOLOSA Y TEMERARIA**", - inscribe la adjudicación del inmueble Av. La

Vint...

Angostura y Calle Medano, lote signado como SUB-LOTE 4 MANZANA C-1, de la Urb. Residencial La Angostura 2da. Etapa, en la ficha Registral No. 010381-010101 PARTIDA ELECTRÓNICA NRO. 11002418 perteneciente al Inmueble ubicado en la Urb. La Angostura Segunda Etapa signado con el Sub Lote Nro. 4 de la Manzana A Lote 46 y 47, que es de mi propiedad, inscripción que realiza en virtud de un auto de Adjudicación del 08 de Mayo del año 2000 expedida por el 3er. Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, la misma que hemos señalado ordena la inscripción de un inmueble distinto (un inmueble ubicado entre la Av. La Angostura y Calle Medano, lote signado como SUB-LOTE 4 MANZANA C-1, de la Urb. Residencial La Angostura 2da. Etapa), lote que existe y se encuentra inscrita en la ficha Nro. 10017-010101 antes ficha mecánica 1707 en el registro de propiedad inmueble de Ica); es decir el Tercer. Juzgado ordena inscribir la adjudicación de un inmueble Ubicado en la Manzana C-1 Sub-Lote 4 y el registrado lo inscribe en el Sur-Lote 4 de la Manzana "A" que formo parte de los Lotes 46 y 47.

9.- Señor, el Asiento Registral, importa un resumen de la inscripción, la misma que debe ser calificada por el Registrador – Juez de Titulos -, siguiendo el principio de legalidad que se reconoce en el Art. 2011 del C.C., y el Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, para lo cual debe tenerse en cuenta las normas que rigen las inscripciones verificando los antecedentes de inscripción, y además se debe verificar la validez del acto jurídico o título que se somete a inscripción, el Registrador Publico nombrado en un inicio de acuerdo con las esquelas de observaciones – oficios que se anexan – venía cumpliendo con el principio de legalidad, sin embargo de la noche a la mañana, sin que se haya variado la situación jurídica de la documentación que se presentara para la inscripción, procede a la inscripción, quebrantando el principio de legalidad, por lo que la inobservancia del conjunto de las normas acotadas acarrea la nulidad del asiento registral demandado como acción principal, la cual puede producirse no solamente por causas relativas a la validez del acto jurídico o título materia de inscripción, sino también por infracción de las demás normas que gobiernan las inscripciones y que están referidas a la observancia de los principios registrales, de los antecedentes registrales y las normas que rigen las inscripciones; en ese

Tarant

sentido es que el Art. 94 del Reglamento General de los Registros Públicos, establece las diferentes causales por la que pueden ser anulados los asientos de inscripción, señalando entre ellas causas generales de nulidad establecidas en la ley, y además por no reunir los requisitos esenciales establecidos en los Reglamentos o cuando están expresados con tal inexactitud que un tercero pueda ser inducido a error o perjudicado.

El principio de legitimación se encuentra regulado en el Art. 2013 del C.C., es aquel que nos informa que el contenido de las inscripciones se presume cierto mientras no se declare judicialmente su invalidez o se haya producido su rectificación. Es decir que brinda una presunción relativa de exactitud y validez de las inscripciones y que para la doctrina es expresión de la tutela a la seguridad jurídica estática, lo que significa que el titular de derecho no puede ser privado del mismo sin su consentimiento – Jorge Luis González Loli-

Roca Sastre, define al principio de Legitimación expresando que: "La Legitimación es la apariencia de verdad surgida de un elemento que atribuye una posición o situación especial de competencia o de actuación a una persona en relación con una cosa o derecho, o con la materia objeto de un acto o negocio jurídico y cuya posición o situación provoca la confianza a la generalidad de personas. Cuanto tal elemento que pone en relación un sujeto con un derecho, es el Registro de la Propiedad Inmueble, la legitimación registral".

El Registrador Público, que se ha prestado para la inscripción del Asiento 3-C de la ficha No 10381-010101 cuya nulidad se demanda, no respeta dichos principios, como tampoco de la Impenetrabilidad, que se reconoce en el Art. 2017 del C.C., y ello lo afirmo por cuanto que el Tercer Juzgado en lo Civil, en ningún momento ordeno ni adjudico el inmueble de mi propiedad a favor del demandado Guillermo Enroque Yamashiro Ore, sino que le transfiere y adjudica inmueble distinto que no era de propiedad del recurrente sino del propio Banco Ejecutante, y ello no solo lo digo yo, sino que fue el propio Registrador, quien lo comunico al Juzgado cuando observaba los papeles, por lo que a pesar de ello ha violado el principio de la impenetrabilidad, ya que no contaba con titulo justo que ordene que mi propiedad se le transfiera al demandado Yamashiro Ore; lo más grave que el acto del remate ni el auto

Trinidad

de adjudicación no fue modificado por el Órgano Jurisdiccional, como tampoco se ha modificado la Partida de la Inscripción de mi propiedad, por lo que no hay antecedente registral alguno que haya permitido el ingreso y Registro de la transferencia de mi propiedad a la persona del demandado, siendo la verdad, que se ha incurrido en un acto de "CORRUPCIÓN CUYA CONDUCTA ES DOLOSA", por haberse violado las disposiciones legales referidas, por ello que procedo a demandar la Nulidad del Asiento Registral Asiento Registral 3-C TITULO DE DOMINIO DE LA FICHA 010381-010101 PARTIDA ELECTRÓNICA NRO. 11002418, por la que el Registrador Público, procede a inscribir la transferencia de mi propiedad en favor del demandado Guillerma Enrique Yamashiro Ore, sin que cuente con título que justifique esa inscripción, por lo que el asiento es Nulo y así debe declararlo el Organo Jurisdiccional, como los asientos subsiguientes que se hayan realizado, con un asiento nulo.

10.. El demandado Guillermo Yamashiro Ore, al contar con una inscripción Registral, nula, y que afectaba mi derecho de propiedad, a sabiendas de que el inmueble que remato en el proceso judicial, no era de mi propiedad sino del propio Banco Continental, y como ha logrado una inscripción, en franca violación "ACTO DOLOSO" a los principio de legalidad, legitimación e impenetrabilidad, y para justificar ese, procede a transferir, "EN FORMA TEMERARIA", mi propiedad: Sub Lote No. 4 de la Manzana "A" lote 46 y 47, inscrito en el Asiento C-2 de la Ficha No. 010381 - 010101 a la empresa jurídica denominada Inversiones Kenzo S.R.L., en la que el co-demandado Guillermo Enrique Yamashiro Ore es accionista y Gerente Administrativo; por escritura pública pasada ante el Notario Dr. César Sánchez Baiocchi, acto celebrado el día 06-05-2002, para lo cual se invoca el Asiento C-3 de la citada ficha, con justificación del derecho de propiedad del supuesto vendedor, pero es el caso que como se ha indicado en los ítem que preceden el Guillermo Yamashiro Ore, no tiene derecho de propiedad alguno respecto al inmueble de mi propiedad, sino que si bien en el proceso judicial que me siguiera el Banco Continental, se procede a remate de un inmueble urbano, no era de mi propiedad, sino del propio Banco Continental, conforme se ha informado y acreditado con los oficios de observación a los partes, empero el demandado "sabedor del dolo" con que había actuado el Registrador

Trinitas

Público, en su complicidad, ha procedido a transferir mi propiedad, sin contar con título justo, por lo que se ha procedido a transferir propiedad ajena, por lo tanto esa compraventa resulta ser nula, por cuanto el recurrente ni mi esposa Diana Victoria Sadanori Kaneko de Valverde, hemos expresado nuestra voluntad de vender, su objeto es física o jurídicamente imposible y por tener un fin ilícito, por lo que el Acto Jurídico es Nulo y en consecuencia la escritura pública que lo contiene, en armonía con lo previsto en el Art. 219 incisos 1, 3, 4 y 7 del C.C., en concordancia con el Art. V del Título Preliminar del acotado.

11.- Al ser nula ese acto jurídico de la compraventa celebrada entre el demandado Guillermo Yamashiro Ore, con la empresa Inversiones Kenzo S.R.L., el asiento registral que surgiría como 4-C de la Ficha 010381-010101, deviene en nula, por provenir de un acto jurídico nulo, no contar con antecedentes registrales el demandada Guillerma Yamashiro Ore, respecto al inmueble de mi propiedad, al haberse inscrito su derecho de un inmueble distinto en la partida donde corre inscrita mi propiedad, por lo que al ser Nulo el Asiento C-3 de la citada ficha, cuya nulidad se ha demandado como acción principal, el Asiento donde se inscribiría C-4, de la ficha ya mencionada también deviene nulo, teniéndose en cuenta los fundamentos expresados en el desarrollo de la demanda.

12.- Al declararse fundada la demanda, debe ordenarse el pago de las costas y costos del proceso.

IV.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.

La declaración de Invalidez de los asientos registrales es facultad exclusiva del órgano jurisdiccional, por estar bajo la salvaguarda de los Tribunales, de acuerdo con lo prescrito en el Art. 2013 del C.C., en concordancia con lo dispuesto en los ARTS. 90 Y 107 DEL Nuevo reglamento General de los Registros Públicos, que regulan la competencia exclusiva del Órgano Jurisdiccional, por ello que se procede a interponer la demanda ante su Despacho, ya que administrativamente no se permite revisión de las inscripciones.

Al declararse fundada la pretensión principal de la Nulidad del Asiento C-3 de la Ficha No. 010381- 010101, debe procederse a su cancelación de acuerdo con lo previsto en el Art. 94 inc. b) del Nuevo

Trinita

Reglamento General de los Registros Públicos, es lo que se denomina Nulidad Sustantiva, por cuanto en la medida que se presenten también la carencia de requisitos esenciales en los asientos registrales podrá determinar su declaración de nulidad "formal", sin que sea necesario que el título se encuentre afectado por vicio alguno conforme lo prescribe el Art. 94 inciso "c" del NRGRP., y como se ha indicado el Juzgado le adjudica al demandado, inmueble de propiedad del Banco Continental, por lo que en la ficha donde corría inscrita la propiedad a favor del Banco, debió de efectuarse la Inscripción más no en la ficha donde corre inscrita mi propiedad, por lo que se me ha privado de ese derecho de propiedad, sin que se haya transferido por acto voluntario de mi parte y de mi esposa, ni tampoco se me ha privado de la misma por mandato judicial, ya que no hay mandato alguno que transfiera mi propiedad al demandado.

La demanda de la nulidad del asiento registral y el mandato de su cancelación, es procedente por cuanto que conforme lo prescribe el Art. 94 inc. b) del Nuevo Reglamento General de Los Registros Públicos, la comprobada denegatoria de Inscripción del título que dio lugar a la extensión del asiento, da lugar a su cancelación.

Art. 2017 del Código Civil, que señala que no puede inscribirse un título incompatible con otra ya inscrito, es decir que si no hay compatibilidad en los antecedentes registrales no se puede realizar la inscripción, lo que hace caso omiso la ORLW-Zona Ica, al inscribir la adjudicación objeto de la demanda, concordante con el Art. IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, así como también el Art. 44 del Reglamento de Inscripciones.

Respecto a la Nulidad del Acto Jurídico y consecuentemente de la escritura pública, que contiene el acto jurídico cuya nulidad se demanda, tiene su sustento en que para que exista voluntad jurídica se requiere de la concurrencia de elementos internos - discernimiento, intención y voluntad -, y externos - manifestación; que con los elementos internos queda formada la voluntad, la misma que para producir efectos jurídicos requiere que sea manifestada; que la voluntad declarada es la voluntad exteriorizada por medio de declaraciones y comportamientos, siendo la única que puede ser conocida por el destinatario; y como lo tengo indicado,

Trinitas

el recurrente en ningún momento he celebrado acto jurídico con la persona de Guillermo Yamashiro Ore, mediante la cual le transfiera mi propiedad, y menos el Órgano Jurisdiccional, le ha transferido mi propiedad, por lo que el acto jurídico que contiene la escritura pública que celebra el demandado Guillermo Yamashiro Oré con la empresa Inversiones Kenzo S.R.L., no contiene mi manifestación de la voluntad, por ello que deviene en nulo, al haberse transferido mi propiedad; por lo que ese acto jurídico tiene un fin ilícito, por cuanto se ha celebrado para pretender legitimar el asiento C-3 de la citada ficha registral obtenido en forma ilícita, ya que como se ha indicado ha violado el principio de legalidad, legitimación, impenetrabilidad y buena fe, por ello que siendo ilícito todo aquello contrario a las normas legales imperativas – ius cogens -, por lo tanto la finalidad de ese acto jurídico ha sido atentar contra la buenas costumbres, legitimar el acto ilícito de la inscripción registral, por ello que debe declararse nulo el acto jurídico, como su inscripción registral, por cuanto que su objeto era y es física o jurídicamente imposible, ya que el demandado Yamashiro Ore, no cuenta con título de propiedad del inmueble de mi propiedad, nulidad que debe declararse de acuerdo con lo previsto en el inc. 1, 3, 4, 5 y 7 del Art. 219 C.C., por cuanto que en protección de mi patrimonio, tengo facultad legal para interponer la nulidad del acto jurídico y del documento que lo contiene de conformidad con el Art. 220 del C.C.

Procesalmente se ampara la demanda en el Art. 424 y 425 del C.C.

V.- MONTO DEL PETITORIO.

Sin cuantía.

VI.- VIA PROCEDIMENTAL.

Proceso de conocimiento.

VII.- MEDIOS PROBATORIOS.

1.- Copia de la demanda de Ejecución de Garantías y la tasación que presentara el Banco Continental, interpuesta contra el recurrente y esposa, Exp. No. 52-94, tramitado ante el Tercer Juzgado en lo Civil.

2.- Copia de la Ficha Registral, No. 010381-010101, donde consta que el inmueble de mi propiedad se encuentra ubicado en el Urbanización La Angostura Segunda Etapa, signado con el Sub-lote No. 4 de la Manzana "A". De la misma Ficha, consta el Asiento C-3, cuya Nulidad se ha

demandado y demás asiento cuya nulidad se demanda, asimismo también acredita que la nueva compraventa entre Guillermo Enrique Yamashiro Ore y la Empresa Inversiones Kenzo S.R.L.

3.- Copia de la Ficha Registral No 10017-010101, antes ficha mecánica 1707, de cuyo texto se observa la inscripción del Inmueble Sublote 4 de la Manzana C -1 de la Urbanización La Angostura - adjudicado al demandado-, en esta ficha correspondía inscribir el derecho del demandado Guillermo Yamashiro Ore, más no en la ficha donde corre inscrita mi propiedad.

4.- Copia del Acta de Remate, donde consta que se le adjudica al demandado inmueble ubicado en la Avda. La Angostura, calle Medano, lote signado como Sub lote 4 Manzana C-1 de la Urbanización Residencial La Angostura Segunda Etapa.,

6.- Copia de las Resoluciones Judiciales Nos.53 del 08 de Mayo del 2000 y la de Vista No. 05, del 05 de Enero del 2001.

7.- Oficio de Observación No. 253-2001-ORLWORI/RP., de fecha 13 de Marzo del 2001 efectuada por el Registrador Público, a los partes remitidos por el Juzgado.

8.- Oficio de Observación No. 1435-2001-ORLW-ORI-RP del 27 de diciembre de 2001, efectuada por el Registrador Publicación.-

VII.- ANEXOS.

- ✓ 1.A.- Ficha Registral Nro. 010381-010101.
- ✓ 1.B.- Diligencia de Remate de fecha 26 de Abril del 2000.
- ✓ 1.C.- Resolución Nro. 53 del Exp Nro. 52-94 (Resolución de Transferencia).
- ✓ 1.D.- Resolución de Vista Nro. 05, del 05 de Enero del 2001 del Exp. Nro. 52-94 (2003-2009)
- ✓ 1.E.- Copia de oficio de la ORLW Nro. 253-2001-ORLW-ORI/RP de fecha 13 de Marzo del 2001.
- ✓ 1.F.- Copia del Oficio Nro. 1435-2001-ORLW-ORI-RP de fecha 27 de Diciembre del 2001.
- ✓ 1.G.- Copia de la Resolución Nro. 77 de fecha 14 de Enero del 2002 del Exp. 52-94.

1.H.- Copia de la Ficha Registral No 10017-010101, antes
ficha mecánica 1707.

1.I.- Copia de mi L.E..

1.J.- Tasa Judicial.

1.K.- Cédulas de Notificación en número de tres.

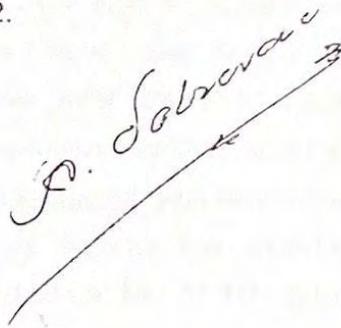
1.L.- Tasa Judicial por Exhorto.

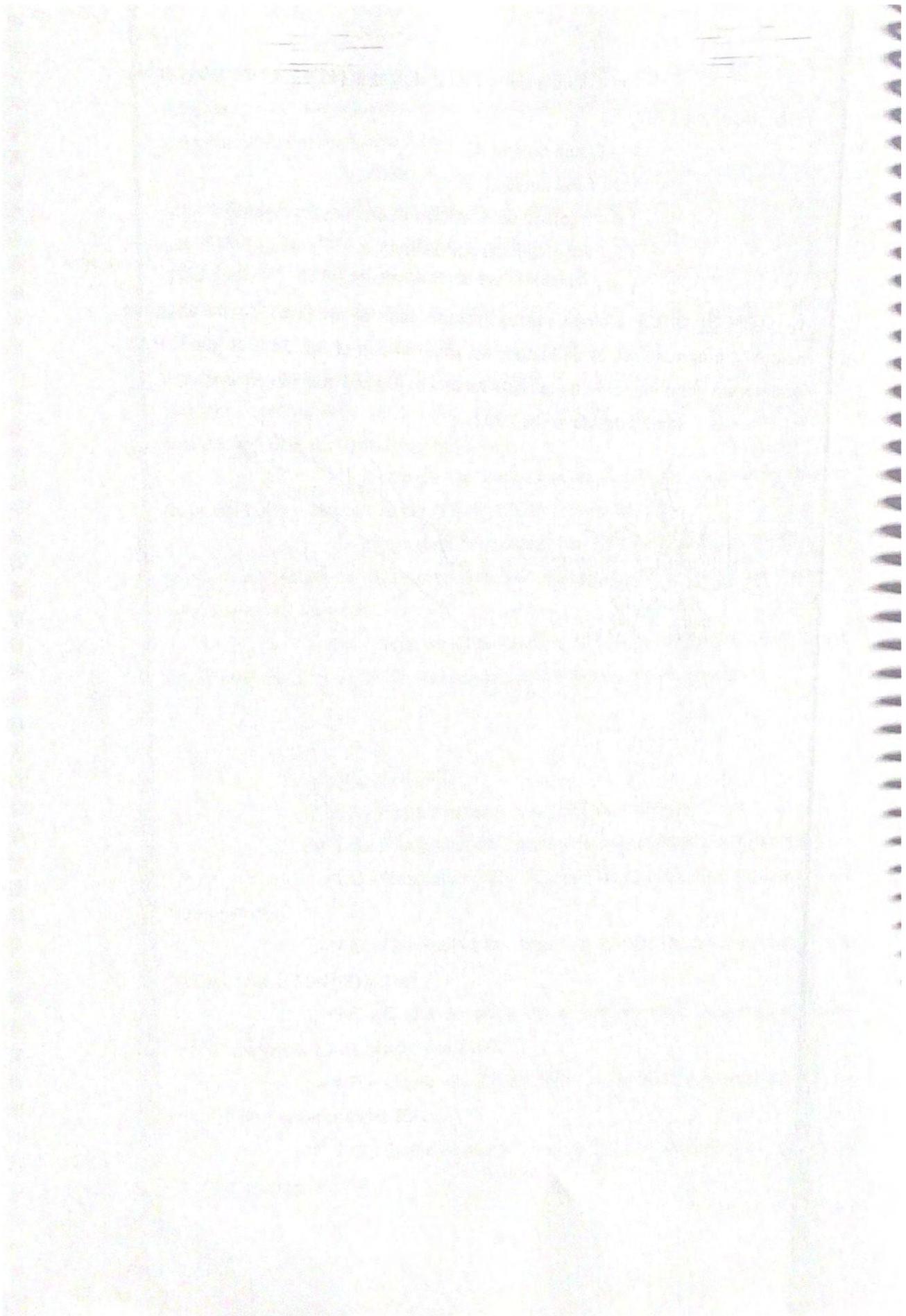
1.M.- DEMANDA DE EJECUCIÓN DE GARANTÍA Y TASACIÓN - COPIA

1.- OTROSI DIGO: Delego representación judicial en favor de mi abogado
defensor que suscribe la demanda, de acuerdo con el Art. 74 y 80 del C.P.C.,
declarando estar instruido de la representación judicial que se confiere.

Ica 20 de Mayo del 2002.


Cesar A. Reyes Chávez
ABOGADO
C.A.I. N° 2372
Reinsc. N° 1866







Secretario : T.A. Jefri Jauregui R.
Expediente : Nro. 2002-847
Escrito : Nro. 01
Cuaderno : Principal
Sumilla : Contesto Demanda

98
Muller

SEÑOR JUEZ DEL PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE ICA.

INVERSIONES KENZO S.R.L. con RUC N° 20228774881 con domicilio fiscal en la calle Abraham Valdelomar Nro. 611 Urb. Santa Rosa del Palmar Ica Representada por su Gerente General **Don JOSE ANTONIO YAMASHIRO ORE**, identificado con D.N.I. N° 21414018, con domicilio habitual en la Calle Hortencias K-24 Urb. San Isidro Ica, señalando domicilio procesal para los efectos legales en el **Jr. Cajamarca Nro. 161 Of. B-1 Ica** los seguidos con **ALFONSO ESTEBAN GUTIERREZ VALVERDE** sobre **NULIDAD DE ACTO JURIDICO** A. Ud., respetuosamente digo:

I - PETITORIO:

1.1.- Que dentro del término procesalmente hábil me apersono a instancia y **CONTESTO LA DEMANDA**, interpuesta por **ALFONSO ESTEBAN VALVERDE GUTIERREZ** sobre **NULIDAD DE ACTO JURIDICO**; solicitando que dicha demanda sea declarada **INFUNDADA** en todos sus extremos.

1.2.- Que así mismo resuelta que sea la presente se ordene al pago de costos y costas al demandante: en razón a las siguientes consideraciones de hecho y derecho que paso a exponer:

II - FUNDAMENTOS DE HECHO DEL PETITORIO:

2.1.- Al Punto Primero de los Fundamentos de Hecho de la demanda:
Que es cierto que el demandado y su cónyuge hayan adquirido mediante Escritura Pública de fecha 07/03/1990, el inmueble indicado.

2.2.- Al Punto Segundo de los Fundamentos de Hecho de la demanda:

99
Abu

Que así mismo es cierto que se haya celebrado una escritura de garantía hipotecaria con el Banco Continental en fecha 02/04/1992 y su ampliación de fecha 12/11/1992, y hayan sido inscritas registralmente las mismas.

2.3.- Al Punto Tercero de los Fundamentos de Hecho de la demanda:

Que es así mismo cierto que el Banco Continental procede a interponer una demanda de Ejecución de Garantías, por ante el Tercer Juzgado Civil de Ica Exp. Nro. 52-94, y que presentara una tasación del inmueble hipotecado, cuyo único fin procesal es de una referencia valorativa para el caso de una ejecución forzada, que en nada exime que exista una obligación sobre el inmueble, pues claramente se establece del propio medio probatorio que se señala en el Anexo 1-M el demandante del Exp. Nro. 52-94 y que obra a fojas 18 a 22 se señala como Petitorio la Ejecución de la Garantía celebrada por los demandados y en los Fundamentos de Hecho en su punto Primero se indica la Constitución de Hipoteca en la que aparece la dirección del bien rematado como el inmueble ubicado en la Urb. La Angostura Segunda Etapa signado como el Sub Lote Nro. 04 de la manzana A Lote 46 y 47, pues tal como se puede apreciar del propio expediente mencionado a fojas 06 a 10 en calidad de medio probatorio de la demanda de Ejecución de Garantías aparece la Constitución de la Garantía Hipotecaria en la misma que en la Cláusula Segunda.- Se establece que el inmueble materia de garantía es el ubicado en el Sub Lote 04, que formo parte de los Lotes 46 y 47 de la Mza. "A" Segunda Etapa de la Urb. La Angostura Ica, propiedad de los demandantes y que viene a ser el mismo Lote rematado con las misma área de 1,405.00 M2., es decir que el petitorio de la demanda de Ejecución se ha ceñido estrictamente al bien materia de la demanda pues su base de ejecución había señalado correctamente la ubicación del bien materia del remate conforme a la Constitución de Garantía.

2.4.- Al Punto Cuarto de los Fundamentos de Hecho de la demanda:

Que tramitado el proceso, es cierto que hayan existido pedidos de nulidad, en cuanto a que se trataba de rematar un supuesto bien ajeno, pero no es menos cierto que dicho cuestionamiento ha sido resuelto en el propio Exp. Nro. 52-94 ya que mediante la Resolución en Segunda Instancia Nro. 28 la Superior Sala Civil en fecha 04 de Febrero de 1997 de fojas 132 a 137 declara Fundada la Demanda, por lo cual procede su ejecución, tal como así mismo ha sido materia de Resoluciones de la Superior Sala Civil

100
Wari

///...de Ica Nros. 04 y 05 de fecha 05 de Enero del 2001, respecto a la ubicación del bien materia de litis sobre Nulidad de Actuados, analizada la situación del Sub-Lote 04 que formo parte de los Lotes 46 y 47 de la Mza. "A" de la Segunda Etapa de la Urb. La Angostura de esta ciudad (Res. Nro. 04). Y así mismo fue analizada la situación del Lote 04 de la Mza. C-1 de la Urbanización la Angostura de Ica (Res. Nro. 05) señalándose el área del bien materia de remate de 1,405 M2: las mismas que Confirman los Autos Apelados, a favor de Don Guillermo Enrique Yamashiro Ore, ordenándose transferir el inmueble a su favor.

2.5.- Al Punto Quinto de los Fundamentos de Hecho de la demanda:
Que dicha afirmación confirma lo expresado en el punto precedente.

2.6.- Al Punto Sexto de los Fundamentos de Hecho de la demanda:
Que es correcto que mi parte solicitara la inscripción del bien inmueble materia de remate, y que en un principio los partes emitidos por el juzgado fueran observados, hecho que se comunico al Juzgado, a fin de que se ordene nuevamente su inscripción.

2.7.- Al Punto Sétimo de los Fundamentos de Hecho de la demanda:
Respecto a que se solicito por segunda vez la inscripción del remate y que al presentarse fue observado y se emiten nuevos partes, es cierto ya que es parte de mi derecho adquirido el de inscribir el inmueble que me había sido adjudicado.

2.8.- Al Punto Octavo de los Fundamentos de Hecho de la demanda:
Que, es cierto que la Oficina Registral Libertadores Wari, haya inscrito el bien materia de remate, por orden judicial, pero no es cierto que no se hayan subsanado las observaciones, pues estas ya habían sido aclaradas respecto a la ubicación del inmueble y el bien materia de remate y si este correspondía a su inscripción registral, pues la propia Superior Sala Civil de Ica, mediante las Resoluciones Nros. 04 y 05 que señalo en mi contestación en el punto 2.4.- habían resuelto sobre la correcta ubicación del bien rematado que viene a ser el mismo inmueble materia de ejecución, es más dicho mandato ya tenía la calidad de cosa juzgada, entonces no era un inmueble distinto pues es el mismo inmueble que físicamente y con las formalidades de Ley había sido

///...rematado y adjudicado a mi favor por lo que siguiendo un trámite regular he procedido a inscribirlo.

2.9.- Al Punto Noveno de los Fundamentos de Hecho de la demanda:

Que de ninguna manera se ha transgredido el Principio de Legitimación o Legitimidad que reconoce el Art. 2011 del C.C. y que se expresa mediante el Principio de la Fe Pública Registral (Art.214 C.C.) que no admite prueba en contrario, pues de dicha manera hemos actuado tanto en la forma de adquisición de la propiedad mediante remate público, así como en su transferencia, ya que se presume, por medio de esta disposición que el derecho de la titularidad del registro existe y que pertenece a dicho titular, por lo cual éste podrá ejercerla sin ninguna clase de impedimento legal. Existen pues una consecuencia registral, en el sentido que se presume que lo inscrito es cierto, pero también una extraregistral en el sentido de que se produce en todos sus efectos. En lo que respecta a la legitimación activa como en el caso de Guillermo Yamashiro Ore, siendo el titular registral, por el hecho de serlo está autorizado para ejercer el derecho del cual es titular sin ninguna limitación, no se ha incumplido entonces con el Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, pues si se han verificado los antecedentes de su inscripción, y validez del acto jurídico, que acarreen la nulidad del asiento registral. No olvidemos que el Organo Jurisdiccional ya había tratado en su segunda instancia lo referente a la ubicación del bien a rematar y así mismo ordenaba que se transfiera el mismo a nombre de Guillermo E. Yamashiro Ore, menos aún entonces puede haber ocurrido un acto de corrupción hacia el Registrador cuya conducta sería dolosa como falazmente lo indica el demandante, ni menos aún que habiendo realizado un trámite regular no este justificada la inscripción del inmueble.

No debemos olvidar que en el caso del adquirente actual de la propiedad Inversiones Kenzo S.R.L. este se encuentra protegido por el Principio de la Fe Pública Registral incorporado en la declaración VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, pero con un criterio más amplio se incorpora en nuestro Código Civil en el Art. 2014, cuando nos dice:

“El Tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultad para otorgarlo, mantiene su adquisición

102
Cientos

///...una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos”.

Debemos así mismo tener en cuenta lo establecido en el Art. 209 del Código Civil referente a los casos en que el error en la declaración no vicia el acto jurídico, debiendo tenerse en cuenta que el error que existe sobre la dirección, materia y objeto de naturaleza del acto del remate, no vicia el acto jurídico, más aún que en su texto y circunstancias se puede identificar tanto a la persona es decir al demandado el cual ha constituido la garantía hipotecaria materia de ejecución donde se establece la correcta dirección y es más se trata del mismo lote ubicado en la Urb. La Angostura en esta ciudad, siendo así mismo idéntica la extensión del bien rematado, más aún que dicho acto se encuentra confirmado por la Superior Sala Civil de Ica como hemos mencionado; por lo que la inscripción registral del remate es correcta en la dirección del bien rematado **Sub Lote 04, que formo parte de los Lotes 46 y 46 Mza. “A” Segunda Etapa de la Urb. La Angostura Ica.**

2.10.- A los Puntos Décimo y Décimo Primero de los Fundamentos de Hecho de la Demanda:

Que no es cierto que el demandado Guillermo Yamashiro Ore, mediante un acto doloso, y en forma temeraria haya transferido la propiedad de manera ilegal, pues el acto jurídico de Compra Venta que transfiere la propiedad mediante Escritura Pública de fecha 06/05/02 ante el Notario Dr. Cesar Sánchez Baiocchi a favor de Inversiones Kenzo S.R.L., de ninguna manera contraviene el debido acto jurídico, pues se cumple estrictamente con lo establecido en el Art. 140 y sgts del Código Civil pues se ha cumplido con los elementos esenciales para tal fin es decir: *1.- Agente Capaz, 2.- Objeto física y jurídicamente posible, 3.-Fin lícito y 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.* y de ninguna manera se contraponen a lo establecido por el Art. 219 del Código Subjetivo pues no existe ninguna causal de Nulidad del Acto Jurídico.

No existiendo en tal caso Señor Juez, acto jurídico nulo por lo que en su oportunidad deberá ser declarada INFUNDADA la presente demanda conforme a Ley.

III – FUNDAMENTACION JURIDICA:

Sustento mi contestación en los siguientes dispositivos legales:

- 103
C. A. H. H. H.
- 3.1.- Art. 103 –última parte- de la Constitución Política del Estado en concordancia con el artículo III del T.P. del C.C., por la cual la Constitución ni la Ley amparan el ejercicio u omisión abusiva del derecho.
 - 3.2.- Art. 2011 del Código Civil, sobre la calificación de la legalidad de los documentos, teniendo en cuenta la capacidad de los otorgantes y la validez del acto que establece el Principio de Rogación
 - 3.3.- El cumplimiento del Principio de Legitimación que prescribe el Art. 2013 del C.C., así como que existe el amparo del Principio de la Buena Fe Registral que señala el Art. 2014 del Código Subjetivo.
 - 3.4.- La debida interpretación del Art. 140 del C.C., en lo que respecta al cumplimiento de los elementos esenciales que establece el Acto Jurídico.
 - 3.5.- Señalo el cumplimiento de los Arts. 130, 442, 443 y 444 del C.P.C.

IV- MONTO DEL PETITORIO:

Por su naturaleza no se puede establecer.

V - VIA PROCEDIMENTAL:

Corresponde a la Vía del Proceso de Conocimiento.

VI- MEDIOS PROBATORIOS:

Por nuestra parte ofrecemos los siguientes medios probatorios:

- 6.1.- Hacemos nuestro el medio probatorio del demandante señalado en su punto uno, respecto a la demanda de Ejecución de Garantía Exp. Nro. 52-94.
- 6.2.- El mérito del Expediente Nro. 52-94, tramitado ante el Tercer Juzgado en lo Civil de Ica, el mismo que se encuentra acredita su preexistencia con la copia de la demanda señalada en el punto precedente, dicho proceso se encuentra debidamente concluido, y en el mismo lo que se trata de demostrar lo siguiente:
 - Que la Constitución de Garantía que es medio probatorio que escolta la demanda señala la dirección del inmueble que ha sido rematado.
 - Así como la Resolución Nro. 28 del 04/02/97 a fojas 132 en la que se declara Fundada la demanda y procede su ejecución.

104
Cont. Licata

- Que existen resoluciones de la Sala Civil de Ica Resoluciones Nro. 04 y 05 del 05/01/01 sobre la ubicación del inmueble y que sobre el hecho de que físicamente es el mismo inmueble que se ha rematado y adjudicado legalmente.
Por lo que se deberá oficiar al Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, a efectos de que remita el expediente a este juzgado en calidad de medio probatorio.

I - ANEXOS:

Anexo 01-A.- Acompañado copias simples de mi D.I.N.

Anexo 01-B.- Acompañó Vigencia de Poder y copias certificadas de la Constitución de la empresa donde constan las facultades como Gerente General de la empresa demandada, expedido por la Oficina Registral de Ica.

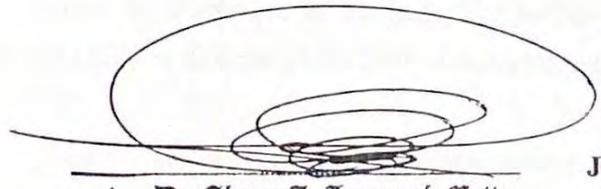
Primer Otrosí Digo: Que, confiero facultades de Representación Judicial, a mi Abogado Patrocinante Dr. Alvaro Huamani Matta, conforme a los alcances del Art. 74 y 80 del C.P.C., para lo cual declaro conocer sus disposiciones y alcances legales y señalo como mi domicilio el indicado en el exordio de la presente solicitud.

Segundo Otrosí Digo Acompañó original y copias simples de la Tasa Judicial por Ofrecimiento de Pruebas, dos cédulas de notificación judicial, así como copias suficientes de la demanda y sus anexos.

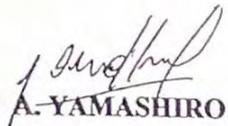
POR TANTO:

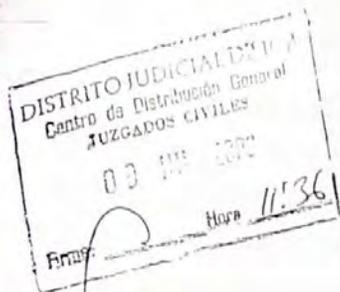
A Ud. Señor Juez, pido dar por admitida la presente contestación de demanda, tramitarla conforme a Ley, sirviéndose proveer.

Ica, 05 de Julio del 2002



Dr. Alvaro J. Huamani Matta
ABOGADO
C. A. I. Reg. N° 1150
Conclliador Reg. N° 001024
RUC: 10214020993


JOSE A. YAMASHIRO ORE



Secretario : T.A. Jefri Jauregui R.
Expediente : Nro. 2002-847
Escrito : Nro. 01
Cuaderno : Principal
Sumilla : Contesto Demanda

108
Contestado

SEÑOR JUEZ DEL PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE ICA.

Don GUILLERMO ENRIQUE YAMASHIRO ORE, identificado con D.N.I. N° 21565870, con domicilio en la Calle Begonias L-11 Urb. San Isidro Ica, señalando domicilio procesal para los efectos legales en el Jr. Cajamarca Nro. 161 Of. B-1 Ica los seguidos con ALFONSO ESTEBAN GUTIERREZ VALVERDE sobre NULIDAD DE ACTO JURIDICO A. Ud., respetuosamente digo:

I - PETITORIO:

1.1.- Que dentro del término procesalmente hábil me apersono a instancia y CONTESTO LA DEMANDA, interpuesta por ALFONSO ESTEBAN VALVERDE GUTIERREZ sobre NULIDAD DE ACTO JURIDICO; solicitando que dicha demanda sea declarada INFUNDADA en todos sus extremos.

1.2.- Que así mismo resuelta que sea la presente se ordene al pago de costos y costas al demandante: en razón a las siguientes consideraciones de hecho y derecho que paso a exponer:

II - FUNDAMENTOS DE HECHO DEL PETITORIO:

2.1.- Al Punto Primero de los Fundamentos de Hecho de la demanda:
Que es cierto que el demandado y su cónyuge hayan adquirido mediante Escritura Pública de fecha 07/03/1990, el inmueble indicado.

2.2.- Al Punto Segundo de los Fundamentos de Hecho de la demanda:
Que así mismo es cierto que se haya celebrado una escritura de garantía hipotecara con el Banco Continental en fecha 02/04/1992 y su ampliación de fecha 12/11/1992, y hayan sido inscritas regístralmente las mismas.

107
C. J. J. J.

2.3.- Al Punto Tercero de los Fundamentos de Hecho de la demanda:

Que es así mismo cierto que el Banco Continental procede a interponer una demanda de Ejecución de Garantías, por ante el Tercer Juzgado Civil de Ica Exp. Nro. 52-94, y que presentara una tasación del inmueble hipotecado, cuyo único fin procesal es de una referencia valorativa para el caso de una ejecución forzada, que en nada exime que exista una obligación sobre el inmueble, pues claramente se establece del propio medio probatorio que se señala en el Anexo 1-M el demandante del Exp. Nro. 52-94 y que obra a fojas 18 a 22 se señala como Petitorio la **Ejecución de la Garantía celebrada por los demandados** y en los Fundamentos de Hecho en su punto Primero se indica la Constitución de Hipoteca en la que aparece la dirección del bien rematado como el inmueble ubicado en la Urb. **La Angostura Segunda Etapa** signado como el **Sub Lote Nro. 04 de la manzana A Lote 46 y 47**, pues tal como se puede apreciar del propio expediente mencionado a fojas 06 a 10 en calidad de medio probatorio de la demanda de Ejecución de Garantías aparece la **Constitución de la Garantía Hipotecaria** en la misma que en la Cláusula Segunda.- Se establece que el inmueble **materia de garantía** es el ubicado en el **Sub Lote 04, que formo parte de los Lotes 46 y 47 de la Mza. "A" Segunda Etapa de la Urb. La Angostura Ica**, propiedad de los demandantes y que viene a ser el mismo Lote rematado con las misma área de 1,405.00 M2., es decir que el petitorio de la demanda de Ejecución se ha ceñido estrictamente al bien materia de la demanda pues su base de ejecución había señalado correctamente la ubicación del bien materia del remate conforme a la Constitución de Garantía.

2.4.- Al Punto Cuarto de los Fundamentos de Hecho de la demanda:

Que tramitado el proceso, es cierto que hayan existido pedidos de nulidad, en cuanto a que se trataba de rematar un supuesto bien ajeno, pero no es menos cierto que dicho cuestionamiento ha sido resuelto en el propio Exp. Nro. 52-94 ya que mediante la Resolución en Segunda Instancia Nro. 28 la Superior Sala Civil en fecha 04 de Febrero de 1997 de fojas 132 a 137 declara Fundada la Demanda, por lo cual procede su ejecución, tal como así mismo ha sido materia de Resoluciones de la Superior Sala Civil de Ica Nros. 04 y 05 de fecha 05 de Enero del 2001, respecto a la ubicación del bien materia de litis sobre Nulidad de Actuados, analizada la situación del Sub-Lote 04 que formo parte de los Lotes 46 y 47 de la Mza. "A" de la Segunda Etapa de la Urb. La

Angostura de esta ciudad (Res. Nro. 04). Y así mismo fue analizada la situación del Lote 04 de la Mza. C-1 de la Urbanización la Angostura de Ica (Res. Nro. 05) señalándose el área del bien materia de remate de 1,405 M2: las mismas que Confirman los Autos Apelados, a favor de Don Guillermo Enrique Yamashiro Ore, ordenándose transferir el inmueble a su favor.

2.5.- Al Punto Quinto de los Fundamentos de Hecho de la demanda:

Que dicha afirmación confirma lo expresado en el punto precedente.

2.6.- Al Punto Sexto de los Fundamentos de Hecho de la demanda:

Que es correcto que mi parte solicitara la inscripción del bien inmueble materia de remate, y que en un principio los partes emitidos por el juzgado fueran observados, hecho que se comunico al Juzgado, a fin de que se ordene nuevamente su inscripción.

2.7.- Al Punto Séptimo de los Fundamentos de Hecho de la demanda:

Respecto a que se solicito por segunda vez la inscripción del remate y que al presentarse fue observado y se emiten nuevos partes, es cierto ya que es parte de mi derecho adquirido el de inscribir el inmueble que me había sido adjudicado.

2.8.- Al Punto Octavo de los Fundamentos de Hecho de la demanda:

Que, es cierto que la Oficina Registral Libertadores Wari, haya inscrito el bien materia de remate, por orden judicial, pero no es cierto que no se hayan subsanado las observaciones, pues estas ya habían sido aclaradas respecto a la ubicación del inmueble y el bien materia de remate y si este correspondía a su inscripción registral, pues la propia Superior Sala Civil de Ica, mediante las Resoluciones Nros. 04 y 05 que señalo en mi contestación en el punto 2.4.- habían resuelto sobre la correcta ubicación del bien rematado que viene a ser el mismo inmueble materia de ejecución, es más dicho mandato ya tenía la calidad de cosa juzgada, entonces no era un inmueble distinto pues es el mismo inmueble que físicamente y con las formalidades de Ley había sido rematado y adjudicado a mi favor por lo que siguiendo un trámite regular he procedido a inscribirlo.

2.9.- Al Punto Noveno de los Fundamentos de Hecho de la demanda:

Que de ninguna manera se ha transgredido el Principio de Legitimación o Legitimidad que reconoce el Art. 2011 del C.C. y que se expresa mediante el Principio de la Fe Pública Registral (Art.214 C.C.) que no admite prueba en contrario, pues de dicha manera hemos actuado tanto en la forma de adquisición de la propiedad mediante remate público, así como en su transferencia, ya que se presume, por medio de esta disposición que el derecho de la titularidad del registro existe y que pertenece a dicho titular, por lo cual éste podrá ejercerla sin ninguna clase de impedimento legal. Existen pues una consecuencia registral, en el sentido que se presume que lo inscrito es cierto, pero también una extraregistral en el sentido de que se produce en todos sus efectos. En lo que respecta a la legitimación activa como en el caso de Guillermo Yamashiro Ore, siendo el titular registral, por el hecho de serlo está autorizado para ejercer el derecho del cual es titular sin ninguna limitación, no se ha incumplido entonces con el Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, pues si se han verificado los antecedentes de su inscripción, y validez del acto jurídico, que acarreen la nulidad del asiento registral. No olvidemos que el Organismo Jurisdiccional ya había tratado en su segunda instancia lo referente a la ubicación del bien a rematar y así mismo ordenaba que se transfiera el mismo a nombre de Guillermo E. Yamashiro Ore, menos aún entonces puede haber ocurrido un acto de corrupción hacia el Registrador cuya conducta sería dolosa como falazmente lo indica el demandante, ni menos aún que habiendo realizado un trámite regular no este justificada la inscripción del inmueble.

No debemos olvidar que en el caso del adquirente actual de la propiedad Inversiones Kenzo S.R.L. este se encuentra protegido por el Principio de la Fe Pública Registral incorporado en la declaración VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, pero con un criterio más amplio se incorpora en nuestro Código Civil en el Art. 2014, cuando nos dice:

“El Tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultad para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos”.

Debemos así mismo tener en cuenta lo establecido en el Art. 209 del Código Civil referente a los casos en que el error en la declaración no vicia el acto jurídico,

112
Contador

debiendo tenerse en cuenta que el error que existe sobre la dirección, materia y objeto de naturaleza del acto del remate, no vicia el acto jurídico, más aún que en su texto y circunstancias se puede identificar tanto a la persona es decir al demandado el cual ha constituido la garantía hipotecaria materia de ejecución donde se establece la correcta dirección y es más se trata del mismo lote ubicado en la Urb. La Angostura en esta ciudad, siendo así mismo idéntica la extensión del bien rematado, más aún que dicho acto se encuentra confirmado por la Superior Sala Civil de Ica como hemos mencionado; por lo que la inscripción registral del remate es correcta en la dirección del bien rematado Sub Lote 04, que formo parte de los Lotes 46 y 46 Mza. "A" Segunda Etapa de la Urb. La Angostura Ica.

2.10.- A los Puntos Décimo y Décimo Primero de los Fundamentos de Hecho de la Demanda:

Que no es cierto que el demandado Guillermo Yamashiro Ore, mediante un acto doloso, y en forma temeraria haya transferido la propiedad de manera ilegal, pues el acto jurídico de Compra Venta que transfiere la propiedad mediante Escritura Pública de fecha 06/05/02 ante el Notario Dr. Cesar Sánchez Baiocchi a favor de Inversiones Kenzo S.R.L., de ninguna manera contraviene el debido acto jurídico, pues se cumple estrictamente con lo establecido en el Art. 140 y sgts del Código Civil pues se ha cumplido con los elementos esenciales para tal fin es decir: 1.- *Agente Capaz*, 2.- *Objeto física y jurídicamente posible*, 3.- *Fin lícito* y 4.- *Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad*. y de ninguna manera se contrapone a lo establecido por el Art. 219 del Código Subjetivo pues no existe ninguna causal de Nulidad del Acto Jurídico.

No existiendo en tal caso Señor Juez, acto jurídico nulo por lo que en su oportunidad deberá ser declarada INFUNDADA la presente demanda conforme a Ley.

III – FUNDAMENTACION JURIDICA:

Sustento mi contestación en los siguientes dispositivos legales:

3.1.- Art. 103 –última parte- de la Constitución Política del Estado en concordancia con el artículo III del T.P. del C.C., por la cual la Constitución ni la Ley amparan el ejercicio u omisión abusiva del derecho.

- 113
Culata
- 3.2.- Art. 2011 del Código Civil, sobre la calificación de la legalidad de los documentos, teniendo en cuenta la capacidad de los otorgantes y la validez del acto que establece el Principio de Rogación
 - 3.3.- El cumplimiento del Principio de Legitimación que prescribe el Art. 2013 del C.C., así como que existe el amparo del Principio de la Buena Fe Registral que señala el Art. 2014 del Código Subjetivo.
 - 3.4.- La debida interpretación del Art. 140 del C.C., en lo que respecta al cumplimiento de los elementos esenciales que establece el Acto Jurídico.
 - 3.5.- Señalo el cumplimiento de los Arts. 130, 442, 443 y 444 del C.P.C.

IV- MONTO DEL PETITORIO:

Por su naturaleza no se puede establecer.

V - VIA PROCEDIMENTAL:

Corresponde a la Vía del Proceso de Conocimiento.

VI- MEDIOS PROBATORIOS:

Por nuestra parte ofrecemos los siguientes medios probatorios:

- 6.1.- Hacemos nuestro el medio probatorio del demandante señalado en su punto uno, respecto a la demanda de Ejecución de Garantía Exp. Nro. 52-94.
- 6.2.- El mérito del Expediente Nro. 52-94, tramitado ante el Tercer Juzgado en lo Civil de Ica, el mismo que se encuentra acredita su preexistencia con la copia de la demanda señalada en el punto precedente, dicho proceso se encuentra debidamente concluido, y en el mismo lo que se trata de demostrar lo siguiente:
 - Que la Constitución de Garantía que es medio probatorio que escolta la demanda señala la dirección del inmueble que ha sido rematado.
 - Así como la Resolución Nro. 28 del 04/02/97 a fojas 132 en la que se declara Fundada la demanda y procede su ejecución.
 - Que existen resoluciones de la Sala Civil de Ica Resoluciones Nro. 04 y 05 del 05/01/01 sobre la ubicación del inmueble y que sobre el hecho de que físicamente es el mismo inmueble que se ha rematado y adjudicado legalmente.

114
Contestación

Por lo que se deberá oficiar al Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, a efectos de que remita el expediente a este juzgado en calidad de medio probatorio.

I - ANEXOS:

Anexo 01-A.- Acompañado copias simples de mi D.I.N.

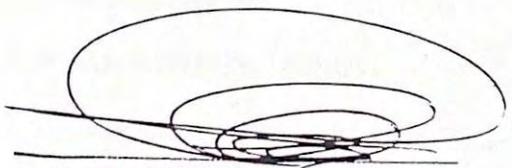
Primer Otrosí Digo: Que, confiero facultades de Representación Judicial, a mi Abogado Patrocinante Dr. Alvaro Huamani Matta, conforme a los alcances del Art. 74 y 80 del C.P.C., para lo cual declaro conocer sus disposiciones y alcances legales y señalo como mi domicilio el indicado en el exordio de la presente solicitud.

Segundo Otrosí Digo Acompaño original y copias simples de la Tasa Judicial por Ofrecimiento de Pruebas, dos cédulas de notificación judicial, así como copias suficientes de la demanda y sus anexos.

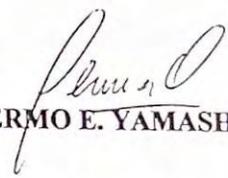
POR TANTO:

A Ud. Señor Juez, pido dar por admitida la presente contestación de demanda, tramitarla conforme a Ley, sirviéndose proveer.

Ica, 05 de Julio del 2002



Dr. Alvaro J. Huamani Matta
ABOGADO
C.A.I. Reg. N° 1150
Conciliador Reg. N° 001024
RUC: 10214020993


GUILLERMO E. YAMASHIRO ORE

Procuraduría Pública del
Ministerio de Justicia

Procuraduría Pública del
Ministerio de Justicia

2 JUL 15 PM 1:23

Exp. N° : 2002-847
Secretario : Jeffri Jáuregui Ramos
Cuaderno : Principal
Escrito N° : 01
Sumilla : CONTESTA LA DEMANDA

119
Certo
Alcance

SEÑOR JUEZ DEL PRIMER JUZGADO CIVIL DE ICA.-

VICTOR MARTIN CARBONELL VILCHEZ, Procurador Público Adjunto Ad Hoc a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Justicia, identificado con el Documento Nacional de Identidad N° 08707158, designado mediante Resolución Suprema N° 102-2002-JUS, en el proceso iniciado por Alfonso Esteban Valverde Gutiérrez, contra la Oficina de Registros Públicos Los Libertadores Wari - Zona de Ica y otros, sobre Nulidad de Asiento Registral y otros, a usted digo:

Que, en nombre y representación del Estado (Oficina Registral de la Región Los Libertadores Wari - Ica), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47° de la Constitución Política del Perú, concordante con lo prescrito en el Decreto Ley N° 17537 y en virtud a lo establecido por la Resolución Ministerial N° 015-99-JUS, me apersono a vuestra judicatura y señalo domicilio legal en el Jr. Scipión Llona N° 350, Módulo 11, Miraflores, Lima y domicilio procesal en la Avenida José Matías Manzanilla N° 512, Ica, lugar donde se me deberá hacer llegar las notificaciones que recaigan en el presente proceso, con las formalidades de ley.

Dentro del término previsto por el artículo 478° inciso 5 del Código Procesal Civil, más el de la distancia, contesto la demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, solicitando que en su oportunidad sea declarada INFUNDADA y/o IMPROCEDENTE, según corresponda, en lo que respecta a mi representada, por los siguientes fundamentos:

FUNDAMENTOS DE HECHO.-

1. Respecto al extremo del petitorio que compete conocer a esta Procuraduría Pública:
 - a) Es evidente que la presente causa trata de un litigio donde no ha participado servidor ni funcionario alguno de mi representada y tiene que ver nétamente con intereses de terceros. La Oficina Registral de la Región Los Libertadores Wari no es parte interesada y no interviene en la formación y el perfeccionamiento de los negocios jurídicos. Estos se producen al margen de los registros públicos, al que sólo llegan situaciones jurídicas adquiridas extra-registralmente, como en el presente caso. Pues, como se puede ver, la oficina registral en mención no intervino ni tuvo injerencia en los actos jurídicos que motivaron las inscripciones en la Sede Registral de Ica.
 - b) La parte que represento no posee legitimidad pasiva ni interés para integrar con los demás sujetos procesales la relación jurídica procesal válida.. La Oficina Registral



120
Certi
Urbite

no tiene interés alguno y tampoco le acarrea algún perjuicio la inscripciones o nulidades señaladas, por lo que de conformidad con el artículo 107° del Código Procesal Civil, procede declarar la extromisión de esta parte, debiendo excluir al Estado como co-demandado en este proceso.

c) El artículo 2013° del Código Civil, dispone que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, concordante con el artículo 172° del Reglamento General de los Registros Públicos (norma legal que estuvo en vigencia al momento de inscribir el acto jurídico materia de esta acción), el cual señala que "Los asientos de inscripción pueden ser anulados por las causas generales de nulidad establecidas en la Ley y, además, por no reunir los requisitos esenciales establecidos en los Reglamentos o cuando están expresados con tal inexactitud que un tercero pueda ser inducido a error o perjudicado. El Poder Judicial es el único órgano del Estado capacitado para declarar la nulidad de una inscripción". Asimismo, el artículo VII del Título Preliminar, el artículo 90° y el artículo 107°, respectivamente, del Nuevo Reglamento de los Registros Públicos, actualmente en vigencia, estipulan que "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 judicialmente su invalidez". "Conforme el artículo 2013° del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales...". "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".

d) En consecuencia, el Poder Judicial es el competente para emitir pronunciamiento sobre el presente caso, no teniendo interés alguno mi representada.

2. Aplicación de los Principios Registrales en el presente caso:

a) De conformidad con lo establecido en el artículo 3° incisos a, b y c de la Ley N° 26366 - Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la SUNARP, el Sistema Nacional de los Registros Públicos tiene como garantías, entre otros, la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales, la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme y la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del registro.

b) El principal fin de los Registros Públicos es brindar seguridad jurídica respecto a los actos y ~~contratos~~ cuya inscripción es solicitada, ya sea por los interesados, por mandato legal o por mandato judicial, no pudiendo tener interés respecto a las relaciones ~~causales~~ entre particulares, las cuales deben dilucidarse únicamente con intervención de éstos. Por tanto siendo los Registros Públicos entes de carácter técnico, los ~~mismos~~ proceden a aplicar los principios establecidos para dar trámite a las inscripciones de actos o contratos permitidos por la ley.



121
César
Westman

- c) El Poder Judicial es el único órgano del Estado capacitado para declarar la nulidad o cancelación de una inscripción, de acuerdo con el artículo Séptimo del Título Preliminar y 172° del Reglamento General de los Registros Públicos (norma legal que estuvo en vigencia al momento de inscribir el acto jurídico materia de esta demanda), el artículo 2013° del Código Civil, el artículo 3° inciso b de la Ley 26366, concordante con el artículo VII del Título Preliminar, 90° y 107° del Nuevo Reglamento de los Registros Públicos, actualmente vigente, por lo que esta demanda deviene en improcedente y/o infundada, según corresponda, en lo que respecta a mi representada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

Artículo 47°, 139° inciso 3 de la Constitución Política del Perú.

Decreto Ley N° 17537.

Resolución Ministerial N° 015-99-JUS.

Artículo 2011°, 2013° y demás pertinentes del Código Civil.

Artículo 107°, 427°, 478° inciso 5 y demás pertinentes del Código Procesal Civil.

Artículo 3° incisos a, b y c de la Ley N° 26366 - Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la SUNARP.

Artículo Séptimo del Título Preliminar, artículo 159°, 172° y demás pertinentes del Reglamento General de los Registros Públicos (norma legal que estuvo en vigencia al momento de inscribir el acto jurídico materia de esta demanda).

Artículo III, V, VII del Título Preliminar, 90°, 107° y demás pertinentes del Reglamento General de los Registros Públicos, actualmente vigente.

Demás pertinentes.

MEDIOS PROBATORIOS.-

- Ofrezco los mismos medios probatorios presentados por el actor en su escrito de demanda, con los cuales se comprueba que mi representada no participó en los actos jurídicos materia de esta acción, habiendo obrado en aplicación al Principio de Rogación.

ANEXOS:

1.A.- Copia de mi Documento Nacional de Identidad.

1.B.- Copia de la Resolución Suprema N° 102-2002-JUS.

PRIMER OTROSI DIGO.- Dejo expresa constancia, que de conformidad con lo prescrito en el artículo 47° de la Constitución Política del Perú, el Estado esta exonerado del pago de gastos judiciales.

SEGUNDO OTROSI DIGO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 18° del Decreto Ley N° 17537, concordante con lo establecido por los Decretos Supremos N° 019-82-JUS, 015-90-JUS y la Resolución Administrativa del Titular del Pliego del Poder Judicial N° 496-98-SE-TP-CME-PJ; sin perjuicio de mi intervención directa en el momento que considere oportuno, DELEGO REPRESENTACION AL DR. OMAR JAIME GAMERO SILVESTRE, Registrador Público de la Oficina Registral de Ica, quien asumirá la defensa judicial del Estado en el presente proceso, debiéndosele notificar en la



122
C. A. L. N° 23957

sede de la citada institución, sito en la Avenida José Matías Manzanilla N° 512, Ica el mismo que señalo como mi domicilio procesal en esa ciudad ó en el domicilio que éste señale.

POR TANTO:

Solicito a usted señor Juez tener presente lo expuesto, por contestada la demanda y en su oportunidad declararla infundada y/o improcedente, según corresponda.

Lima, 10 de julio del 2002



A handwritten signature in black ink, appearing to read "V. Carbonell Vilchez", written over a horizontal dashed line.

Dr. VICTOR CARBONELL VILCHEZ
Procurador Público Adjunto Ad. Hoc. de la
Procuraduría Pública del Ministerio de Justicia
C. A. L. N° 23957

EXP: 2002-847

SEC: Dr. JEFFRI JÁUREGUI RAMOS.

Se tenga presente y se dicte Auto de
Saneamiento.

Escrito Nro. 3.

28

SEÑOR JUEZ DEL PRIMER JUZGADO CIVIL DE ICA.

ALFONSO ESTEBAN VALVERDE GUTIERREZ, en el proceso
seguido contra Los Registros Públicos de Ica y Otros, sobre nulidad
de asiento registral y otros, ante Ud. con todo respeto me presento y
digo:

Que, los demandados han cumplido con absolver el traslado de la
demanda, por resolución Nro. 4, 5 y 6 respectivamente, por lo que sírvase tener presente lo
siguiente:

I.- **Absolución de la contestación de: Inversiones Kenzo S.R.L y Guillermo
Yamashiro Ore.**

Habiendo los demandados, señalados en este punto de mi escrito, absuelto mi
demanda, lo realizaron en escritos idénticos, por lo que obsuelvo la contestación de los
mismos, en este único punto.

I.1.- El Punto 2-3 de su contestación de demanda.

En lo señalado por el demandado, que si bien es cierto que existía una garantía
hipotecaria a favor del banco Continental sobre el inmueble de mi propiedad ubicado en la
Urb. La Angostura Segunda Etapa signado como el sub Lote Nro.04 de la Manzana "A "
lote 46 y 47, y el Banco Continental procede a interponer una demanda de Ejecución de
Garantías, por ante el Tercer Juzgado Civil de Ica, signado con el Exp. Nro.52-94;
asimismo señala que se presentó una tasación cuyo único fin es de una referencia
valorativa, pero es el caso de que dicha tasación se realizó en bien ajeno al de mi propiedad,
**POR LO QUE NO SE DEBE TOMAR TAN LIGERAMENTE COMO UNA
REFERENCIA VALORATIVA, YA QUE SI HUBIERAN TASADO MI PROPIEDAD,
OTRO VALOR HUBIERA TENIDO;** por lo acredita que los demandados Kenzo S.R.L. y
Guillermo Yamashiro Ore, solo pretenden confundir al justiciable; es decir dicha tasación si-
cume que exista una obligación sobre el inmueble, por haberse dado un valor distinto al de
propiedad. De otro lado es cierto que el objetivo de la ejecución de garantías es la de

144
21/10/01
www.abc.com

rematar el bien hipotecado, pero es el caso de que si se taso un bien distinto al mío, cambia el valor comercial de mi propiedad, lo que llevaría a que se remate un bien, en forma equivocada, de distinto valor; Asimismo en la diligencia de remate no se remato el bien de mi propiedad, puesto que persistieron en rematar un inmueble ubicado en Sub Lote 4 de la Manzana C-1 de la Urb. La Angostura, conforme es de verse en el acta de remate y la resolución de transferencia que se adjunto en la demanda, ya que si se hubiere rematado mi propiedad más postores se presentarían, ya que mi propiedad tiene otro valor comercial al de la tasación; en consecuencia la inscripción de transferencia del bien remato al inmueble de mi propiedad es nula.

El demandante viene en falsear a la verdad y dolosamente pretende con sus declaraciones confundir a su despacho afirmando que es el mismo bien rematado, cuando el acta de remate y el auto de transferencia adjuntada se aprecia claramente que el bien rematado es el lote signado como Sub Lote 4 de la Manzana C-1 de la Urb. La Angostura.

I.2.- El Punto 2-4 de la contestación de demanda.

Sobre este punto de la contestación de la demanda, los de nulidad, fue específicamente sobre todo lo actuado en el proceso Nro. 52-94, es decir nulidad de todo lo actuado, la misma que fue declarada improcedente la nulidad deducida y confirmada por la Sala Civil, en la resoluciones Nro 4 del mismo expediente, de fecha 03 de Agosto de 1999 (Exp 52-94 Juzgado Civil - Exp 244-99 Cuaderno de Apelación, pero son el mismo expediente), por cuanto el Art. 172 del C.P.C. versa sobre la convalidación de los actos procesales en la que procede sobre vicios de notificación, carecer de algún requisito formal o no se haya planteado en su oportunidad; pero es el caso de que en dicha resolución no se haya aclarado la dirección del bien a remata, hecho que nunca ocurrió, puesto de que la convalidación versa sobre actos procesales que logren la finalidad para la que estaba destinado; pero el mismo artículo versa también sobre la subsanación cuando no ha de influir en el sentido de la resolución, subsanación que nunca aconteció, máxime siguió señalando que el bien a rematar es el ubicado en el Sub Lote 4 de la Mazana C-1.

Lo manifestado es de comprobarse con las resoluciones 4 y 5 del cuaderno de apelación, ambas de fecha 05 de Enero del 2001, signado como el expediente 203-2000, del mismo proceso de ejecución de garantía EXP 52-94, resoluciones que trata sobre la nulidad de remate y auto de transferencia, que planteo mi parte; resoluciones que señalan,

141
elente
reuniones

omando en cuenta la resolución Nro. 04 de fecha 03 de Agosto del 99 Exp 244-99, señalado en el párrafo anterior, que el bien a rematar y transferir es el Sub Lote Nr. 4 de la Manzana C-1, en consecuencia estas resoluciones no hacen más que confirmar lo que manifiesto en cuanto a la subsanación y/o aclaración del bien a rematar y transferir, por lo que deviene en nula la inscripción materia de litis.

I.3.- El Punto 2-6,7 de su contestación de demanda.

Que el demandado solicita la inscripción del bien rematado signado como Sub Lote de la manzana C-1, siendo los partes emitidos por el juzgado, estos fueron observados en las oportunidades por querer inscribir bien distinto, cuyo propietario no era el demandado, es decir se pretendía inscribir el lote adquirido mediante remate judicial signado como el Sub Lote 4 de la Manzana C-1 en el asiento registral signado como el Sub Lote 4 de la manzana "A" lote 46 y 47; si bien es cierto que se comunico al juzgado a fin de que ordene nueva inscripción, el juzgado nunca ordeno inscribir el lote rematado en el asiento del bien de mi propiedad, como lo pretende justificar el registrador el Sr. Javier Alonso Ramos por medio de asiento registral de fecha 08/02/02, que dando cumplimiento a lo ordenado en la resolución No.53 de fecha 08/05/2000 del 3er. Juzgado Civil de Ica Exp. 52-94, que procede a cancelar la Hipoteca y a realizar la transferencia de propiedad lo curioso es que en tantas veces mencionada resolución No. 53 especifica claramente que la propiedad a transferir es El Sub Lote 04 Maz. C-1 y "NO" LA MANZANA "A" LOTES 46 Y 47 SUB LOTE 04 SEGUNDA ETAPA Urb. la Angostura. ¡GRAN DIFERENCIA!; la misma que habiendo sido subsanado por el juzgado, y las tachas a los partes hayan sido levantadas por la dirección general de los registros públicos, de acuerdo con el reglamento de inscripciones, como lo manifiesto en el párrafo anterior, estas observaciones hechas por el registrador sin mediar aclaración alguna procede temerariamente a interpretar una resolución judicial, y usando un criterio errado y dudoso transfiere la propiedad rematada a la partida registral de mi propiedad.

I.4.- El Punto 2-8 de su contestación de demanda.

Que el demandado dice haberse subsanado las observaciones, mediante las resoluciones Nro. 04 y 05 de la Superior Sala Civil de Ica, no diciendo estas resoluciones ninguno de sus considerandos la de que se cambie y/o aclare la dirección del bien rematado, sino solo se limita a decir que este asunto ya fue resuelto y convalidado mediante

1
cientos
cuarenta

resolución Nro. 4 de fecha 03 de Agosto de 1999 (cuaderno de apelación signado como Exp: 244-99 del mismo expediente principal 52-94), (debe tenerse presente la existencia de 02 resoluciones numero 04 una de fecha 03 de agosto de 1999 y la otra de fecha 05 de Enero del 2001) resolución que solo declaro improcedente la nulidad deducida en lo que respecta se anule todo lo actuado, pero en ningún momento se menciona la subsanación y/o aclaración, ni el cambio de un bien por otro, o convalidar la dirección u ubicación alguna, pues solo se convalida los actos procesales, mas no se subsana la dirección. Es más en todo el proceso se sigue refiriendo al bien rematado como el Sub Lote 4 de la Manzana C-1, como es de verse también del pedido del abogado del Banco que Ejecuto dicho bien siendo resuelto mediante resolución Nro. 71 de fecha 02 de abril del 2001 (después del auto de convalidación de actos procesales), que a la letra dice: "que a lo solicitado es de advertirse que el proceso se encuentra en ejecución, por lo tanto las resoluciones emitidas, en el proceso, incluso confirmada por instancia superior, ahora no pueden ser variadas, sino se debe proceder a dar cumplimiento de lo allí resuelto, por lo que cúrsese los partes a los registros públicos de Ica, a fin de que de cumplimiento a lo ordenado en autos"; es decir le dice al abogado del banco continental que el bien rematado es el signado como el Sub lote 04 Maz. C-1 Urb. La Angostura Ica.

No siendo suficiente tantas resoluciones emitidas por el tercer juzgado en cuanto a que no procedía aclaración, cambio, ni modificación alguna el Sr. Guillermo E. Yamashiro Ore, mediante escrito de fecha 08 de Enero del 2002 en el Exp 52-94, manifiesta textualmente en su punto A-1, **"Que los registros públicos para poder inscribir el remate NECESARIAMENTE deben contar con una RESOLUCIÓN JUDICIAL en la que expresamente se indique el bien de la adjudicación es el "SUB LOTE 04 QUE FORMO PARTE DE LOS LOTES 46 Y 47 DE LA MAZ. "A " SEGUNDA ETAPA DE LA Urb. LA ANGOSTURA DE ICA Con un Area de 1,405.00 M2 Inscrito en la Ficha No.10381010101".**(copia que se adjunta)

Pedido que fuera denegado mediante Resolución No. 77 de fecha 14 de Enero del 2002 en la cual indica se de cumplimiento a lo ya ordenado en las tantas resoluciones judiciales y en lo indicado en las resoluciones, del Exp 52-94, que corren a fojas 302 y 310 respectivamente (ACTA DE REMATE, AUTO DE TRANSFERENCIA), Con esta ultima

14
Cuentos
Plenostantes

resolución quedaba más que claro que por ningún motivo se podía realizar aclaración y/o modificación alguna, por que ello seria una clara contradicción a nuestro C.P.C. por cuanto todas las resoluciones quedaron consentidas y han adquirido la calidad de COSA JUZGADA .Pero como en un sueño de OPIO donde el dinero derrota a la moral, y donde la corrupción destruye la imagen de las instituciones que representan el registrador Javier Ramos Morón en complicidad con Guillermo E. Yamashiro O; transgrediendo toda buena fe para obrar y en desacato a lo ordenado en los mandatos JUDICIALES proceden a apropiarse de un bien inmueble que nunca les fue rematado ni adjudicado por resolución judicial alguna.

En consecuencia esta probado que el registrador publico a actuado en forma ilegal, dolosamente, ya que a pesar de que el mismo había observado lo partes judiciales por cuanto que el inmueble rematado era distinto al de la partida, procedió a inscribir la propiedad a nombre del demandado inscripción que deviene en nula.

La nulidad de una inscripción registral solo se decreta por el Poder Judicial, acto que estoy solicitando.

1.5.- El Punto 2-9 de su contestación de demanda.

El comportamiento desempeñado por los litigantes deben ser siempre orientados al esclarecimiento del conflicto en cuestión no siendo mas este proceder que fiel reflejo de las buenas costumbres y valores inculcados y recibidos en el hogar de cada persona.

Es el caso que INVERSIONES KENZO S.R.L. no es más que una empresa utilizada para pretender preservar la titularidad del inmueble transferido. De tal manera que el acto impugnado encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro; es decir que tiene una apariencia distinta a la realidad, el negocio que aparentemente es serio y eficaz es en si ficticio y mentiroso. Supone una declaración de voluntad ostensible y otra oculta tiene por objeto provocar un engaño que en el caso específico de autos consiste en vender simuladamente un bien inmueble a una tercera persona la cual no puede ser perjudicada con la nulidad de la inscripción en amparo al Art.2014 de nuestro C.C. se trata de una simple y completa ficción que al causar perjuicio a tercero (Propietario del bien inmueble transferido - demandante) se convierte en ilícita; y es calificada como simulación absoluta (Art. 259 Inc. 5 del C.C.).

Ambiguamente la parte demandada en su punto 2.9 y 2.10 manifiesta y pretende sorprender a su despacho diciendo que empresa KENZO S.R.L. Es una compañía muy independiente del entorno familiar Yamashiro-Ore; tal conducta se demuestra con su comportamiento al momento de contestar la demanda y adjuntar los medios probatorios donde suspicazmente mutilan la parte de la constitución de la Empresa KENZO S.R.L. donde el demandado GUILLERMO YAMASHIRO ORE. viene en ser el GERENTE ADMINISTRATIVO y propietario de 225 acciones de dicha empresa, siendo el resto de las acciones repartidas en forma proporcional entre toda su familia en otras palabras es una empresa de propiedad de la familia YAMASHIRO ORE. Lo cual acredito con copia autenticada emitida por la Oficina Nacional de Registros Públicos de Ica. Con este medio probatorio contundente que demuestra la falsedad con que viene procediendo la parte demandada queda desestimado su intención de comprador de buena fe y su deseo de amparar su petición en el Art.2014 de nuestro C.C; por la tanto esa compraventa resulta ser nula, por cuanto el recurrente ni mi esposa , hemos procedido expresamente a dar nuestra voluntad de vender, su objeto es física y jurídicamente imposible y por tener un fin ilícito, por lo que acto jurídico es nulo y en consecuencia la escritura pública que lo contiene, en armonía con lo previsto en el Art. 219 incisos 1,3,4 y 7 del C.C, en concordancia con el Art. V del Título Preliminar del acotado.

I.6.- Por todo lo antes expuesto es que de declararse fundada la demanda, debe ordenarse el pago de las costas y costos del proceso.

II.- Absolución de la contestación del Procurador Público Adjunto Ad-Hoc a cargo de los Asuntos Judiciales del Ministerio de Justicia.

Que el Sr. Dr. Procurador manifiesta que lo oficina de Registros Públicos de Ica y en la persona de Javier Ramos Morón Registrador de la oficina no tienen injerencia ni interés alguno en el proceso por las partes litigantes dado de que dicha oficina solo se limita a cumplir lo ordenado en dichos procesos, pero es el caso que en el presente proceso la oficina registral de Ica en la persona de Javier Ramos M. no ha cumplido con lo manifestado por el procurador y muy por lo contrario a procedido a realizar un acto no Etico ni moral al realizar una transferencia de bien inmueble a

147
2010
Cuentos

favor de un tercero sin contar con mandato judicial que le indique realizar dicha transferencia.

Al dirigir la presente demanda hacia la oficina registral de Ica es con la finalidad de que la persona de Javier Ramos Morón manifieste que resolución o expediente ha motivado que el proceda de manera dolosa a realizar una transferencia de bien inmueble que no cuenta con mandato judicial alguno que ordene o justifique la transferencia que realizo.

Es por ello que emplazo al Ministerio Justicia – Procurador Ad-Hoc, para que esclarezca como es que se realizo la inscripción de un bien ajeno a mi propiedad, ya del titulo archivado de los Registros públicos de Ica, no se encuentra el motivo por el cual realizo la inscripción, puesto que se encontraba observado, así como con tachas que nunca fueron levantados. Asimismo que explique porque se realizo la inscripción si se adjunto al titulo archivado un mandato judicial que indique la subsanación y/o esclarecimiento de la orden de inscripción, por lo que el co-demandado si tiene interés para integrar el proceso, por tener una relación jurídica valida, teniendo en cuenta que si interviene en la formación y perfeccionamiento en la inscripción del bien inmueble, ya que procedió a realizar la inscripción sin contar con los requisitos para hacerlo, lo que conlleva a tener responsabilidad sobre dicha inscripción que fue hecha en forma ilícita

Parece sorprendente que el representante del Ministerio de Justicia – El Procurador Ad-Hoc, tome tan a la ligera este proceso, ya que esta demostrado que el Registrador Javier Ramos Morón, actuó en forma ilegal, dolosamente, ya que a pesar de que el mismo había observado los partes judiciales, por cuanto que el inmueble rematado era distinto a la partida, procedió a inscribir la propiedad a nombre del demandado, inscripción que deviene en nula; y el Procurador no se quiere pronunciar acerca de ello, dando a entender que justifica el comportamiento del registrador de actuar dolosamente.

Es cierto que El Poder Judicial es el único órgano del Estado capacitado para declarar la nulidad o cancelación de una inscripción de acuerdo con el Art. Séptimo del título preliminar y 172º del reglamento general de Registros Públicos, pero

también se debe tener presente, cual es el pronunciamiento del Ministerio de Justicia, si se allana a la demanda o defiende la posición del registrador.

III.- En tal virtud los fundamentos que exponen los demandados, no tienen ningún sustento legal.

POR TANTO:

A Ud. pido se sirva tener presente lo expuesto.

OTROSI DIGO: Solicito se dicte el auto de saneamiento, de acuerdo con el inciso 1 del Art. 465. del C.P.C.

OTROSI DIGO: Pretendiendo la parte demanda sorprender a su despacho es que vengo en presentar lo siguiente:

1.- Copia Certificada de constitución de Sociedad de Responsabilidad Limitada Inversiones Kenzo S.R.L., en la que acredito que Guillermo Yamashiro Ore es socio accionista de dicha empresa.

2.- Resolución 04 de fecha 03 de Agosto de 1999 (Exp 244-99 cuaderno de apelación del Exp. 52-94.).

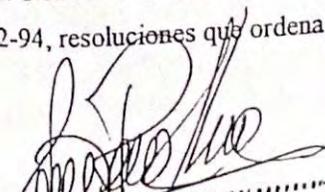
3.- Resolución 04 de fecha 05 de Enero de 2001 (Exp 203-2000 cuaderno de apelación del Exp. 52-94.).

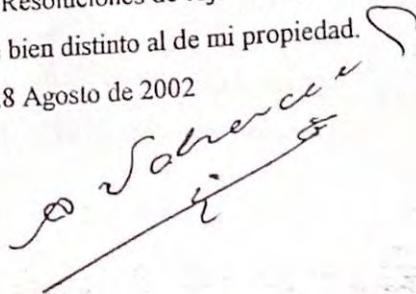
4.- Resolución 05 de fecha 05 de Enero de 2001 (Exp 203-2000 cuaderno de apelación del Exp. 52-94.).

5.- Escrito presentado por Guillermo Yamashiro Ore, de fecha 08 de Enero del 2002, solicitando subsanación y aclaración de dirección, para la inscripción del bien rematado.

6.- Resolución Nro. 77. de fecha 14 de Enero del 2002, que ordena la transferencia del bien rematado, conforme a lo ordenado en las Resoluciones de fojas 302 y 310 del Exp. 52-94, resoluciones que ordena la transferencia de bien distinto al de mi propiedad.

Ica, 28 Agosto de 2002


Cesar A. Reyes Chávez
ABOGADO
C.A.I. N° 2372
ReInsc. N° 1866



Secretario : T.A. Jefri Jauregui R.
Expediente : Nro. 2002-847
Escrito : Nro. 02
Cuaderno : Principal
Sumilla : Alegatos

153
Ciento
Cincuenta

SEÑOR JUEZ DEL PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE ICA.

INVERSIONES KENZO S.R.L. Representada por su Gerente General Don JOSE ANTONIO YAMASHIRO ORE, en los seguidos por ALFONSO ESTEBAN GUTIERREZ VALVERDE sobre NULIDAD DE ACTO JURIDICO A. Ud., respetuosamente digo:

Que de conformidad con lo ordenado en la Audiencia de Conciliación de fecha 25/09/02, vengo a formular mis ALEGATOS, dentro del término de Ley, bajo las siguientes consideraciones de hecho y derecho que paso a exponer:

1.- Que siendo materia de resolución el determinar como Punto Controvertido si es procedente la Declaración de Nulidad del asiento registral 3-C de la Ficha Nº 010381-010101. Debemos analizar los antecedentes de dicha inscripción, ya que es el Banco Continental quien procede a interponer una demanda de Ejecución de Garantías, por ante el Tercer Juzgado Civil de Ica Exp. Nro. 52-94, y que presentara una tasación del inmueble hipotecado, cuyo único fin procesal es de una referencia valorativa para el caso de una ejecución forzada, que en nada exime que exista una obligación sobre el inmueble, pues claramente se establece del propio medio probatorio que se señala en el Anexo 1-M el demandante del Exp. Nro. 52-94 y que obra a fojas 18 a 22 se señala como Petitorio la **Ejecución de la Garantía celebrada por los demandados** y en los Fundamentos de Hecho en su punto Primero se indica la Constitución de Hipoteca en la que aparece la dirección del bien rematado como el inmueble ubicado en la Urb. **La Angostura Segunda Etapa signado como el Sub Lote Nro. 04 de la manzana "A" Lote 46 y 47**, pues tal como se puede apreciar del propio expediente mencionado a fojas 06 a 10 en calidad de medio probatorio de la demanda de Ejecución de Garantías///...

151
Acuerdo
Constitutivo

///...aparece la Constitución de la Garantía Hipotecaria en la misma que en la Cláusula Segunda.- Se establece que el inmueble materia de garantía es el ubicado en el Sub Lote 04, que formo parte de los Lotes 46 y 47 de la Mza. "A" Segunda Etapa de la Urb. La Angostura Ica, propiedad de los demandantes y que viene a ser el mismo Lote rematado con la misma área de 1,405.00 M2., es decir que el petitorio de la demanda de Ejecución se ha ceñido estrictamente al bien materia de la demanda pues su base de ejecución había señalado correctamente la ubicación del bien materia del remate conforme a la Constitución de Garantía.

Debemos tener en cuenta que dicho cuestionamiento sobre la dirección del inmueble rematado ha sido resuelto en el propio Exp. Nro. 52-94 ya que mediante la Resolución en Segunda Instancia Nro. 28 la Superior Sala Civil en fecha 04 de Febrero de 1997 de fojas 132 a 137 declara Fundada la Demanda, por lo cual procede su ejecución, tal como así mismo ha sido materia de Resoluciones de la Superior Sala Civil de Ica Nros. 04 y 05 de fecha 05 de Enero del 2001, respecto a la ubicación del bien materia de litis sobre Nulidad de Actuados, analizada la situación del Sub-Lote 04 que formo parte de los Lotes 46 y 47 de la Mza. "A" de la Segunda Etapa de la Urb. La Angostura de esta ciudad (Res. Nro. 04). Y así mismo fue analizada la situación del Lote 04 de la Mza. C-1 de la Urbanización la Angostura de Ica (Res. Nro. 05) señalándose el área del bien materia de remate de 1,405 M2: las mismas que Confirman los Autos Apelados, a favor de Don Guillermo Enrique Yamashiro Ore, ordenándose transferir el inmueble a su favor.

2.- Que si el Sr. Guillermo E. Yamashiro Ore solicitara la inscripción del bien inmueble materia de remate ha sido porque adquirió la condición de adjudicatario legalmente por haber ofrecido la mejor postura en el Acto del Remate Público, y que si en un principio los partes emitidos por el juzgado fueran observados, hecho que se comunico al Juzgado, a fin de que se ordene nuevamente su inscripción. Lo cierto es que la Oficina Registral Libertadores Wari, a inscrito el bien materia de remate, por orden judicial, habiéndose subsanado las observaciones, pues estas ya habían sido aclaradas respecto a la ubicación del inmueble y el bien materia de remate y si este correspondía a su inscripción registral, pues la propia Superior Sala Civil de Ica, mediante las Resoluciones Nros. 04 y 05 que he señalado y que obra en el///...

12
Cecilia
Cecilia

///...expediente ofrecido como medio probatorio habían resuelto sobre la correcta ubicación del bien rematado que viene a ser el mismo inmueble materia de ejecución, es más dicho mandato ya tenía la calidad de cosa juzgada, entonces no era un inmueble distinto pues es el mismo inmueble que físicamente y con las formalidades de Ley había sido rematado y adjudicado a favor de Guillermo Yamashiro Ore, por lo que siguiendo un trámite regular se ha procedido a inscribirlo sin transgredir ningún principio registral.

Debemos dejar establecido que en el caso del adquirente actual de la propiedad Inversiones Kenzo S.R.L. este se encuentra protegido por el Principio de la Fe Pública Registral incorporado en la declaración VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, pero con un criterio más amplio se incorpora en nuestro Código Civil en el Art. 2014, cuando nos dice:

“El Tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultad para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos”.

3.- Debemos así mismo tener en cuenta lo establecido en el Art. 209 del Código Civil referente a los casos en que el error en la declaración no vicia el acto jurídico, debiendo tenerse en cuenta que el error que existe sobre la dirección, materia y objeto de naturaleza del acto del remate, no vicia el acto jurídico, más aún que en su texto y circunstancias se puede identificar tanto a la persona es decir al demandado el cual ha constituido la garantía hipotecaria materia de ejecución donde se establece la correcta dirección y es más se trata del mismo lote ubicado en la Urb. La Angostura en esta ciudad, siendo así mismo idéntica la extensión del bien rematado, más aún que dicho acto se encuentra confirmado por la Superior Sala Civil de Ica como hemos mencionado; por lo que la inscripción registral del remate es correcta en la dirección del bien rematado Sub Lote 04, que formo parte de los Lotes 46 y 46 Mza. “A” Segunda Etapa de la Urb. La Angostura Ica.

4.- Sobre el Segundo Punto Controvertido, referente a determinar si se debería declarar la Nulidad del Contrato de Compra Venta Celebrada por Guillermo///...

Cecilia
Amador

III... Yamashiro Ore con la Empresa Inversiones Kenzo S.R.L. es expresión de la parte demandante que siendo el Sr. Guillermo Yamashiro Ore socio participacionista de la empresa emplazada, este no tenía facultades para vender por el simple hecho de ser socio, Señor Juez, la Ley General de Sociedades (Ley N° 26887) en nada impide, ni prohíbe, menos establece que no pueda existir cualquier tipo de transferencia legal entre los socios de una misma empresa recordemos el **Art. 24 letra a) de la Constitución Política del Perú "NADIE ESTA OBLIGADO A HACER LO QUE LA LEY NO MANDA, NI IMPEDIDO DE HACER LO QUE ELLA NO PROHIBE"** No siendo cierto que el demandado Guillermo Yamashiro Ore, mediante un acto doloso, y en forma temeraria haya transferido la propiedad de manera ilegal, pues el acto jurídico de Compra Venta que transfiere la propiedad mediante Escritura Pública de fecha 06/05/02 ante el Notario Dr. Cesar Sánchez Baiocchi a favor de Inversiones Kenzo S.R.L., de ninguna manera contraviene el debido Acto Jurídico, pues se cumple estrictamente con lo establecido en el **Art. 140 y sgts del Código Civil** pues se ha cumplido con los elementos esenciales para tal fin es decir: *1.- Agente Capaz, 2.- Objeto física y jurídicamente posible, 3.- Fin lícito y 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.* y de ninguna manera se contrapone a lo establecido por el Art. 219 del Código Subjetivo pues no existe ninguna causal de Nulidad del Acto Jurídico.

Por las consideraciones de hecho y legales señaladas pido que en su oportunidad se declare INFUNDADA la presente demanda conforme a Ley

Primer Otrosí Digo Acompaño dos cédulas de notificación judicial.

POR TANTO:

A Ud. Señor Juez, pido se sirva tener por presentados mis Alegatos sirviéndose proveer.

Ica, 01 de Octubre del 2002



Dr. Alvaro J. Huamani Matta

ABOGADO

C.A.I. Reg. N° 1150

Conciliador Reg. N° 001028

RUC: 10214020993

Jose Antonio Yamashiro Ore
JOSE ANTONIO YAMASHIRO ORE

150
Certe
Cecilia

Secretario : T.A. Jefri Jauregui R.
Expediente : Nro. 2002-847
Escrito : Nro. 02
Cuaderno : Principal
Sumilla : Alegatos

SEÑOR JUEZ DEL PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE ICA.

GUILLERMO ENRIQUE YAMASHIRO ORE, en los seguidos por ALFONSO ESTEBAN GUTIERREZ VALVERDE sobre NULIDAD DE ACTO JURIDICO A. Ud., respetuosamente digo:

Que de conformidad con lo ordenado en la Audiencia de Conciliación de fecha 25/09/02, vengo a formular mis ALEGATOS, dentro del término de Ley, bajo las siguientes consideraciones de hecho y derecho que paso a exponer:

1.- Que siendo materia de resolución el determinar como Punto Controvertido si es procedente la Declaración de Nulidad del asiento registral 3-C de la Ficha N° 010381-010101. Debemos analizar los antecedentes de dicha inscripción, ya que es el Banco Continental quien procede a interponer una demanda de Ejecución de Garantías, por ante el Tercer Juzgado Civil de Ica Exp. Nro. 52-94, y que presentara una tasación del inmueble hipotecado, cuyo único fin procesal es de una referencia valorativa para el caso de una ejecución forzada, que en nada exime que exista una obligación sobre el inmueble, pues claramente se establece del propio medio probatorio que se señala en el Anexo 1-M el demandante del Exp. Nro. 52-94 y que obra a fojas 18 a 22 se señala como Petitorio la **Ejecución de la Garantía celebrada por los demandados** y en los Fundamentos de Hecho en su punto Primero se indica la Constitución de Hipoteca en la que aparece la dirección del bien rematado como el inmueble ubicado en la Urb. La Angostura Segunda Etapa signado como el Sub Lote Nro. 04 de la manzana "A" Lote 46 y 47, pues tal como se puede apreciar del propio expediente mencionado a fojas 06 a 10 en calidad de medio probatorio de la demanda de Ejecución de Garantías aparece la **Constitución de la Garantía Hipotecaria** en la misma que en la Cláusula Segunda-

*Cepto
Cavilera*

///...Se establece que el inmueble materia de garantía es el ubicado en el Sub Lote 04, que formo parte de los Lotes 46 y 47 de la Mza. "A" Segunda Etapa de la Urb. La Angostura Ica, propiedad de los demandantes y que viene a ser el mismo Lote rematado con la misma área de 1,405.00 M2., es decir que el petitorio de la demanda de Ejecución se ha ceñido estrictamente al bien materia de la demanda pues su base de ejecución había señalado correctamente la ubicación del bien materia del remate conforme a la Constitución de Garantía.

Debemos tener en cuenta que dicho cuestionamiento sobre la dirección del inmueble rematado ha sido resuelto en el propio Exp. Nro. 52-94 ya que mediante la Resolución en Segunda Instancia Nro. 28 la Superior Sala Civil en fecha 04 de Febrero de 1997 de fojas 132 a 137 declara Fundada la Demanda, por lo cual procede su ejecución, tal como así mismo ha sido materia de Resoluciones de la Superior Sala Civil de Ica Nros. 04 y 05 de fecha 05 de Enero del 2001, respecto a la ubicación del bien materia de litis sobre Nulidad de Actuados, analizada la situación del Sub-Lote 04 que formo parte de los Lotes 46 y 47 de la Mza. "A" de la Segunda Etapa de la Urb. La Angostura de esta ciudad (Res. Nro. 04). Y así mismo fue analizada la situación del Lote 04 de la Mza. C-1 de la Urbanización la Angostura de Ica (Res. Nro. 05) señalándose el área del bien materia de remate de 1,405 M2: las mismas que Confirman los Autos Apelados, a mi favor, ordenándose transferir el inmueble a mi nombre.

2.- Que si mi parte ha solicitado la inscripción del bien inmueble materia de remate ha sido porque adquirí y se me otorgo la condición de adjudicatario legalmente por haber ofrecido la mejor postura en el Acto del Remate Público, y que si en un principio los partes emitidos por el juzgado fueran observados, hecho que se comunico al Juzgado a fin de que se ordene nuevamente su inscripción. Lo cierto es que la Oficina Registral Libertadores Wari, a inscrito el bien materia de remate, por orden judicial, habiéndose subsanado las observaciones, pues estas ya habían sido aclaradas respecto a la ubicación del inmueble y el bien materia de remate y si este correspondía a su inscripción registral, pues la propia Superior Sala Civil de Ica, mediante las Resoluciones Nros. 04 y 05 que he señalado y que obra en el expediente ofrecido como medio probatorio habían resuelto sobre la correcta ubicación del bien rematado que viene a ser el mismo inmueble materia de ejecución, es más dicho mandato ya tenía la calidad de cosa juzgada, entonces no era

10
Cecilia
Santos

///...un inmueble distinto pues es el mismo inmueble que físicamente y con las formalidades de Ley había sido rematado y adjudicado a mi favor, por lo que siguiendo un trámite regular he procedido a inscribirlo sin transgredir ningún principio registral.

Debo dejar establecido que en el caso del adquirente actual de la propiedad Inversiones Kenzo S.R.L. este se encuentra protegido por el Principio de la Fe Pública Registral incorporado en la declaración VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, pero con un criterio más amplio se incorpora en nuestro Código Civil en el Art. 2014, cuando nos dice:

“El Tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultad para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos”.

3.- Debemos así mismo tener en cuenta lo establecido en el Art. 209 del Código Civil referente a los casos en que el error en la declaración no vicia el acto jurídico, debiendo tenerse en cuenta que el error que existe sobre la dirección, materia y objeto de naturaleza del acto del remate, no vicia el acto jurídico, más aún que en su texto y circunstancias se puede identificar tanto a la persona es decir al demandado el cual ha constituido la garantía hipotecaria materia de ejecución donde se establece la correcta dirección y es más se trata del mismo lote ubicado en la Urb. La Angostura en esta ciudad, siendo así mismo idéntica la extensión del bien rematado, más aún que dicho acto se encuentra confirmado por la Superior Sala Civil de Ica como hemos mencionado; por lo que la inscripción registral del remate es correcta en la dirección del bien rematado Sub Lote 04, que formo parte de los Lotes 46 y 46 Mza. “A” Segunda Etapa de la Urb. La Angostura Ica.

4.- Sobre el Segundo Punto Controvertido, referente a determinar si se debería declarar la Nulidad del Contrato de Compra Venta Celebrada por mi parte con la Empresa Inversiones Kenzo S.R.L. es expresión de la parte demandante que siendo yo socio participacionista de la empresa emplazada, este tenía facultades para vender por el simple hecho de ser socio, Señor Juez, la Ley General de Sociedades (Ley N° 26887) en

101
Acto
Sanción

///...nada impide, ni prohíbe, menos establece que no pueda existir cualquier tipo de transferencia legal entre los socios de una misma empresa recordemos el **Art. 24 letra a) de la Constitución Política del Perú "NADIE ESTA OBLIGADO A HACER LO QUE LA LEY NO MANDA, NI IMPEDIDO DE HACER LO QUE ELLA NO PROHIBE"** No siendo cierto que yo, mediante un acto doloso, y en forma temeraria haya transferido la propiedad de manera ilegal, pues el acto jurídico de Compra Venta que transfiere la propiedad mediante Escritura Pública de fecha 06/05/02 ante el Notario Dr. Cesar Sánchez Baiocchi a favor de Inversiones Kenzo S.R.L., de ninguna manera contraviene el debido Acto Jurídico, pues se cumple estrictamente con lo establecido en el **Art. 140 y sgts del Código Civil** pues se ha cumplido con los elementos esenciales para tal fin es decir: 1.- *Agente Capaz*, 2.- *Objeto física y jurídicamente posible*, 3.- *Fin lícito* y 4.- *Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad*. y de ninguna manera se contrapone a lo establecido por el Art. 219 del Código Subjetivo pues no existe ninguna causal de Nulidad del Acto Jurídico.

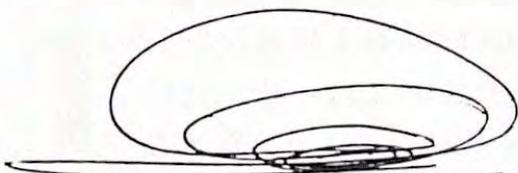
Por las consideraciones de hecho y legales señaladas pido que en su oportunidad se declare INFUNDADA la presente demanda conforme a Ley

Primer Otrosí Digo Acompaño dos cédulas de notificación judicial.

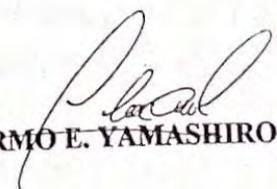
POR TANTO:

A Ud. Señor Juez, pido se sirva tener por presentados mis Alegatos sirviéndose proveer.

Ica, 01 de Octubre del 2002



Dr. Alvaro J. Huamani Matta
ABOGADO
C.A.I. Reg. N° 1150
Conciliador Reg. N° 001024
RUC: 10214020993


GUILLERMO E. YAMASHIRO ORE

10/
Acuña
Santibáñez

EXP:2002-847
SEC: Dr. JEFFRI JAUREGUI RAMOS.
ALEGATO.
Escrito Nro. 4.

SEÑOR JUEZ DEL PRIMER JUZGADO CIVIL DE ICA.

ALFONSO FERNANDO VALVERDE SADANORI, poderdante del señor Alfonso Esteban Valverde Gutiérrez, en el proceso seguido contra Los Registros Públicos de Ica y Otros, sobre nulidad de asiento registral y otros, ante Ud. con todo respeto me presento y digo:

De conformidad con el Art. 212 del C.P.C., vengo en presentar el alegato, pertinente, que con sana crítica, y apreciando los medios probatorios ofrecidos, se pida a Ud. declarar fundada mi demanda en todos sus extremos, en base los siguientes fundamentos:

1.- Esta demostrado que el bien rematado es el ubicado en el Sub-Lote 4 de la MANZANA C-1.

1.1.- La demanda persigue que se otorgue tutela jurídica efectiva a mi patrocinado declarandose la nulidad del asiento registral 3-C de la Ficha No. 010381-010101, partida electrónica 11002418, del inmueble ubicado en la Urbanización La Angostura, Segunda Etapa signado con el sub-Lote Nro. 04 de la Manzana A de los Lotes 46 y 47 de propiedad de mi poderdante, lo que se ha fijado como punto controvertido.

1.1.- El pedido de la demanda es procedente, por que estar demostrado con los medios probatorios aportados al proceso que:

- a) El Banco Continental, contaba con hipoteca otorgado a su favor por mi poderdante respecto al inmueble Sub lote No. 4 de la Manzana A de los lotes 46 y 47 de la Urbanización La Angostura.
- b) El Banco inicia contra mi poderdante el Exp. Nro. 52-94 sobre ejecución de garantías, y en ejecución forzada al haber presentado la tasación del inmueble lote 04 de la Manzana C -1 de la Urbanización La Angostura, solicita su remate. No solicita el remate del inmueble descrito en la hipoteca, sino el que aparece identificado en la tasación que presentó el banco, la que fuera elaborado por los propios peritos del Banco.

- 10*
Acuerdo
Souto
- c) El Juzgado dispone el remate del inmueble Sub lote 4 de la Manzana C 1 de la Urb. La Angostura, muy distinto al que figura en la hipoteca inmueble que se encuentra inscrito en la ficha registral Nro. 1707.
 - d) En el expediente ofrecido como medio de prueba (exp. No. 52 - 94), corren las resoluciones Nos. 33, 44, 49, como las publicaciones de remate, con lo que acredito que el Banco en todo momento solicita el remate del signado como el Lote No. 04 de la Manzana C-1.
 - e) El acta de remate esta referido a ese inmueble, la que resulta incompatible con la del inmueble de la Manzana A, Lote 04 que formo parte de los lotes 46 y 47 de la Urbanización La Angostura.
 - f) De lo expuesto se puede ver que tanto las resoluciones de convocatoria, como las publicaciones y acta de remate, discrepa con las escrituras de garantía hipotecaria, por lo que se concluye, que el inmueble rematado y transferido es distinto al hipotecado,
 - g) Las resoluciones dictadas en el proceso No. 52- 94 han adquirido la calidad de cosa juzgada, es decir son inmutables e inmodificables de acuerdo con el Art. 123 del C.P.C., y Art. 139 de la Constitución Política del Estado y Art. 4 del TUO. de la L.O. del P.J., por ello que el Juzgado de origen, cuando el Banco ejecutante, así como el adjudicatario, solicitaron que se corrija la Resolución de la Transferencia del inmueble como del acto de remate, no se ampara dicha petición indicandose que no había error que corregir o enmendar por cuanto que el inmueble se había identificado en el acto del remate de acuerdo con la tasación y avisos de la convocatoria, del ofrecido se podrá apreciar que el Órgano Jurisdiccional - Tercer Juzgado Civil - despacho en el cual Ud., también desempeño el cargo de Juez y emitió resoluciones en el proceso, se declaro que no se podía enmendar o aclarar la numeración del inmueble, en tal virtud no existe mandato judicial que ordene la rectificación de la numeración e identificación del inmueble identificación del inmueble es decir, lo que debe ser apreciado por el Juzgado al momento de emitir la sentencia.

162
Civiles
García

h) El Juzgado debe tener en cuenta que mi parte comunico ese error de proceder a rematar inmueble distinto al hipotecado, pero el Juzgado como la Sala Civil, por las resoluciones pertinentes declara Improcedente las Nulidades bajo el fundamento que todo cuestionamiento a los actos procesales habia precluido, por lo que el propio Banco habia aceptado ese error de la identificación por lo que se habia convalidado los actos procesales, por ello que no se acepta la correccion de identificación del inmueble. La convalidación esta referida a los actos procesales anteriores al Remate, por ello que no hay corrección alguna **NO EXISTE MANDATO QUE ACLARE LA NUMERACIÓN DEL INMUEBLE.**

- i) Es decir se habia entendido como convalidacion tácita por que el pedido no se formulo en la primera oportunidad que tuviera para hacerlo, y que la dirección del bien a rematar no podia subsanarse y/o aclararse, ya que conllevaria al de influir en el sentido de la resolución o en las consecuencias de los actos procesales, en tal sentido no se pudo subsanar y/o aclarar la dirección del bien a rematar; lo que demuestra que el bien rematado es el signado como el lote Nr. 04 de la Manzana C-1, el mismo bien que fuera subastado en la diligencia de remate; puesto que si se hubiese subastado y/o aclarado el bien rematado seria distinto al señalado en la diligencia del remate.
- j) Siguiendo la consecuencia de la resolución anteriormente señalado, el acto de subasta pública, señala que el bien a rematar, es el signado como el sub-lote 04 de la Manzana C-1, bien ajeno al de mi propiedad, hecho que lo puse en conocimiento en la misma diligencia, a lo que el abogado del Banco Continental, señaló que ya ha sido resuelto por instancia superior; por lo que esta acreditado que la intención del banco fue la de rematar el lote signado como el lote Nro. 04 de la Manzana C-1, que como vuelvo a repetir un bien distinto al de mi propiedad (diligencia de remate a fojas 302 del exp. Nro. 52-94). Acto seguido el Tercer Juzgado Civil de Ica, procedió a petición del co-demandado Guillermo Enrique Yamashiro Ore a emitir el auto de transferencia, Resolución Nro. 53 de fecha 08 de Mayo

106
Cecilia
Souto

del 2000 (fojas 310 del Exp. Nro. 52-97), auto de transferencia que señala que el inmueble a transferir es el signado como el sub-lote 04 de la Manzana C-1 de la Urbanización La Angostura.

- k) Después de realizada la diligencia de remate, mi parte solicitó la nulidad de la misma, la cual fue declarada improcedente, en la Resolución Nro. 55, a la que se presentó un recurso de apelación, y que a fojas 384, la Sala Civil de Ica, emite la Resolución Nro. 04 de fecha cinco de Enero del 2001, en la que confirma el auto apelado, tomando en referencia la Resolución Nro. 4 de fecha 03 de Agosto de 1,999, señalando que la situación del Sub Lote 04 de la Manzana C-1 ya había sido analizado, por lo que prosiguieron en consignar que el bien rematado es el signado como el Sub-lote 04 de la Manzana C-1, lo que demuestra mi posición en la presente demanda.
- l) Del mismo modo, una vez notificada el auto de transferencia (Resolución Nor. 53) mi parte presento un recurso de apelación, la misma que por resolución Nro. 05 de fecha 05 de Enero del 2001, que corre a fojas 389 del Exp. Nro. 52-94, confirma el auto apelado de transferencia y ordena transferir la propiedad del bien inmueble signado como el sub-lote 04 de la Manzana C-1; resolución declarada consentida, a petición del co-demandado Guillermo Yamashiro Ore en fojas 375 del Exp. Nro. 52-94.
- m) El co-demandado, Guillermo Yamashiro, señala que con la resolución Nro. 04 y 05, referidos en los dos párrafos anteriores, se aclaró cual fue el bien a rematar, a lo continuo lo señalado por cuanto esta demostrado que ambas resoluciones especifican que el bien rematado es el signado como el sub-lote 04 de la Manzana C-1.
- n) Con fecha 14 de febrero el 2001 el señor Guillermo Yamashiro Ore, solicita se cursen partes a la ORLW-Zona Ica, pidiendo el auto de transferencia correspondiente, para la inscripción del inmueble rematado, lote signado como Sub-Lote 04 de la Manzana C-1 de la Urb. La Angostura, la misma que fue observada tal como consta en el oficio 253-2001-ORLW-ORI/RP, oficio que fuera adjuntado al Exp. 52-97 del Tercer Juzgado Civil de Ica, con un escrito solicitando se absuelvan las

164
Cuentos
Sentencia

observaciones, a lo que por Resolución Nro. 71 de fecha 02 de Abril del 2001, señala que el proceso se encuentran en ejecución, por lo tanto las resoluciones emitidas en el proceso e incluso confirmada por instancia superior, ahora no pueden ser modificadas ni variadas, ordenando se cursen partes a los Registros Públicos de Ica, la misma que fue confirmada por resolución Nro. 72 de fecha 11 de Abril del 2001, lo que demuestra que el lote rematado nunca fue modificado, subsanado y/o aclarado.

- o) Asimismo, por escrito Nr. 08, que corre a fojas 425 del exp. Nro. 52-94, el co-demandado Guillermo Enrique Yamashiro Ore, solicita la aclaración del auto de transferencia, la misma que se encuentra consentida a petición de él mismo, adjuntando la esquila de tachas emitida por la ORLW-Zona Ica, a lo que el Tercer Juzgado Civil de Ica, en su resolución Nro. 73, resuelve declarar improcedente la aclaración, por cuanto el Juez no puede alterar las resoluciones después de notificadas, sin embargo, antes que la resolución cause ejecutoria, de oficio o a pedido de parte, puede aclarar algún concepto oscuro o dudoso expresado en la parte decisoria de la resolución o que fluya de ella, la aclaración **NO PUEDE ALTERAR EL CONTENIDO SUSTANCIAL DE LA DECISIÓN**. El pedido de aclaración será resuelto sin dar trámite. La resolución que lo rechaza es inimpugnable, conforme así lo manifiesta el Art. 406 del C.P.C., pero a resolución que se pretende aclarar ha sido objeto de apelación la que fue confirmada por la Sala Civil de Ica (Resolución 4 y 5), por ende fue dictada con arreglo a Ley, y proceder a la aclaración y /o corrección, sería alterar el contenido sustancial de la decisión, expresado en los Art. 406 del C.P.C.; Resolución por demás contundente en el sentido de que el bien rematado es el signado como el sub-lote 04 de la Manzana C-1.
- p) Por escrito Nro. 11 de fojas 442, en donde manifiesta en su primer punto, que **LOS REGISTROS PUBLICOS PARA PODER INSCRIBIR EL REMATE NECESARIAMENTE DEBE CONTAR CON RESOLUCION JUDICIAL QUE EXPRESE QUE EL BIEN ADJUDICADO ES EL SUB LOTE 4 QUE FORMO PARTE DE LOS**

LOTES 46 Y 47 DE LA MANZANA A, lo que genero la resolucion Nro. 77 de fecha 14 de Enero del presente año, que corre a fojas 443, donde señala en su parte resolutive ordena se reitera partes en los registros publicos y e cumplimiento a lo ordenado a fojas 302 y 310 respectivamente, que no es otra cosa que el acta de remate y el auto de transferencia, que señala que se transfiera el inmueble signado como el sub-lote 04 de la Manzana C-1.

- q) Por lo expuesto, en conclusión esta demostrado que el bien rematado y transferido es el signado como el Sub-lote Nro. 04 de la Manzana C-1, que no hay resolución judicial que indique que el bien de mi propiedad signado como Sub-Lote 04 que formo parte de los lotes 46 y 47 de la Manzana A segunda etapa de la Residencial La Angostura, fuera el rematado y trasferido, tal como consta en la Resolución de Vista Nros. 04 de fecha tres de agosto de 1999, Acta de Remate a fojas 302, auto de transferencia Res. Nro. 53 de fojas 310. Res. de Vista Nro. 04 de fojas 384, Res de Vista Nro. 5 de fojas 389, Res. Nro. 71 de fojas 413, Res. 73 de fojas 427, Res. Nro. 77 de fojas 443, la misma que están consentidas y son inmutables; lo que demuestra que el inmueble a transferir es el signado como el sub-lote 04 de la manzana C-1, y confirma que no existió en ningún momento del proceso modificación alguna.
- r) Los co-demandados Guillermo Yamashiro Ore y Inversiones Kenzo S.R.L, pretenden confundir a su judicatura manifestando que existe pronunciamiento judicial referente a la aclaración de la dirección, y de manera suspicaz intenta que su despacho se pronuncie sobre la modificación, aclaración y/o subsanación de resoluciones judiciales, que de conformidad con el Inciso Nro 3 del Art. 139 de la Constitución Política de estado prescribe como principio y derecho dela función jurisdiccional la prohibición de revivir procesos fenecidos con resoluciones ejecutoriadas, cuando las mismas han adquirido la santidad

10
Acute
S. S. S.

de cosa juzgada, debiendo en inmutable la decisión recaída en el aludido juicio de ejecución de garantías, caso contrario se estaría atentando contra el principio de la seguridad jurídica.

Está demostrado que la voluntad del comprador co-demandado Guillermo Enrique Yamashiro Ore, fue la de adquirir el inmueble signado como el sub-lote 04 de la Manzana C-1 de la Urbanización La Angostura.

2.1.- Conforme es de verse, en el Exp. Nro. 52-97, se puede apreciar la voluntad del comprador, por cuanto en las publicaciones realizadas para la subasta pública, así como en diligencia de remate, el bien inmueble ofrecido fue el de sub-lote 04 de la Manzana C-1 de la Urbanización La Angostura, la misma voluntad que es confirmada en su escrito Nro. de fojas 308 del expediente en mención, en el que describe su adquisición en la audiencia de remate.

2.2.- De igual modo en su escrito Nro. 02 de fecha 03 de mayo del 2000, solicita se emule el auto de transferencia del remate realizado, siendo el ganador de la postura para inscripción respectiva en la oficina registral.

2.3.- De la misma manera, en su escrito Nro. 3 de fojas 375, solicita se declare confirmado la resolución 53 de auto de transferencia, y consentida la misma se le otorguen los putes correspondientes.

Todo esto demuestra que la voluntad del agente comprador (co-demandado), siempre mantuvo su firmeza en la adquisición de bien inmueble del Sub-lote Nro. 4 de la Manzana C-1. No encontrando explicación alguna en la que justifique la voluntad de variar su compra, para pretender quedarse con un inmueble que nunca se le fue ofrecido en remate, debiendo su despacho hacer respetar lo ordenado en el exp. Nro. 52-94, y ratificar la voluntad indicado inicial de compra.

III.- Está demostrado que el Registrador Público Javier Ramos Morón, no contó con mandato judicial alguno que ordene la transferencia de mi propiedad Sub-Lote 04 que formo parte de los lotes 46 y 47 de la Manzana A Segunda Etapa de la Urbanización La Angostura.

140
Alegato
Sleudo

3.1. Esta acreditado con el mérito del proceso ofrecido como medio de prueba, que el Registrador Público, cuando se presenta los partes para la transferencia, observa los partes por ser incompatibles con el inmueble de propiedad de mi poderdante, por lo que el Juzgado, dejó plenamente establecido que el inmueble rematado era el lote 04 de la manzana C-1 de la Urbanización la Angostura más no el inmueble de propiedad de mi poderdante.

Sin embargo pese a no existir mandato del Juzgado, y al haberse negado todo pedido de aclaración del acta de remate como del auto de transferencia, el Registrador Público, ha inscrito el acta de remate y la transferencia en partida que no corresponde al bien, por lo que la inscripción realizada esa incompatible con mi derecho de propiedad inscrito, por lo que se ha transgredido la fe registral y el principio de impenetrabilidad registral, por lo tanto se ha procedido a la inscripción del asiento registral contraviniéndose el Art. 2017 del C.C., por ello que la demanda debe declararse fundada en todas sus partes.

Así mismo debe tener en cuenta el Juzgado, que de acuerdo con el Art. 230 inciso 2 de la Constitución Política del estado las resoluciones judiciales que han pasado a la autoridad de la cosa juzgada, no puede ser modificadas, prohibición que se legisla también en el Art. 4 del TUO, de la L.O. del P.J., y por último el Juez no puede ir más allá del petitorio, ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes Art. VII del T.P. del C.P.C., por ello que el pedido de la parte demandada de pretender que el Juzgado enmiende la dirección del inmueble rematado no es aceptable y ello ya que este determinado en el proceso 52-94, todo acto en contrario constituye una afronta a la ley, por lo que es conducta dolosa - Prevaricato.

Como fundamento del Alegato reproduzco la demanda, por lo que la demanda debe declararse fundada con expresa condena de costas y costos.

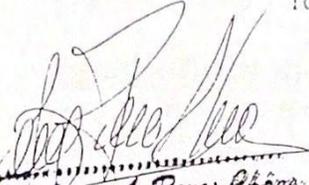
POR TANTO:

Se pide se sirva tener por presentado el escrito de alegato y declarar fundada la demanda.

RESOLUCION: A la vista del proceso solicito se conceder el uso de la palabra al abogado defensor que autoriza el escrito por un término no mayor de 10 minutos.

171
Cede
Exhibicion

Ica, 02 de Octubre del 2002.


D^o Cesar A. Reyes Chano,
ABOGADO
C.A.I. N° 2372
Reinsc. N° 1866



ante Alcantara

EXPEDIENTE : 2002-847
DEMANDANTE : ALFONSO VALVERDE GUTIERREZ
DEMANDADO : OFICINA DE REGISTROS PUBLICOS y OTROS
MATERIA : NULIDAD DE ASIEN TO REGISTRAL
NATURALEZA : PROCESO DE CONOCIMIENTO
JUEZ : Dr. ENRIQUE LARA MONGE
SECRETARIO : Dr. JEFFRI JAUREGUI RAMOS

RESOLUCION Nro. 14.
Ica, Veinte de Enero del
Dos Mil Tres.

VISTOS : Teniéndose presente lo expuesto en el escrito que antecede, presentado por la parte accionante, en su Principal, Primer y Segundo Otrosí Digo; y teniéndose como acompañado la Causa Nro. 52-94, tramitada en el Tercer Juzgado Civil de Ica, seguida sobre Ejecución de Garantías; es de verse que mediante escrito de fojas veinticuatro a treintiséis de autos, don Alfonso Esteban Valverde Gutierrez interpone demanda contra la Oficina de Registros Públicos Los Libertadores Wari Zona Ica - ORLW; Guillermo Enrique Yamashiro Oré y la Empresa Inversiones Kenzo SRL, sobre Nulidad de Asiento Registral como pretensión principal, y como accesoria la nulidad del acto jurídico y la escritura de compra venta que contiene el acto jurídico, pasada ante el Notario Público de Ica Dr. César Sánchez Baiocchi; y el pago de las costas y costos del proceso; precisándose sus fundamentos que allí se exponen. Mediante Resolución número Uno, de fecha Veintitrés de Mayo del año próximo pasado, se admitió a trámite la demanda incoada, en la vía de proceso de conocimiento, como es de verse de fojas treinta y siete de autos. Es así que mediante escrito de fojas treinta y ocho a ciento cuatro, Inversiones Kenzo SRL, absuelve el traslado de la demanda, la misma que es proveída mediante Resolución número cuatro, de fecha Dieciséis de Agosto del año próximo pasado. Posteriormente, por escrito de fojas ciento ocho a ciento catorce, Guillermo Enrique Yamashiro Oré, absuelve el traslado de la demanda, la cual es proveída por Resolución número cinco, de fecha Dieciséis de Agosto del año próximo pasado. Luego, mediante escrito de fojas ciento diecinueve a ciento veintidós de autos, el señor Procurador Público a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Justicia, absuelve ...///

EXCMO. ALCANTARA
PROCURADOR PÚBLICO
10/01/03

.../// el traslado, escrito que es proveído por Resolución número seis, de fecha Dieciséis de Agosto del año próximo pasado. Por resolución de fecha Seis de Setiembre del Dos Mil Dos, obrante a fojas ciento cuarentisiete, se declara sancado el presente proceso judicial, fijándose fecha para la realización de la audiencia de conciliación; la misma que se efectuó como es de verse a fojas ciento cincuenta y ciento cincuentiuno de autos; diligencia durante la cual al no existir medios probatorios susceptibles de actuación sino de tenerse presente su mérito, se prescindió de la realización de la audiencia de pruebas. Finalmente, puesta que fue la causa en Despacho para emitir el Fallo de Ley y con la constancia de fojas ciento setentisiete por la cual se acredita que los abogados patrocinantes de las partes efectuaron el uso de la palabra, por el termino de Ley, se procede a emitir la sentencia respectiva. I

CONSIDERANDO : Primero.- Que, la pretensión del demandante de acuerdo con su escrito de la demanda de fojas veinticuatro y siguientes, contiene dos acciones : la principal, de Nulidad de Asiento Registral, y la accesoria, sobre Nulidad de Acto Jurídico y de escritura pública de compra-venta. Segundo.- Que, por la resolución número Siete de fojas Ciento cuarentisiete, se procedió a sanear el proceso, por la existencia de una relación jurídica procesal válida; por lo tanto, se procede a dictar la sentencia emitiéndose pronunciamiento sobre el fondo de la litis, para lo cual se procede a valorizar los medios probatorios en conjunto y en armonía con lo dispuesto en el Artículo Ciento noventisiete del Código Procesal Civil, teniéndose en cuenta que la prueba aportada admitida, tiene la finalidad de acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones. Tercero.- Que, del expediente Nro. 94- seguido por el Banco Continental contra Alfonso Valverde Gutierrez y Diana Sadanori de Valverde, tramitado por ante el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil, secretaria Freddy Bernaola, que se tiene a la vista para sentencia, se acredita que el demandante conjuntamente con su esposa nombrada, procedieron a hipotecar el inmueble de su propiedad identificado como Sub- Lote Cuatro de la Manzana "A" lotes 46 y 47, de la segunda etapa de la Urbanización la Angostura del Cercado de Ica, de acuerdo con el testimonio de escritura Pública de Hipoteca ...///

Arque Lara Monce
ARQUE LARA MONCE

allant

10
ciento
ochenta

.../// y su ampliación. Así pues, se aprecia que el Banco Ejecutante para los efectos de ejecutar la Hipoteca presenta la Tasación del inmueble Sub Lote Cuatro, Manzana C I de la Urbanización La Angostura, inmueble muy distinto al Hipotecado, inmueble que es adjudicado al demandado Guillermo Enrique Yamashiro Oré, de acuerdo con el acta de remate de fecha Veintiséis de Abril del Dos Mil; es decir que se le adjudica inmueble distinto al hipotecado. Asimismo, se advierte que los partes que remitiera el indicado Juzgado, fueron observados por el Registrador Público Javier Alonso Ramos Morón, de acuerdo con el Oficio No. 253-2001-ORLW-ORI/ RP, de Trece de Marzo del Dos Mil Uno y oficio No. 1435-2001-ORLW ORI-RP del Veintisiete de Diciembre del Dos Mil Uno que obran en el presente proceso; del tenor de los indicados oficios se puede determinar que la Oficina de los Registros Públicos al momento de calificar el título de la transferencia de la propiedad que se presentaba para su inscripción, no correspondía a la propiedad de los ejecutados, sino que era inmueble distinto al que aparece inscrito en la ficha No. 10381-010101 del Registro de la Propiedad e inscrito a nombre de los ejecutados. De igual forma, que las observaciones efectuadas por el Registrador Público respecto a la identificación y ubicación del inmueble, no fueron subsanadas por el Organo Jurisdiccional, por cuanto que pese a que el propio ejecutado solicitó se declare Nulo el remate, el Juzgado no amparó la Nulidad, por lo que se llega a la conclusión de acuerdo con la resolución número Treintinueve de fecha Veintidós de Junio de Mil Novecientos noventinueve, y que fuera confirmada por el Auto de Vista de fecha Tres de Agosto del mismo año, así como la Nulidad intercedida por la parte ejecutada, fue declarada Improcedente por resolución número cincuenticinco del Ocho de Mayo del Dos Mil, la que fue confirmada por el Auto de Vista del Cinco de Enero del Dos Mil Uno. Así se concluye que al demandado Guillermo Enrique Yamashiro Oré, no se le adjudicó el inmueble consistente en el sub-lote cuatro de la Manzana "A" lote 46 y 47 de la Segunda Etapa de la Urbanización la Angostura, inscrito en la ficha No.010381-010101, a nombre del demandante y su cónyuge. Cuarto.- Que, como se tiene indicado, el Registrador Público, observó los partes remitidos por el Tercer Juzgado Especializado Civil, para los efectos de la Inscripción de la Adjudicación ...///

TRIBUNAL DE JUSTICIA
 DE LA CIUDAD DE LA PAZ
 JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL Nº 3
 DE LA CIUDAD DE LA PAZ

*con
obertura*

.../// de la Manzana "A" lotes 46 y 47 de la segunda etapa de la Urbanización la Angostura, muy distinto al vendido, lo que da lugar que se llegue a la conclusión que esa transferencia no ha tenido otro fin que perseguir legitimar el acto de la inscripción cuya nulidad se ha determinado en el anterior considerando, por que el vendedor y comprador se habrían puesto de acuerdo en celebrar el Acto Jurídico con lo que se perjudicaría el derecho de propiedad del demandante, habiéndose perseguido un fin ilícito, debido a que el título con que cuenta el vendedor corresponde a otro inmueble, por lo que se ha transferido un bien ajeno; es decir que el objeto de la transferencia era física y jurídicamente imposible, por cuyo efecto debe ampararse la pretensión accesoria de Nulidad del Acto Jurídico contenido en la escritura pública del Séis de Mayo del Dos Mil Dos, que han celebrado los citados demandados en aplicación de lo prescrito en el Artículo Doscientos diecinueve, incisos Tres y Cuatro del Código Civil; debido a que sólo podría ser objeto de venta un bien que constituya propiedad del vendedor, y de autos aparece que no contaba con ese título el vendedor respecto del inmueble materia de la demanda, al ser nulo el acto jurídico de la transferencia del bien, deviene en nula la escritura pública que contiene el acto jurídico, siendo nulo de igual modo el asiento cuatro de la partida No. 112418 del Registro de la Propiedad Inmueble. Sexto.- Que, el fundamento del Procurador Público, en el sentido de que no se encuentra inmerso en la relación jurídica procesal, no puede ser amparada, debido a que el registrador público observó los partes admitidos por el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil, por ser incompatible con el derecho del demandante, y pese a existir esa incompatibilidad que no fue subsanada en forma alguna por el Juzgado, se procedió a inscribir en forma irregular la transferencia Partida Registral que no le correspondía, por lo que ese acto fue ejecutado por el Registrador Público, acto que ha originado el proceso judicial que se sentencia en la fecha; por lo tanto sí está inmerso en la relación procesal los Registros Públicos, ante la conducta del registrador público, quien en un principio declaró la incompatibilidad del título, para luego sin acto que lo justifique proceder a la inscripción; razones por las cuales la demanda principal y accesorias deben ser amparadas por el Juzgado. **Por lo que**, estando a los fundamentos vertidos, ...///

En el Juzgado de lo Civil de la Corte de Apelaciones de Santiago, Chile, el día 11 de Julio de 1991, a las 10:00 horas, se celebró el presente juicio verbal, en el cual comparecieron el Sr. Jefe de Sala y el Sr. Fiscal, quienes actuaron en nombre de la Sala y del Ministerio Público, respectivamente, y se procedió a la lectura de los autos, a lo que se procedió a la sentencia, la cual se dictó en la fecha y en los términos expresados en el presente auto, el cual se dictó en la fecha y en los términos expresados en el presente auto, el cual se dictó en la fecha y en los términos expresados en el presente auto.

... con criterio de conciencia y administrando Justicia a nombre de la Nación, en aplicación de lo prescrito en el Dos Mil trece del Código Civil, y artículos Noventa, Noventicuatro, inciso "b", y Ciento siete del Reglamento General de los Registros Públicos, y las normas legales invocadas en el desarrollo de la presente. **FALLO:** Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas veinticuatro a trentiséis y con carácter de accesoria, por Alfonso Esteban Valverde Gutiérrez contra la Oficina de los Registros Públicos Los Libertadores Wari Zona Ica ORWL, Guillermo Enrique Yamashiro Oré, y la Empresa Inversiones Kenzo Sociedad de Responsabilidad Limitada, sobre Nulidad de Asiento Registral, Nulidad de Acto Jurídico y de Escritura Pública; en consecuencia, **DECLARO** : a) **Nulo y sin Efecto Legal** el Asiento Registral Nro. 03-C de la Ficha No. 010381-010101, Partida Electrónica Nro. 11002418, que contiene la inscripción Adjudicación a favor de Guillermo Enrique Yamashiro Oré, respecto del inmueble de la Urbanización la Angostura Manzana "A" lotes 46 y 47, sub-lote cuatro, Segunda Etapa Ica; **disponiéndose se cursen los partes al Registrador Público para la inscripción de la sentencia**; b) **Nulo y sin efecto legal** el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa celebrada por los demandados Guillermo Enrique Yamashiro Oré -vendedor- y la empresa Inversiones Kenzo Sociedad de Responsabilidad Limitada, de fecha Séis de Mayo del Dos Mil Dos, celebrada por ante el Notario Público César Sánchez Baiocchi; **en consecuencia Nulo y sin Efecto legal la citada escritura pública, así como su inscripción Registral** contenida en el asiento 4-C de la Partida Electrónica 11002418, **debiéndose cursar los partes correspondientes al Registrador Público para la inscripción de la sentencia**, consentida o ejecutoriada que sea la misma. Con costas y costos del Proceso. Interviniendo el cursor, por disposición Superior.

Enrique Lara Monge
D. ENRIQUE LARA MONGE
 JUEZ (r) DEL
 Primer Juzgado Civil de Ica

Jeffri Jauregui Ramos
JEFFRI JAUREGUI RAMOS
 Testigo Actuario
 Primer Juzgado Civil de Ica

9,60
124.

03
01

04
172
centro
reventón

Secretario: T.A. Jeffri Jauregui Ramos
Expediente Nro.: 2002-847
Escrito Nro.: 04
Cuaderno: Principal
Sumilla: **Apelación**

SEÑOR JUEZ DEL PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE ICA:

GUILLERMO E. YAMASHIRO ORE, con DNI 21565870, señalando **NUEVO DOMICILIO PROCESAL** en la **Av. Cutervo Nro. 1217, Urb. Puente Blanco I-11, Ica**; en los seguidos con **ALFONSO ESTEBAN GUTIERREZ VALVERDE**, sobre **NULIDAD DE ASIEN TO REGISTRAL Y NULIDAD DE ACTO JURIDICO Y DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA**; a Ud. con el debido respeto me presento y digo:

I. PETITORIO.-

Dentro del término de ley y al amparo de lo dispuesto por los Arts. 364 y 365 del Código Procesal Civil, interpongo **RECURSO DE APELACIÓN**, con efecto Suspensivo, sobre la Sentencia en primera instancia de la presente Causa, Resolución Nro.14 del 20 de Enero de 2003, notificada a mi parte el día 27 de Enero de 2003.

Solicitando sean elevados los Autos, al Superior Jerárquico, con el objeto de que en su oportunidad, se declare su **REVOCATORIA** y se declare la **NULIDAD DE TODO LO ACTUADO**, hasta la Notificación de la Demanda, por los fundamentos de hecho y derecho que a continuación paso a exponer:

II. FUNDAMENTOS DE HECHO:

1. La Resolución apelada, ha declarado fundada la Demanda interpuesta en el presente proceso, declarando Nulo y sin Efecto Legal el As. Registral Nro. 4-C de la Ficha Electrónica Nro. 010381-010101, Partida Nro. 11002418, que contiene la transferencia de propiedad a título oneroso del inmueble de la Urb. La Angostura Mz. "A", Lotes 46 y 47, Sublote 4, Segunda Etapa-Ica; efectuado de mi parte, a favor de Inversiones Kenzo SRL. Ello, **CONSIDERANDO** que de la Escritura Pública de la citada Compraventa, de fecha 06 de Mayo de 2002, otorgada ante Notario Público de Ica, Dr. César Sánchez Baiocchi; se llega a la conclusión que esa transferencia no ha tenido otro fin que perseguir legitimar el acto de la inscripción del As. 3-C de donde emana mi condición de propietario del inmueble vendido. Por consiguiente, declara también Nulo y sin Efecto Legal el acto jurídico contenido en la citada Escritura Pública de Compraventa. Tal interpretación de la prueba y aplicación del Derecho Sustantivo, cuya norma específica no menciona la Resolución apelada, es del todo arbitraria y causa un grave perjuicio a Inversiones Kenzo S.R.L., quien actuó amparado en la Fe Registral.

147
cuentos
monetarios

En efecto, la citada Escritura Pública cuya nulidad también ha ordenado la apelada, sólo acredita la transferencia del inmueble de la Urb. La Angostura Mz. "A", Lotes 46 y 47, Sublote 4, Segunda Etapa-Ica. Hecho que no se niega. Pero que de ninguna manera acredita una colusión inexistente entre comprador y vendedor, para sorprender a autoridad alguna o causarle un perjuicio al demandante.

2. La Resolución apelada, ha declarado fundada la Demanda interpuesta en el presente proceso, declarando Nulo y sin Efecto Legal el As. Registral Nro. 3-C de la Ficha Electrónica Nro. 010381-010101, Partida Nro. 11002418 que contiene la Inscripción de la Adjudicación a mi favor, respecto del inmueble de la Urb. La Angostura Mz. "A", Lotes 46 y 47, Sublote 4, Segunda Etapa-Ica; CONSIDERANDO que del Expediente Nro. 94-52 tramitado ante el 3er Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, Secretario Fredy Bernaola; se acredita que aún cuando el demandante conjuntamente con su esposa constituyó sobre el citado inmueble, hipoteca a favor del Bco. Continental; éste para los efectos de la ejecución, presentó la tasación de otro inmueble, el de la Mz. "C-1" de la misma Urbanización.

Ello, a criterio del Juzgado, ha determinado que el inmueble que fuera materia de remate y adjudicado a mi parte por Acta de Remate de fecha 26 de Abril de 2000, sea el situado en la Mz. "C" y no el de la "A". Por consiguiente, estima que con la inscripción del As. 3-C de la Ficha Electrónica Nro. 010381-010101, Partida Nro. 11002418, se inscribió la adjudicación de otro inmueble, contraviéndose el Principio de Legalidad e Impenetrabilidad Registral, debido a que sólo es procedente la inscripción de un título que sea compatible con los antecedentes registrales del acto ha registrarse. Transgrediéndose los Arts. 2011 y 2017 del Código Civil.

Con ello, el Juzgado no sólo NO HA MERITUADO apropiadamente las pruebas, sino además aplica erradamente la normas legales, conforme paso a fundamentar a continuación:

2.1. Del Expediente Nro. 94-52 tramitado ante el 3er Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, Secretario Fredy Bernaola, sobre Ejecución de Garantía; prueba plena en el presente proceso; se acredita, fehacientemente:

2.1.1. A fs. 19, que el Banco Continental, acreedor hipotecario del demandante sobre el inmueble materia sublitis, demanda la ejecución del inmueble inscrito en la Ficha Mecánica 2586 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Ica. Ficha Mecánica que corresponde al inmueble situado en la Urb. La Angostura Mz. "A", Lotes 46 y 47, Sublote 4, Segunda Etapa-Ica. Por consiguiente, la resolución que pone fin a dicho proceso, sólo puede Ordenar el remate de dicho inmueble y no el de otro, como temerariamente pretende hacer creer el demandante al Juzgado.

2.1.2. A fs. 15, que la Tasación presentada por el Banco Continental correspondía al inmueble del demandante. Ello porque aún cuando se cometió el error material de signar la Mz. C-1, cuando se refería a la Mz. "A", existen otros datos que permiten afirmar que la inspección practicada por el perito tasador para valuar el inmueble, se realizó efectivamente sobre el inmueble materia de sublitis, por su similitud con los otros datos de inscripción del inmueble de la Ficha Mecánica 2586, hoy trasladada a la Ficha Electrónica Nro. 010381-010101, Partida Nro. 11002418. Cuales son: el nombre de los propietarios (el

*W
Nuestro*

demandante y su esposa), ubicación de la finca (esquina con frente a la Av. La Angostura y calle El Médano), Área del terreno (1,400 M2), Especificaciones Principales (el lote es de forma casi rectangular, con un frente principal, frente al Hotel Las Dunas, de 26 ml y un frente secundario de 52 ml.). Si se efectuase una inspección ocular del inmueble materia sublitis, el Juzgado podría apreciar que efectivamente el inmueble de la Mz. "A" se encuentra ubicado frente al Hotel Las Dunas. Por consiguiente, queda totalmente desvirtuada la afirmación del demandante en el sentido que ha sufrido un perjuicio económico al haberse tasado un inmueble que no era el suyo.

2.1.3. A fs. 302, con el Acta de Diligencia del Remate, de fecha 26 de Abril de 2000, se acredita que el inmueble rematado y adjudicado fue el ubicado en la Segunda Etapa de la Urb. La Angostura, entre la Av. La Angostura y Calle El Medano, signado como el sub lote Nro. 04, que cuenta con 1,405 m2 y cuyas medidas perimétricas se encuentran detalladas en las publicaciones efectuadas para llevar la diligencia en tercer remate, que obra a fs. 280. Datos que coinciden todos con el inmueble inscrito en la Ficha Electrónica Nro. 010381-010101, Partida Nro. 11002418 y que son contenidos en el Auto de Adjudicación del 08 de Mayo de 2000, confirmada por Resolución de vista del 05 de Enero de 2001.

El acta arrastra el error material al signar la Mz., pero dicho dato no es determinante para identificar el inmueble, si se cuenta con los otros datos detallados correctamente. Y, si se le pretende dar una mayor apreciación valorativa a la indicación de la Mz. para identificar un inmueble, en desmedro del conjunto de otros datos (linderos, area, Urb., Etapa, etc.), llegaremos al absurdo jurídico, que nuestro Sistema Judicial, con la garantía de instancia múltiple, ordena la ejecución de una pretensión no solicitada en la demanda y sobre la cual no se tiene derecho: el remate y la adjudicación del Sublote 4, Mz. C-1, de la Urb. La Angostura, Segunda Etapa, que no existe. Sólo existe Mz. C-1 en la Tercera Etapa de la Urb. La Angostura. Por consiguiente, no es cierta la afirmación del demandante, amparada por la Sentencia apelada, que no existe compatibilidad entre el título y los antecedentes registrales. Todos los datos son compatibles, salvo el error material que se comete al indicar la Mz. que no vicia el acto.

2.2. La Resolución apelada declara la Nulidad de dos Asientos Registrales (3-C y 4-C de la Ficha Electrónica Nro. 010381-010101, Partida Nro. 11002418) por la trasgresión de dos Arts. Del Código Civil (2011 y 2013) que no sancionan su trasgresión con la Nulidad. Y las causales de Nulidad se establecen sólo por mandato de Ley. Cabe señalar, que el demandante pretende la Nulidad de un Asiento Registral, el As. 3-C, más no la Nulidad del Título ni la Nulidad del acto contenido en el Título. Ergo la nulidad de ese asiento sólo procedería si se declarase la Nulidad de Título, cosa que no ha acontecido o por falta de algunos de los requisitos esenciales de la inscripción, lo cual tampoco es el caso.

Nótese que en ningún momento el Registrador cambio el sentido de la Resolución Judicial que dio mérito a la inscripción del As. 3-C, emanada del tan citado Expediente Nro. 94-52 tramitado ante el 3er Juzgado Especializado en lo Civil de

1/
Acordado
noventa y cinco

Ica, Secretario Fredy Bernaola, sobre Ejecución de Garantía. La misma que ordenó el remate, adjudicación y levantamiento del remate sobre el inmueble que fuese propiedad del demandante, hoy de propiedad de Inversiones Kenzo SRL., que fuese objeto de la demanda.

Nótese además que el demandante, pretende hacer creer al Juzgado que la Resolución que dio mérito a la inscripción del As. 3-C no ordenaba tal inscripción, es decir, no me adjudicaba la propiedad del inmueble inscrito en la Ficha Electrónica Nro. 010381-010101, Partida Nro. 11002418; cuando a su conveniencia y en perjuicio de otros, hace valer dicha adjudicación. En efecto, el As. 1-E de la Ficha Nro. 010381-010101, Partida Electrónica Nro. 11002418, inscribe la Cancelación de Hipoteca sobre el inmueble situado en la Urb. La Angostura, Segunda Etapa, Mz "A", Lotes 46 y 47, Sub-lote 4, en mérito a la adjudicación que sobre dicho inmueble, ordenaba la Resolución Judicial que dio mérito a la inscripción del As. 3-C. Tal es así, que dolosamente el demandante no incluye en su demanda de Nulidad de Asiento Registral, la nulidad de este asiento de Cancelación de Hipoteca, ni emplaza al Banco Continental, su acreedor hipotecario.

- 2.3. Más aún, de los actuados, el demandante no acredita fehacientemente haber sufrido daño alguno con la inscripción de los As. Registrales cuya nulidad demanda. Obra en autos que el demandante constituyó válidamente hipoteca a favor del Banco Continental sobre el inmueble inscrito en la Ficha Mecánica Nro. 2586, trasladada a la Ficha Electrónica Nro. 010381-010101, Partida Nro. 11002418. Que el Banco Continental demandó la ejecución de la garantía hipotecaria inscrita en la Ficha Mecánica Nro. 2586, trasladada a la Ficha Electrónica Nro. 010381-010101, Partida Nro. 11002418 en el Exp. Nro. 94-52 tramitado ante el 3er Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, Secretario Fredy Bernaola. Que dicho Proceso Judicial concluyó con la adjudicación en tercer remate de dicho inmueble a mi favor con el consiguiente Levantamiento de Hipoteca; existiendo elementos suficientes para determinar la identificación del inmueble rematado y adjudicado a lo largo de todo el Proceso de Ejecución de Garantía. Que el demandante no canceló personalmente su deuda al Banco para impedir la Ejecución del Remate. Por consiguiente, no se acredita daño alguno sufrido por el demandante. Amparar su demanda constituiría amparar el Abuso del Derecho.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1. Art. 3, incisos b) y c) de la Ley Nro. 26366 :
"Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:
b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.
c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro;"
2. Art. 2013 del Código Civil: Principio de Legitimación
3. Art. 2014 del Código Civil: Principio de Buena Fe Registral

- Alonso*
1. Art. II del Título Preliminar del Código Civil: Ejercicio Abusivo del Derecho
 2. Art. VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil: "El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o haya sido invocado erróneamente. Sin embargo no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes."
 3. Art. III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y Art. 2010 del Código Civil: Principio de Titulación Auténtica.
 4. Art. 7 del Reglamento General de los Registros Públicos : Definición de Título.
 8. Art. 50 incisos 4) y 6) del Código Procesal Civil:

ANEXOS:

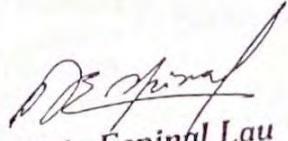
- 4 A.- Tasa Judicial de Apelación
- 4 B.- Copia del presente Recurso y sus recaudos en número de tres.

POR TANTO:

A Ud. señor Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, solicito conceder el Recurso de Apelación con efecto Suspensivo y elevar los actuados al Superior Jerárquico, para que en su oportunidad Revoque la Sentencia apelada y se anule todo lo actuado en el presente proceso hasta la notificación de la Demanda, con el objeto que se emplaze al Banco Continental, acreedor hipotecario del inmueble materia de sublitis; quien se vería perjudicado en su derecho, si se declarase fundada la presente demanda.

PRIMER OTROSI DIGO: Al amparo del Art. 102 y 104 del Código Procesal Civil, formulo Denuncia Civil contra el Banco Continental-Sucursal Ica, con el objeto de que se le emplaze en el presente proceso.
Fundamento mi solicitud, en el sentido que el Banco Continental tiene responsabilidad sobre el derecho discutido. Además que por mi parte, tengo el derecho de exigir al Banco Continental, la indemnización por los daños y perjuicios, que pudiera causarme el resultado de la presente Causa, además de repetir las costas y costos del Proceso.
A tal efecto, solicito se le notifique al Banco de la presente acción al siguiente domicilio:
Calle La Libertad Nro. 141, Ica.

Ica, Lunes 10 de Febrero de 2003.


Patricia Espinal Lau
ABOGADO
Reg. C.A.L. 17996



9,60 03
124, 01

Secretario: T.A. Jeffri Jáuregui Ramos
Expediente Nro.: 2002-847
Escrito Nro.: 03
Cuaderno: Principal
Sumilla: Apelación

SEÑOR JUEZ DEL PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE ICA:

INVERSIONES KENZO S.R.L., con RUC 20228774881, con domicilio procesal en Jr. Cajamarca Nro. 161, Of. B-1, debidamente representada por su Gerente General Don JOSE ANTONIO YAMASHIRO ORE, según poder que obra en autos; en los seguidos con ALFONSO ESTEBAN GUTIERREZ VALVERDE, sobre NULIDAD DE ASIEN TO REGISTRAL Y NULIDAD DE ACTO JURIDICO Y DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA; a Ud. con el debido respeto me presento y digo:

I. PETITORIO.-

Al amparo de lo dispuesto por los Arts. 364 y 365 del Código Procesal Civil, dentro del término de Ley, interpongo RECURSO DE APELACIÓN, con efecto Suspensivo, sobre la Sentencia en primera instancia de la presente Causa, Resolución Nro.14 del 20 de Enero de 2003, notificada a mi parte el día 27 de Enero de 2003.

Solicitando sean elevados los Autos, al Superior Jerárquico, con el objeto de que en su oportunidad, se declare su REVOCATORIA, y se declare la NULIDAD DE TODO LO ACTUADO, hasta la Notificación de la Demanda. por los fundamentos de hecho y derecho que a continuación paso a exponer:

II. FUNDAMENTOS DE HECHO:

1. La Resolución apelada, ha declarado fundada la Demanda interpuesta en el presente proceso, declarando Nulo y sin Efecto Legal el As. Registral Nro. 3-C de la Ficha Electrónica Nro. 010381-010101, Partida Nro. 11002418 que contiene la Inscripción de la Adjudicación a favor de mi codemandado Sr. Guillermo Yamashiro, respecto del inmueble objeto de la Compraventa que celebrara mi representada Inversiones Kenzo SRL con el citado señor, por Escritura Pública del 06 de Mayo de 2002 ante Notario Público de Ica, Dr. César Sánchez Baiocchi.
2. Asimismo, declara Nulo y sin Efecto Legal el acto jurídico contenido en la citada Escritura Pública de Compraventa y, en consecuencia Nula y sin Efecto Legal la citada Escritura Pública, así como su inscripción registral contenida en el As. 4-C de la Partida Nro. 11002418.
3. Ello no obstante, ni en los VISTOS, ni en los CONSIDERANDOS de la apelada, se declara ni se acredita fehacientemente algún vicio que amerite declarar la Nulidad del acto jurídico de transferencia, la Nulidad en el otorgamiento de la escritura pública o la nulidad en el acto registral de inscripción, del inmueble materia de sublitis.

4. En efecto, en el punto Quinto de los Considerandos, se hace mención que en la citada Escritura Pública "se observa que el inmueble que transfiere el vendedor (Sr. Guillermo Yamashiro) corresponde al sub lote 4 de la Mz "A" lotes 46 y 47 de la II Etapa de la Urb. La Angostura, muy distinto al vendido". Lo cual no es así, pues ese inmueble es el vendido por el Sr. Yamashiro y comprado por Inversiones Kenzo SRL., que es lo único que acredita la citada prueba (la Escritura Pública en mención).
5. En el mismo punto Quinto de los Considerandos, se hace mención también que el Sr. Guillermo Yamashiro no podía transferir la propiedad del inmueble sub litis, porque el título con el que contaba corresponde a otro inmueble, por consiguiente transfirió bien ajeno, lo que acarrea la nulidad. Sin reparar, que mi representada compro amparada en la Fe Registral que otorga la inscripción del título de propiedad del inmueble inscrito en Registros Públicos como de propiedad del vendedor.
6. En efecto, dicho acto se ha celebrado gozando de la seguridad jurídica que brindan los Registros Públicos, como son los de publicidad en primer orden. Y, al momento de la compra, no existía en los Registros, anotación alguna que indicara que se encontraba en discusión el derecho de propiedad del vendedor.
7. Es pertinente señalar, que los Asientos Registrales no tienen sustantividad propia, por ello es importante recordar que nuestro Sistema Registral Peruano sirve para otorgar seguridad jurídica a los ciudadanos respecto a sus bienes y para poder oponer sus derechos frente a terceros. Por ello, para que judicialmente proceda la Nulidad del As. 4-C de la Ficha subjudice, debe acreditarse que el acto jurídico inscrito adolece de nulidad. Hecho que no acontece porque a nuestra Empresa le asiste el Principio de la Fe Pública Registral, el de Prioridad y de Legitimación.
8. De lo expuesto se aprecia el agravio a mi representada, si la presente Resolución queda consentida o confirmada; toda vez que adquirió el bien de buena fe y a título oneroso, al amparo de la publicidad y seguridad jurídica que otorga las inscripciones del Registro Público Inmobiliario de Ica.
9. De otro lado, la Sentencia apelada al declarar la nulidad del As.3-C de la Ficha Electrónica 010381-010101, Partida 11002418, que inscribe el Auto de Adjudicación del 08 de Mayo del 2000, sin declarar la Nulidad del As. 1-E de la misma ficha, correspondiente a la Cancelación de Hipoteca inscrito en mérito al mismo Título (Auto de Adjudicación del 08 de Mayo del 2000); que el Demandante maliciosa e incongruentemente no ha solicitado; ocasiona un grave perjuicio al Acreedor Hipotecario quien no ha sido emplazado en la presente Demanda.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1. Art. 3, incisos b) y c) de la Ley Nro. 26366 :
"Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:
b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.
c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro;"
2. Art. 2013 del Código Civil:
"Artículo 2013.- El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez."

1 Art. 2014 del Código Civil:

"Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro."

4. Art. VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil:

"Artículo VII.- El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o haya sido invocado erróneamente. Sin embargo no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes."

5. Art. 50 incisos 4) y 6) del Código Procesal Civil:

"Artículo 50.- Son deberes de los Jueces en el Proceso:

4) Decidir el conflicto de intereses o incertidumbre jurídica, incluso en los casos de vacío o defecto de la ley, situación en la cual aplicarán los principios generales del derecho, la doctrina y la jurisprudencia;

6) Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia."

5. Art. 93 del Código Procesal Civil:

"Artículo 93.- Cuando la decisión a recaer en el proceso afecta de manera uniforme a todos los litisconsortes, sólo será expedida válidamente si todos comparecen o son emplazados según se trate de litis consorcio activo o pasivo, respectivamente, salvo disposición legal en contrario."

6. Art. 95 del Código Procesal Civil:

"Artículo 95.- En caso de litisconsorcio necesario, el Juez puede integrar la relación procesal emplazando a una persona, si de la demanda o de la contestación aparece evidente que la decisión a recaer en el proceso le va a afectar.

Si carece de la información necesaria, devolverá la demanda y requerirá al demandante los datos para el emplazamiento al litisconsorte.

Si el defecto se denuncia o el Juez lo advierte después de notificada la demanda, suspenderá la tramitación del proceso hasta que se establezca correctamente la relación procesal"

IV. ANEXOS:

3 A.- Tasa Judicial de Apelación

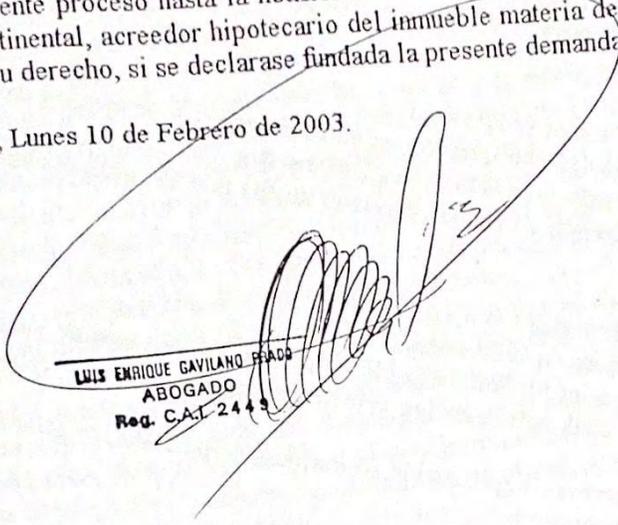
3 B.- Copia del presente Recurso y sus recaudos en número de tres.

*de
deis*

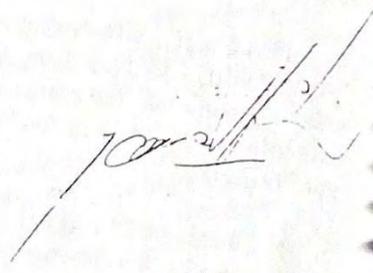
POR TANTO:

A Ud. señor Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, solicito conceder el Recurso de Apelación con efecto Suspensivo y elevar los actuados al Superior Jerárquico, para que en su oportunidad Revoque la Sentencia apelada y se anule todo lo actuado en el presente proceso hasta la notificación de la Demanda, con el objeto que se emplaze al Banco Continental, acreedor hipotecario del inmueble materia de sublitis; quien se vería perjudicado en su derecho, si se declarase fundada la presente demanda.

Ica, Lunes 10 de Febrero de 2003.



LUIS ENRIQUE GAVILANO PRADO
ABOGADO
Reg. C.A.T. 2443



EXPEDIENTE : 2002-847
DEMANDANTE : ALFONSO VALVERDE GUTIÉRREZ
DEMANDADA : GUILLERMO ENRIQUE YAMASHIRO
MATERIA : ORE Y OTROS
NULIDAD DE ASIEN TO REGISTRAL

1ER. JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE ICA
JUEZ : DR. ENRIQUE LARA MONGE

RESOLUCION N° 23

Ica, veinticuatro de Junio del
año dos mil tres.-

VISTOS, con sus acompañados Expediente 52-094 sobre Ejecución de Garantía seguido por el Banco Continental contra don Alfonso Valverde Gutiérrez y otros, y Cuaderno de Medida Cautelar derivado de estos mismos autos; observándose las formalidades previstas en el artículo 131° del Texto Unico Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, interviene como ponente el señor Vocal Doctor Angel Felipa Quispe; por sus fundamentos; CONSIDERANDO ADEMÁS : PRIMERO.- Que, es materia de la Vista la Sentencia de fojas ciento ochenticuatro y siguientes, resolución número catorce de fecha veinte de Enero del año en curso, que declara Fundada la demanda de fojas veinticuatro y siguientes, interpuesta en forma de Acumulación Subjetiva, Objetiva y con carácter de accesorio, por don Alfonso Esteban Valverde Gutiérrez contra la Oficina de los Registros Públicos Los Libertadores Wari Zonal Ica, don Guillermo Enrique Yamashiro Oré y la empresa Inversiones Kenzo Sociedad de Responsabilidad Limitada, sobre Nulidad de asiento Registral, Nulidad de Acto Jurídico y de escritura Pública, con todo lo demás que contiene y es materia del grado; SEGUNDO.- Que, del expediente acompañado 94-52, seguido por el Banco Continental contra don Alfonso Valverde Gutiérrez sobre Ejecución de Garantías, que se tiene a la vista se comprueba que el inmueble que se saca a remate es el inmueble Sub Lote 4, Manzana C-1 de la Urbanización La Angostura, sin tenerse en cuenta que el inmueble hipotecado de acuerdo con la escritura pública de Garantía Hipotecaria, es el que se identifica en dicho acto como Sub Lote 4 de la Manzana "A" lotes 46-47 de la Segunda Etapa de la Urbanización La Angostura del cercado de Ica, es decir que se procede a rematar un inmueble muy distinto al hipotecado.- TERCERO.- Que, el Registrador Público, al comprobar ese error del remate procedió a observar las partes mediante el Oficio N° 253-2001-ORLW-OR/IRP de trece de Marzo del dos mil uno y Oficio N° 1453-2001-ORLW-OR/IRP del veintisiete de Diciembre del dos mil uno que corre a fojas catorce y dieciséis respectivamente, bajo el sustento que el título presentado no correspondía al inmueble hipotecado de propiedad de los ejecutados, observaciones que no fueron subsanadas por el Juzgado de origen, por cuya razón existía un impedimento legal para proceder a inscribir la traslación de la

propiedad a favor de don Guillermo Enrique Yamashiro Oré, observaciones que solo podían ser subsanadas por el Juzgado que estuvo a cargo del remate, es decir por mandato judicial.- **CUARTO**.- Que, se acredita que a pesar de la existencia de las observaciones indicadas el Registrador Público procede a inscribir la traslación de dominio a favor del demandado Guillermo Enrique Yamashiro Oré, lo que constituye un acto irregular que no solo afectó el derecho de propiedad del demandante, al no haberse rematado el inmueble inscrito en la Ficha N° 010381-010101, sino que ese acto afecta el principio de legalidad, Tracto sucesivo, prioridad excluyente que se encuentra reconocido por el artículo V,VI y X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN del diecinueve de Julio del dos mil uno, en concordancia con los artículos 2011°, 2013°, 2015°, 2017° del Código Civil, en razón de que toda transferencia de la propiedad se realiza en mérito de un título compatible con el derecho, y en el caso de autos el título que presentara el demandado don Guillermo Enrique Yamashiro Oré, resultaba incompatible con el derecho inscrito del demandante, por cuanto estaba referido a un inmueble distinto al inscrito en la fecha indicada, por lo que el A-referido a un inmueble distinto al inscrito en la fecha indicada, por lo que el A-quo al momento de emitir la Sentencia venida en grado ha compulsado los medios probatorios con arreglo a ley teniendo en cuenta lo previsto en los artículos 188° y 197° del Código Procesal Civil, y cuyos fundamentos éste Colegiado los hace suyos a tenor de lo dispuesto en el artículo 12° del Texto Unico ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en consecuencia resulta nulo y sin efecto legal el sientto Registral N° 03-C de la Ficha 010381-010101, asi como nulo sin efecto legal el acto jurídico contenido en la escritura pública de compra venta celebrada por los demandados Guillermo Enrique Yamashiro Oré con la empresa Inversiones Kenzo Sociedad de Responsabilidad Limitada, como su inscripción registral, en tal virtud; **CONFIRMARON** la Sentencia apelada de fojas ciento ochenticuatro y siguientes, resolución número catorce de fecha veinte de Enero del año en curso, que declara Fundada la demanda de fojas veinticuatro y siguientes, interpuesta en forma de Acumulación Subjetiva, Objetiva y con carácter de accesoria, por don Alfonso Esteban Valverde Gutiérrez contra la Oficina de los Registros Públicos Los Libertadores Wari Zonal Ica, don Guillermo Enrique Yamashiro Oré y la empresa Inversiones Kenzo Sociedad de Responsabilidad Limitada, sobre Nulidad de asiento Registral, Nulidad de Acto Jurídico y de escritura Pública, con todo lo demás que contiene y es materia del grado; y los devolvieron.-

S.S.
Conde Gutiérrez
Carbajal Lévano
Felipa Quispe

24/06/03

Dr. VICTOR HUANCACHUARI HUAMAN
Secretario de Sala Civil de la
Corte Superior de Ica

27 de octubre
PODER
MESA DE PARTES
HORA: 10-30

Expediente N° : 2002-847
Página : 170
Tomo : 14
Escrito N° : 07
Cuaderno : Principal
Sumilla : Informe

19/3/01 8.43
231
García
López
36

A LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE ICA:

PATRICIA ESPINAL LAU, en representación de GUILLERMO E. YAMASHIRO ORE, según poder por Acta que obra en Autos, en los seguidos con ALFONSO E. VALVERDE GUTIERREZ, sobre NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL Y NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA; con el debido respeto me presento y digo:

Siendo el estado de la presente Causa, el de expedir Sentencia, para mejor resolver, solicito a la Sala tener presente lo siguiente:

A.- DE LA PRETENSIÓN PRINCIPAL: NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

1. El Sr. Alfonso Valverde Gutiérrez demanda como pretensión principal, la nulidad del As. 3-C de la Ficha 2586, trasladada a la Ficha Electrónica N° 1011038101 del Registro de la Propiedad Inmueble de Ica; en donde obra inscrito la Adjudicación por Remate, a favor del demandado Sr. Guillermo Yamashiro Oré, del inmueble correspondiente a la citada Ficha Registral, expedido en el Exp. 52-94 del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Ica.

2. Como quiera que se está demandando la Nulidad del Asiento y no así la Nulidad del Título, la Sentencia apelada debe ser REVOCADA, por cuanto ha declarado la nulidad del As. 3-C por considerar que en el Título que dio mérito a la inscripción, se está adjudicando un inmueble distinto al que fue objeto de la demanda de Ejecución de Garantías (*1). Y ello, además de constituir el amparo de una pretensión ultrapetitia, prohibida por nuestra legislación, constituye una intromisión a lo ya resuelto en el Exp. 52-94 del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, que tiene la calidad de Cosa Juzgada.

(*1) Resolución N° 14 del 20/01/2003. Tercer Considerando:
" Que, del expediente Nro. 94-52, seguido por el Banco Continental contra Alfonso Valverde Gutiérrez y Diana Sadanori de Valverde, tramitado por ante el Tercer Juzgado especializado en lo Civil de Ica, secretaria Fredy Bernaola, que se tiene a la vista para la sentencia, se acredita que (...). Así se concluye que al demandado Guillermo Enrique Yamashiro Oré, no se le adjudicó el inmueble consistente en el sub-lote cuatro de la Manzana "A" lote 46 y 47 de la Segunda Etapa de la Urbanización La Angostura, inscrito en la Ficha No. 010381-010101, a nombre del demandante y su cónyuge."

2476
Prest
Cancill

3. Ahora bien, siendo ésta una demanda de Nulidad de Asiento Registral, debe ser materia de análisis, si el Asiento Registral 3-C de la Ficha 2586 del Registro de la Propiedad Inmueble de Ica, adolece de algún requisito esencial de inscripción, no subsanable con un Asiento Rectificadorio. Ello, de conformidad a lo dispuesto por el inciso c) del Art. 94 del Reglamento General de los Registros Públicos (*2).

4. Como quiera que la legislación no define cuáles son estos requisitos esenciales de inscripción, debemos entender, en nuestro específico caso, que son todos aquellos mencionados en los Arts. 50 y 51 del Reglamento General de los Registros Públicos (*3) que no puedan ser subsanados con un Asiento Rectificadorio. A esta Nulidad del Asiento Registral, la doctrina la denomina Nulidad Formal (*4). Nulidad formal, que no adolece el As. 3-C materia sub-litis.

(*2) Art. 94 del Reglamento General de los Registros Públicos:

" Artículo 94º.- La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende:

b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se haya 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;"

(*3) Art. 50 y 51 del Reglamento General de los Registros Públicos:

" Artículo 50º.- Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales, la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación."

" Artículo 51º.- El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución judicial comprenderá, además de los requisitos señalados en el artículo precedente que resulten pertinentes, la indicación de la Sala o Juzgado que haya pronunciado la resolución, la fecha de ésta, los nombres de las partes litigantes y del auxiliar jurisdiccional, la transcripción clara del mandato judicial y la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada, de ser el caso."

(*4) Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Jorge Luis Gonzáles Loli. Editorial Gacete Jurídica. 1ra. Edición 01/01/2002. Pp. 444. :

"8.- El tercer supuesto de cancelación total es derivado de la denominada "nulidad formal" del asiento de inscripción (...).

Cabe señalar, sin embargo, que como puede verificarse de la simple revisión de nuestro NRRGP, que en el mismo no se ha establecido una distinción entre requisitos esenciales y no esenciales de los asientos de inscripción. Solamente se ha regulado los requisitos de los asientos de inscripción (...) en los artículos 50º al 53º del NRRGP."

291
Mónica
Carrasco

5. A mayor abundamiento, en el caso sublitis, sólo resta analizar si existe una incompatibilidad entre el Título N° 2001-00002491 del Tomo Diario 00084, que dio mérito a la inscripción del As. 3-C de la Ficha N° 2586 del Registro de la Propiedad Inmueble de Ica, con los antecedentes registrales de la citada Ficha.

5.1. De conformidad al Art. 7° del Reglamento de los Registros Públicos (*5) forman parte del Título N° 2001-00002491, las copias certificadas de:

a) **La Demanda de Ejecución de Garantía** interpuesta por el Banco Continental contra el Sr. Alfonso Valverde y esposa. Documento en donde consta que se demandó la ejecución de la hipoteca inscrita en la **Ficha N° 2586, As. C-2** del Registro de la Propiedad Inmueble de Ica. (Fs. 19 del Exp. 52-94).

b) **El Testimonio de Constitución de Garantías.** Documento en donde consta que el inmueble descrito como **Sub Lote No. 04, que formó parte de los Lotes 46 y 47 de la Mz. "A" De la 2da. Etapa de la Urb. La Angostura;** es el inmueble cuyo remate se solicitaba en el Exp. 52-94 (Fs. 6-10 del Exp. 52-94).

c) **Acta de la Diligencia de Remate.** Documento en donde consta que el inmueble materia de remate es el ubicado entre la **Av. La Angostura y Calle El Médano, lote signado como sub-lote N° 04, Mz. C-1 de la Urb. Residencial La Angostura, Segunda Etapa,** que cuenta con un área de 1 405,00 M2., cuyas medidas perimétricas se encuentran detalladas en las publicaciones efectuadas. (Fs. 302 - 304).

e) **Además de la Resolución N° 53 de fecha 08 de Mayo del 2000 del Exp. N° 52-94 del 3er. Juzgado Especializado en lo Civil de Ica. Y la Resolución de Vista Nro. 05 del 05 de Enero de 2001 que la confirman;** las cuales declaran la adjudicación del inmueble ubicado entre la **Av. La Angostura y Calle El Médano, lote signado como sub-lote N° 04, Mz. C-1 de la Urb. Residencial La Angostura, Segunda Etapa.**

6. Consecuentemente, verificados los partes judiciales obrantes en el Título N° 2001-00002491 del Tomo Diario 00084, se aprecia que aún cuando existe una discrepancia en cuanto a la indicación de la Mz., que figura como Mz. C-1, cuando en la Ficha Registral correspondiente figura como Mz. "A"; **NO EXISTE UNA INCOMPATIBILIDAD ENTRE EL TÍTULO Y LOS ANTECEDENTES REGISTRALES DE LA FICHA 2586.**

7. Ello, en virtud del análisis integral de los documentos complementarios que obran en el título y los antecedentes registrales, de donde se desprenden elementos (nombres del deudor y acreedor hipotecario, áreas, linderos y medidas perimétricas del inmueble, denominación de la Urbanización, Etapa y Número del Sub-lote) que permiten identificar plenamente el inmueble materia de adjudicación por remate como: el Sub-lote 04 de la Mz. A, de la II Etapa de la Urbanización La Angostura, Ica.

(*5) Art. 7 del Reglamento General de los Registros Públicos:

"Artículo 7°.- Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehacientemente e indubitadamente su existencia. También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción, pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice."

242
Banco
Caja

8. Es pertinente señalar, que el Registrador dejó sin efecto sus observaciones al Título y procedió a la inscripción, por constituir un error de calificación de su parte, al contravenir las jurisprudencia reiteradas del Tribunal de los Registros Públicos, como las resoluciones N° 160-99-ORLC/TR del 30 de Junio de 1999 y N° 005-2002-SUNARP/TR-L del 11 de Septiembre del 2002, que establece que: "cuando de los documentos presentados y de su confrontación con los antecedentes registrales, existan elementos suficientes que ofrezcan certeza respecto a la determinación del predio o del titular del derecho, procede extender la inscripción solicitada, no obstante la presencia de algún elemento discordante."

9. Para una mayor ilustración de la Sala, adjunto al presente escrito, copia de la Resolución N ° 063-2002-SUNARP-TR-L del 14 de Octubre de 2002, que establece como jurisprudencia registral que: "La calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro, principalmente en los supuestos en que dicha información coadyuve a la adecuación del Registro a la realidad extrarregistral."

10. La Resolución citada en el numeral anterior, se originó por la apelación a las observaciones efectuadas por el Registrador, a un Título que evidenciaba discrepancia en la identificación del inmueble (Nro. de Departamento), en la Resolución Judicial que ordenaba su embargo, en la Resolución Judicial aclaratoria y en la Ficha Registral donde se solicitaba su inscripción. En cuyo caso el Tribunal Registral, se pronunció revocando las observaciones y declarando que el indicado Título es inscribible.

B. FINES DEL PROCESO

Finalmente, debo dejar constancia que de conformidad al Art. III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre.

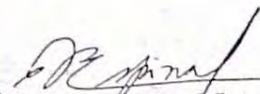
Confirmar la apelada, amparado la demanda, crearía un conflicto, cual es sugerir que en el tan citado Exp. 52-94 se remató y adjudicó un inmueble, que no fue materia de constitución de hipoteca por las partes en el proceso de Ejecución de Garantía. Además de ser, por todo lo expuesto, una intromisión a lo ya juzgado.

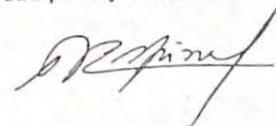
POR TANTO:

Solicito a la digna Sala, tener presente lo expuesto al momento de resolver.

Ica, 19 de Mayo de 2003

PRIMER OTROSI DIGO: Adjunto al presente escrito copias para la otra parte y cédulas de notificación judicial.


Patricia Espinal Lau
ABOGADO
Reg. C.A.L. 17959



LIMA, 14 de octubre de 2002

293
 Brouce
 Cement

APELANTE : JORGE BOLAÑOS AZALDEGUI
 TÍTULO : N° 88609 del 14 de mayo de 2002
 HOJA DE TRÁMITE : N° 34635 del 22 de agosto de 2002
 REGISTRO : Propiedad Inmueble de Lima
 ACTO : Embargo

SUMILLA

Calificación

"La calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro, principalmente en los supuestos en los que dicha información coadyuve a la adecuación del Registro a la realidad extrarregistral."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la anotación del embargo hasta por la suma de US\$ 17,852.59 que recae sobre el inmueble ubicado en la avenida Pardo y Aliaga N° 680, departamento N° 908, noveno piso, distrito de San Isidro, dispuesto por el Juez del 20° Juzgado Laboral II de la Corte Superior de Justicia de Lima mediante Resoluciones N° 9 y 12 del 18 de marzo y 6 de mayo de 2002, respectivamente, expedidas en el proceso seguido por Carmen Rosario Díaz Napuri con Gremco S.A. sobre pago de beneficios sociales.

El título está conformado por:

- Partes judiciales que contienen los actuados en el proceso referido anteriormente, remitidos mediante Oficio N° 183410-2001-00192-20°JTL-OSQSPR del 6 de mayo de 2002 expedido por el Juez del 20° Juzgado Laboral II de la Corte Superior de Justicia de Lima.
- Oficio N° 192-2001(10°)-15°JETL-HHR-LEVM del 6 de agosto de 2002 expedido por el Juez del 15° Juzgado Laboral de la Corte Superior de Justicia de Lima.
- Copia certificada de la Resolución N° 17 del 6 de agosto de 2002 que dispone la expedición del Oficio N° 192-2001(10°)-15°JETL-HHR-LEVM del 6 de agosto de 2002 y el avocamiento del Juez del 15° Juzgado Laboral de la Corte Superior de Justicia de Lima al proceso sub materia.
- Resolución N° 16 del 17 de julio de 2002.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima Dra. Alicia Natalia Shikina Higa, denegó la inscripción solicitada en los términos siguientes: "Subsiste la observación anterior en todos sus extremos: Previamente sírvase aclarar la Resolución N° 9 del 18.3.2002 y N° 12 del 26.5.2002 pues en la primera se indica que el inmueble que se afecta con la medida cautelar de embargo es el constituido por el departamento N° 908 mientras que en la segunda resolución se le identifica como departamento N° 980. Aclarar. 2. Además verificada la ficha N°1677160 se desprende que la propietaria es CORPORACIÓN GREMCO S.A. mientras que del parte judicial se desprende que la demandada es GREMCO S.A.; resultando la medida cautelar ordenada INCOMPATIBLE con el derecho de propiedad inscrito (artículo 656 del Código Procesal Civil). Respecto a la documentación presentada en el reingreso: A efectos de proceder con su rogatoria sírvase presentar copia certificada de la resolución aclaratoria de fecha 6.8.2002 que se adjunta, con la debida suscripción de juez y el auxiliar jurisdiccional respectivo, de conformidad con el artículo 122 del Código Procesal Civil. Del mismo modo se deja constancia que cuando las inscripciones se extienden en mérito de instrumentos públicos éstos deberán presentarse en copias certificadas expedidas por el funcionario respectivo, de conformidad con el artículo 9 del Reglamento General de los Registros Públicos, toda vez que revisada la resolución de fecha 6.8.2002 que se adjunta, ésta no cumple con los requisitos señalados (artículo 266 de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

Sírvase subsanar con las formalidades de ley adjuntando la resolución aclaratoria pertinente, cumpliendo con las formalidades de ley (artículo 2017 del Código Civil, artículos 28 inciso b, artículo 31 y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN del 19.7.2001, artículo 656 del Código Procesal Civil)."

III.

ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de rogatoria corre registrado en la ficha N° 1677160 que continúa en la partida electrónica N° 49004035 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, figurando como titular de dominio Corporación Gremco S.A., según consta del asiento c-1) de la citada partida.

IV.

PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviniendo como Vocal ponente la Dra. Martha Silva Díaz.

De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala las cuestiones en discusión son las siguientes:

- Si se ha identificado al inmueble sobre el que recae el embargo cuya inscripción se solicita.
- Si existe incompatibilidad entre el título alzado y la partida registral correspondiente al inmueble sub materia.

V.

ANÁLISIS

PRIMERO: Verificados los partes judiciales obrantes en el título venido en grado, contienen la Resolución N° 9 del 18 de marzo de 2002 expedida por el Juez del 20° Juzgado Laboral II de la Corte Superior de Justicia de Lima, que ordenó trabar embargo en forma de inscripción hasta por la suma de US\$ 17,852.59 sobre el inmueble "ubicado en la Av. Pardo Aliaga N° 9680, departamento N° 908, noveno piso, distrito de San Isidro", disponiendo cursar los partes respectivos a la Oficina Registral de Lima y Callao a efectos cumpla con anotar la medida de embargo ordenada "previa verificación del inmueble precitado por parte del especialista legal".

SEGUNDO: Mediante Resolución N° 12 del 6 de mayo de 2002 expedida por el Juez del Juzgado mencionado, se aclaró la Resolución N° 9 del 18 de marzo de 2002, en lo que respecta a la dirección del inmueble materia de embargo, señalando que había sido consignada erróneamente como "avenida Pardo Aliaga N° 9680" cuando lo correcto, "según se advierte de la partida registral N° 1677160" es "avenida Pardo Aliaga N° 680"; en consecuencia y conforme a lo dispuesto en el artículo 407 del Código Procesal Civil se precisó que la numeración correcta del inmueble es "avenida Pardo Aliaga N° 680, departamento N° 980, noveno piso, San Isidro".

TERCERO: Al respecto, debe tenerse en cuenta que en la Resolución N° 12 del 6 de mayo de 2002 que aclaró la Resolución N° 9 del 18 de marzo de 2002 se consignó que el departamento sobre el que recae el embargo consta inscrito en la ficha N° 1677160, partida registral correspondiente al departamento N° 908, noveno piso, ubicado en la Av. Pardo y Aliaga N° 680, distrito de San Isidro, lo que concuerda con lo indicado en el acta de verificación del 10 de mayo de 2002 obrante en el título alzado, en la que se identificó al inmueble materia de embargo como el departamento N° 908, ubicado en la avenida Pardo y Aliaga N° 680, San Isidro.

CUARTO: A mayor abundamiento, en los Oficios N° 183410-2001-00192-20°JTL-OSQSPR del 6 de mayo de 2002 y N° 192-2001(10°)-15°JETL-HHR-LEVM del 6 de agosto de 2002, este último expedido a efectos de subsanar la observación formulada por la Registradora del Registro de la Propiedad Inmueble, se consigna que el inmueble materia de embargo se encuentra ubicado en la Av. Pardo y Aliaga N° 680, departamento N° 908, noveno piso, San Isidro; documentos que si bien, a tenor del artículo 148[1] del Código Procesal Civil constituyen únicamente el medio por el cual el Juez se dirige al Registro a efectos de remitir los partes judiciales que contienen el mandato de inscripción y por tanto, deben ser apreciados en forma referencial; coadyuvan a la identificación del inmueble.

QUINTO: De la Resolución N° 16 del 17 de julio de 2002, expedida en vía de aclaración respecto de la numeración correcta del inmueble sobre el cual recae el embargo así como respecto de la identidad del titular del mismo, se aprecia que en el documento presentado, aparece únicamente el sello y la firma de la especialista legal de la Corte Superior de Justicia de Lima, Dra. Raquel Morales de la Cruz, incumplándose en consecuencia lo preceptuado en el inciso 7 del artículo 122[2] del Código Procesal Civil. Se aprecia sin embargo, del tenor de la resolución N° 17 de 6 de agosto de 2002, que ésta dispone el cumplimiento de lo "ordenado mediante resolución de 17 de julio de los corrientes", lo que da lugar a la remisión de nuevos partes aclaratorios mediante el Oficio de 6 de agosto de 2002, lo que supone la preexistencia de la mencionada resolución N° 16, su fecha 17 de julio último.

SEXTO: En consecuencia, no obstante la discrepancia en cuanto a la numeración del departamento que se advierte en la Resolución N° 9 del 18 de marzo de 2002 (departamento N° 908) y en la Resolución N° 12 del 6 de mayo de 2002 (departamento N° 980), referidas en el primer punto, y que fueran materia de observación por la Registradora; del análisis integral de las mencionadas resoluciones así como los documentos complementarios obrantes en el título y los antecedentes registrales, se desprenden elementos que permiten identificar plenamente al inmueble materia de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción como: avenida Pardo y Aliaga N° 680, departamento N° 908, noveno piso, San Isidro.

Por consiguiente, conforme ha establecido esta instancia según uniforme y reiterada jurisprudencia como las resoluciones N° 160-99-ORLC/TR del 30 de junio de 1999 y N° 005-2002-SUNARP/TR-L del 11 de setiembre de 2002, cuando de los documentos presentados y de su confrontación con los antecedentes registrales, existan elementos suficientes que ofrezcan certeza respecto de la determinación del predio o del titular del derecho, procede extender la inscripción solicitada, no obstante la presencia de algún elemento discordante.

A mayor abundamiento, también forma parte del título presentado, la copia certificada del escrito formulado por la demandante, de fecha 14 de enero de 2002, mediante el cual solicita se traben la medida cautelar de embargo en forma de inscripción, de cuyo punto 2 se aprecia que el inmueble sobre el que debe recaer la medida es el ubicado en "Av. Pardo y Aliaga N° 680 Dpto. 908, Noveno Piso, Distrito de San Isidro, el que corre inscrito a nombre de Gremco S.A. en la ficha N° 1677160 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima."

En consecuencia, corresponde dejar sin efecto el primer extremo de la observación formulada.

SÉPTIMO: De otro lado, como se ha señalado en el punto IV de la presente resolución "Antecedente Registral", figura como titular de dominio del inmueble sub materia Corporación Gremco S.A., apreciándose de los partes judiciales obrantes en el título alzado, que la demandada es Gremco S.A.

OCTAVO: La falta de coincidencia entre quien figura como titular dominical en la partida registral y la sociedad demandada, supone una inadecuación sustantiva entre el acto cuya inscripción se solicita (embargo) y la situación publicitada (titularidad dominical); lo que determina que no exista adecuación entre el título y los antecedentes del Registro.

NOVENO: No obstante lo expresado precedentemente, debe tenerse en cuenta que de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo V[3] del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, norma que consagra el principio de legalidad, la calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro, norma cuya aplicación no se restringe al Registro correspondiente al acto materia de rogatoria.

DÉCIMO: En tal sentido, consta del asiento b-1) de la ficha N° 52026 del Registro de Sociedades de Lima, que la titular dominical del inmueble Corporación Gremco S.A. (inscrita en la ficha N° 117439 del referido Registro) se fusionó con Corporación e Inversiones Gremco S.A., siendo absorbida por esta última.

2-35
MPC

En el asiento B00001 de la partida electrónica N° 11014026 del Registro de Sociedades de Lima corre registrada la fusión por absorción de Corporación e Inversiones Gremco S.A. y Grupo de Empresas Constructoras S.A., sociedad que a su vez, según consta del asiento B00001 de la partida electrónica N° 00072737 del mencionado Registro, se fusionó con Gremco Industrial S.A.

En el asiento B00001 de la partida electrónica N° 01312154 del Registro de Sociedades de Lima, se registró la fusión por absorción de Gremco S.A. con Inversiones Gremco S.A. Asimismo, en el asiento registral precitado consta inscrita la modificación de los estatutos de la sociedad absorbente, apreciándose que su actual denominación es Gremco S.A., es decir, la sociedad demandada.

UNDÉCIMO: En tal sentido, se requiere únicamente que en vía de regularización se extiendan los asientos en los cuales consten las fusiones referidas precedentemente, ello en concordancia con lo prescrito en el artículo 33[4] del Reglamento General de los Registros Públicos, precepto que guarda armonía con lo dispuesto en el artículo 40.1.1 [5] de la Ley N° 27444. Dicha rectificación podrá efectuarse en virtud de los títulos archivados en mérito de los cuales se extendieron los asientos registrales a que se refiere el punto precedente, debiendo la apelante, a tal efecto y en concordancia con lo dispuesto en el artículo III[6] del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos ampliar su rogatoria, comprendiendo la inscripción de los actos referidos, dentro del plazo establecido en el artículo 162[7] del mencionado Reglamento. Por consiguiente, debe revocarse el segundo extremo de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VI. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO el primer extremo, **REVOCAR** el segundo extremo de la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título señalado en el encabezamiento de conformidad con lo expuesto en el análisis de la presente resolución, y **DECLARAR** que el indicado título es inscribible siempre que se amplíe la rogatoria en los términos señalados en el undécimo punto del análisis.

Regístrese y comuníquese.

Dra. MARTHA SILVA DÍAZ

Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

Dra. GLORIA SALVATIERRA VALDMIA
Vocal del Tribunal Registral

Dr. LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

INDIVIDUALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE FINCAS

PARA LA INDIVIDUALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA CONFORME AL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y A LAS NORMAS REGLAMENTARIAS REGISTRALES DEBE TENERSE EN CUENTA LA CONCORDANCIA DE SUS ELEMENTOS DESCRIPTIVOS, SIN QUE LA PRESENCIA DE UN ELEMENTO DÍSCORDANTE CONSTITUYA IMPEDIMENTO PARA LA INSCRIPCIÓN.

RESOLUCIÓN N° 160-99-ORLC/TR
LIMA, 30 DE JUNIO DE 1999.

VISTO, el Recurso de Apelación interpuesto por el Notario de Lima Dr. PERCY GONZÁLEZ VIGIL, mediante Hoja de Trámite Documentario N° 14454 del 13 de Mayo de 1999, contra la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad inmueble de Lima, Dra. Diana Giannina Velis Pajuelo, a la solicitud de inscripción de compra-venta en mérito a partes notariales de escritura pública. El título se presentó el 31 de Marzo de 1999 con el N° 52638, *la Registradora denegó la inscripción por cuanto: "No se registra el pte. título por cuanto SUBSISTE la observación anterior... previamente debe adjuntarse Escritura Pública donde intervengan la vendedora y los compradores de ambos inmuebles N° 533 y N° 535, a efectos de prestar su conformidad en el sentido de que efectivamente el inmueble signado con el N° 533 de la Av. 2 de Mayo inscrito a fojas 85 del tomo 777 fue vendido a doña FLORINDA TERESA CASTILLO GALLO y el signado con el N° 535 inscrito a fojas 91 del mismo tomo fue vendido a don JUAN MEJÍA MÉNDEZ y su cónyuge BENITA RICARDINA LÓPEZ MORI, tal como expresa en su escrito de subsección. La presente se efectúa de conformidad con lo prescrito por el art. 17E del Reglamento General de los RR.PP."*; Interviniendo como Vocal Ponente la Dra. Martha Silva Díaz, y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa que otorga doña Graciela Villavicencio Obachón a favor de doña Florinda Teresa Castillo Gallo, respecto del inmueble constituido por una casita ubicada con frente a la Av. 2 de Mayo signada con el N° 533, distrito de Miraflores y que corre inscrita en el asiento 1 de fojas 85 del tomo 77 del Registro de Propiedad inmueble de Lima, en mérito al parte notarial de la escritura pública de fecha 23 de abril de 1979 extendida ante el Oficio del Notario apante;

Que, el título citado contiene asimismo el Certificado de Habitabilidad del inmueble submatéria de fecha 12 de marzo de 1999, expedido por el Sub-Director de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad de Miraflores;

Que, revisada la partida registral de fojas 85 del tomo 777 del Registro de Propiedad inmueble de Lima antes referida, se aprecia que ésta corresponde a la casa ubicada

246
Dra

con frente a la Av. 2 de Mayo N° 533 (de acuerdo a la numeración registrada en el asiento 2 en mérito al título N° 750 del 14.12.1954), inmueble que tiene un área de 39.376 m², constando también del asiento 5, que en virtud de título N° 2062 del 18 de diciembre de 1980, la sociedad conyugal compuesta por don Juan Mejía Méndez y su esposa Benita Ricardina López Mori adquirieron el dominio del mismo al habérselo comprado a su anterior propietaria doña Graciela Villavicencio Chacón por escritura pública del 7 de noviembre de 1980 extendida ante el Notario Dr. José Manuel Ramírez Gastón Gamio;

Que, salvando la inexistencia de tracto entre el título presentado y la partida registral, el apelante manifiesta que de la revisión del título archivado N° 2062 del 18 de diciembre de 1980, que diere mérito a la extensión del asiento 5 antes citado, se puede apreciar que la compraventa contenida en este título correspondía al inmueble ubicado en Av. 2 de Mayo N° 535, distrito de Miraflores cuya partida registral corresponde al de fojas 91 del mismo tomo 777 del Registro de Propiedad Inmueble y no al ubicado en la misma calle con el N° 533 materia de la compraventa alzada, precisando que por error éste fue registrado en dicha partida que en realidad no le correspondía, solicitando, por tanto, la rectificación;

Que, verificada la partida registral, asiento 6 de fojas 91 del tomo 777 del Registro de Propiedad Inmueble, efectivamente corresponde al Inmueble constituido por la casa situada en Av. Dos de Mayo N° 535 (según numeración inscrita en el asiento 2 en mérito al título N° 750 del 14.12.1954) del distrito de Miraflores con un área de 39.33 m², verificándose también del asiento 6 que aparece como titular de dominio doña Graciela Villavicencio Chacón, persona quien también otorga la compraventa venida en grado;

Que, a fin de determinar la existencia de un presunto error al que refiere el apelante, se ha procedido a analizar el título archivado citado N° 2062 del 18 de diciembre de 1980, así como el testimonio del mismo instrumento, alcanzado por el recurrente a esta instancia mediante Hoja de Trámite Documentario N° 19527 del 18 de junio de 1999, constatando de la cláusula primera de la minuta inserta en la escritura pública de transferencia, que fue objeto de venta el inmueble constituido por una casa ubicada con frente a la Av. Lullando (antes Av. Dos de Mayo) signada con el N° 535 con los linderos, colindancias y medidas perimétricas siguientes: por el frente, la Av. Pedro Lullando (antes 2 de Mayo) con 3.45 ml., por la derecha entrando con la casita N° 543, con 11.40ml; por la izquierda entrando con casita No 533, con 11.40ml. y por el fondo con el Dpto. B con 3.45ml. encerrando un área de 39.38m², habiéndose consignado que el derecho de la vendedora corría inscrito en el As. 4 de fojas 86 del tomo 777 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;

Que, una de las lógicas consecuencias del principio de especialidad, a decir de Jerónimo González (citado por CANO TELLO, Celestino. Manual de Derecho Hipotecario, 2da. Ed. Civitas; Madrid, 1992) la constituye la fundamentación del sistema hipotecario que lo acepta sobre la inscripción de superficies deslindadas del globo terrestre, descritas con arreglo a unos criterios rígidos en asientos numerados

AT 6

25
Mora
Lima

correlativamente y extendidos en folios separados, en virtud del cual al inmatricular un inmueble se genera una partida registral, con la descripción que sirve para identificarlo en lo sucesivo, con la determinación de los propietarios y los titulares de otros derechos sobre el, técnica registral denominada "folio real", consagrada en nuestra legislación en los Art. 13 del Reglamento de las Inscripciones y 1º de la Ampliación del citado Reglamento;

Que, en este sentido el inciso 3 del artículo 44 del Reglamento de las Inscripciones establece que toda inscripción, además de los requisitos especiales que para cada clase determina el reglamento, contendrá la información necesaria para su individualización e identificación como son: la situación de la finca si es urbana; indicándose la provincia, distrito, pueblo o calle, plaza o sitio en que estuviese, el número si lo tuviera y los que haya tenido antes, y si no estuviese numerada se hará mención de esta circunstancia, el nombre del edificio si fuera conocido por alguno propio, sus linderos por izquierda (entrando) derecha y fondo y cualquier otra circunstancia que sirviese para distinguir de otra la finca inscrita;

Que, en el presente caso, existe coincidencia entre el bien que fue materia de venta que consta del título N° 2062 del 18.12.80 y el inscrito a fojas 91 del Tomo 777 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en cuanto a los datos que identifican e individualizan al predio, es decir, la numeración de éste: N° 535, la descripción de linderos y medidas que delimitan la porción de tierra que le corresponde y, en cuanto al área del mismo, si bien la escritura pública de venta señala 39.38 m². y la partida 39.33 m². del simple cálculo aritmético de la figura rectangular que conforma el predio, se colige que el área es de 39.33 m² (1.40x 3.45), siendo que aún se considerase subsistente la discrepancia del área señalada ésta se encontraría dentro del rango de tolerancia permitida por el artículo 71 del Reglamento de las Inscripciones;

Que, siendo ello así, se advierte que el señalamiento en la escritura pública de venta, del Tomo y folio que corresponde al inmueble numerado con el 533 (fs. 86 del Tomo 77) constituye un error que fluye clara y directamente de la confrontación de los elementos utilizados para describir al predio en la cláusula primera de la precitada escritura pública y en consecuencia, no constituye fundamento suficiente para mantener la errónea inscripción debiendo proceder a rectificarla con el traslado del asiento a su verdadera partida;

Que, asimismo se aprecia de los insertos de la escritura pública contenidos en el título archivado, consistentes en la declaración jurada y liquidación de impuestos, recibos de pago del impuesto a las transferencias del Banco de la Nación, declaración jurada de autoavalúo, comprobante de pago y certificado de conformidad de habitabilidad, que éstos señalan que el contrato de compraventa se refirió al predio N° 535;

Que, de otro lado, como refiere el apelante, esta instancia, se ha pronunciado en reiterada jurisprudencia como en la Resolución N° 37-97-ORLC/TR, entre otras, que cuando el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo es susceptible de ser probado

251
- Anuncio
- Inscripción

de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientemente por su naturaleza de la voluntad de las partes, documentos que no anulan la falta de acuerdo entre el Registro y la realidad jurídica, bastarán los mismos para la extensión del asiento rectificatorio, a petición del interesado presentante del título sin que sea necesario acudir a otro procedimiento, más aún si el documento fehaciente fuere el título que dio mérito a la inscripción anterior.

Que, a mayor abundamiento, constituye elemento adicional para la calificación de la rogatoria de ratificación venida en grado, la propia escritura pública de compra venta glosada en el primer considerando precedente, instrumento del cual se desprende inductivamente la voluntad de la vencedora, de transferir a favor de doña Florinda Teresa Castillo Gallo el inmueble con el N° 533 de la Av. 2 de Mayo, lo que nos permite, conjuntamente con los fundamentos expresados precedentemente, concluir que el bien transferido a favor de don Juan Mejía Méndez y esposa, es el ubicado en Av. 2 de Mayo N° 535;

De conformidad con el último párrafo del artículo 2011 y artículo 2015 del Código Civil, Numeral IV del Título Preliminar y artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos resulta procedente amparar la presente solicitud de inscripción, y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva y disponer su inscripción por los fundamentos expresados en la presente resolución.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.-

- (FDO.) DRA. MARTHA SALVADIAZ, PRESIDENTA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
- DRA. GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA, VOCAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL
- DR. FERNANDO TARAZONA ALVARADO, VOCAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL



116-14/5/03. 8-15-03
25/03/03
P. Valverde
C. Valverde
P. S. S. -

Exp. N° : 2002-847
Página : 170
Tomo : 14
Escrito N° : 05
Cuaderno: : Principal
Sumilla : Informe

A LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE ICA:

INVERSIONES KENZO S. R. L., debidamente representada por PATRICIA ESPINAL LAU, según poder por Acta que obra en Autos, en los seguidos con ALFONSO E. VALVERDE GUTIERREZ, sobre NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL Y NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y NULIDAD DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA; con el debido respeto me presento y digo:

Siendo el estado de la presente Causa, el de expedir Sentencia, para mejor resolver, solicito a la Sala tener presente lo siguiente:

A.- DE LA PRETENSIÓN ACCESORIA: NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA

1. El Sr. Alfonso Valverde Gutiérrez demanda como pretensiones accesorias: la Nulidad del Acto Jurídico y de la Escritura Pública que lo contiene, de la Compraventa celebrada entre mi representada Inversiones Kenzo S. R. L., en calidad de compradora y el Sr. Guillermo Yamashiro Oré, en calidad de vendedor, respecto del inmueble signado como Sub-lote 04, de la Mz. "A", de la II Etapa de la Urb. La Angostura, inscrito en la Ficha Mecánica N° 2586 del Registro de la Propiedad Inmueble de Ica.
2. La Sentencia apelada ha declarado la Nulidad de dicho Acto Jurídico y de su correspondiente Escritura Pública CONSIDERANDO que en dicho acto se transfiere al vendedor un inmueble muy distinto al vendido. Y que existe una colusión entre comprador y vendedor para legitimar un acto de inscripción nulo, perjudicando el derecho de propiedad del demandante. Habiéndose incurrido en las causales 3. y 4. del Art. 219 del Código Civil.(*)

(* Pp. 4 y 5 de la Resolución Nro. 14 del 20/01/2003 del Exp. 2002-847:
"....CONSIDERANDO: (...); de la revisión de dicho acto, se puede observar que el inmueble que transfiere el vendedor corresponde al sub lote cuatro de la Manzana "A" lotes 46 y 47 de la segunda etapa de la Urbanización La Angostura, muy distinto al vendido, lo que da lugar que se llegue a la conclusión de que esa transferencia no ha tenido otro fin que perseguir legitimar el acto de la inscripción cuya nulidad se ha determinado en el anterior considerando, por que el vendedor y comprador se habrían puesto de acuerdo en celebrar el Acto Jurídico con lo que se perjudicaría el derecho de propiedad del demandante (...)."

- 253
3. Ello no obstante, de todo lo actuado se acredita que la citada compraventa, no adolece de ningún vicio de nulidad, consecuentemente, la Sentencia apelada debe ser REVOCADA por incurrir en errores de hecho y de derecho que a continuación paso a detallar.
 4. El numeral 3.- del Art. 219° del Código Civil, establece como causal de Nulidad que el objeto del acto jurídico debe ser física o jurídicamente imposible o indeterminable. Y, la transferencia del Sub Lote 04, de la Mz. "A", de la II Etapa de la Urb. La Angostura, inscrita en la Ficha Mecánica N° 2586 del Registro de la Propiedad Inmueble de Ica, por parte del Sr. Guillermo Yamashiro Oré en calidad de vendedor, a Inversiones Kenzo S.R.L., en calidad de comprador, es física y jurídicamente posible, además de determinable. Así como al hecho de que no existe ningún impedimento legal para que Inversiones Kenzo adquiera la propiedad del inmueble por compraventa.
 5. En efecto, obra en autos que Inversiones Kenzo S. R. L. Adquirió la propiedad del inmueble denominado Sub Lote 04, de la Mz. "A", de la II Etapa de la Urb. La Angostura, de su propietario el Sr. Guillermo YAMASHIRO, amparada en la publicidad que de los derechos otorga los Registros Públicos y en la Buena Fe Registral. Buena Fe que no puede ser desvirtuada por el simple hecho de que el Sr. Guillermo YAMASHIRO ostente un cargo administrativo en la empresa, máxime aún cuando existen otros elementos como:
 - El hecho de que la transferencia de propiedad por compraventa sobre el inmueble sublitis, se llevó a cabo por Escritura Pública del 06 de Mayo del 2002, tres meses después de la inscripción del título de propiedad del Sr. Guillermo Yamashiro que se efectuó el 8/02/2002.
 - Tiempo más que suficiente para que el demandante interponga su acción respecto al acto de adjudicación que quedó consentido el 05/01/2001, evitando así la presencia de un tercero registral.
 - Obra en autos que es objeto social de Inversiones Kenzo la compraventa de inmuebles y la inversión en hoteles y restaurantes. Razón por la cual tiene pleno interés en adquirir la propiedad del Sr. Guillermo Yamashiro, ubicada frente al Hotel Las Dunas. Inversión que no puede efectuar por la presente acción que pone en riesgo su inversión, ocasionándole un grave perjuicio económico.
 - Obra en autos que la transferencia se efectuó a título oneroso.
 6. Respecto a las versiones esgrimidas por la parte demandante para obtener la nulidad del As. 3-C de la Ficha 2586 del Registro de la Propiedad Inmueble de Ica; en el sentido de que el Auto de Adjudicación por el cual el Sr. Guillermo YAMASHIRO adquiere por remate el inmueble, está referido al Sublote 4 de la Mz. C-1, de la II Etapa de la Urb. La Angostura y no al de la Mz. "A"; me remito a la jurisprudencia registral que al respecto existe:

251
Inmóvil
Culco

“Para la individualización e identificación de la finca conforme al principio de especialidad y a las normas reglamentarias registrales debe tenerse en cuenta la concordancia de sus elementos descriptivos, sin que la presencia de un elemento discordante constituya impedimento para la inscripción.” (Resolución N° 160-99-ORLC/TR del 30/06/1999).

7. Es pertinente señalar además, el hecho de que el Auto de Adjudicación que es título de propiedad del Sr. YAMASHIRO, fue emitido por el Tercer Juzgado Civil de Ica en el Exp. 52-94. Como quiera que en dicho proceso se fija la relación procesal entre el Banco Continental (Acreedor Hipotecario) y el Sr. Alfonso Valverde G. (Deudor Hipotecario) para la ejecución de la hipoteca del inmueble inscrito en la Ficha Mecánica 2586 de los Registros Públicos de Ica (Sub Lote 04, de la Mz. “A”, de la II Etapa de la Urb. La Angostura); el Juzgado incurre en error al concluir que se remató y adjudicó inmueble distinto al inscrito en la Ficha Mecánica 2586 de los Registros Públicos de Ica, pues ello contraviene lo dispuesto por el **Numeral 2. del Art. 139 de la Constitución Política del Estado**, en virtud del cual ninguna autoridad puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de Cosa Juzgada. (Error de Derecho).
8. De otro lado, el numeral 4.- del Art. 219° del Código Civil, establece como causal de nulidad del acto jurídico, que su fin sea ilícito. El fin del acto jurídico sublitis, es la transferencia de propiedad del inmueble de la Ficha 2586 del Sr. Guillermo YAMASHIRO a la empresa Inversiones Kenzo S.R.L.; fin que es plenamente lícito.

B. DEL RIESGO DE ANULAR UN REGISTRO SIN ANULAR TODOS SUS EFECTOS

1. Finalmente, la Sala debe advertir, que deliberadamente la parte demandante no ha solicitado la Nulidad del As. 1-E de la Ficha Registral N° 2586 del Registro de la Propiedad Inmueble de Ica. Acto registral de Levantamiento de Hipoteca, derivado de la misma calificación del Registrador del Título que dio mérito a la inscripción del As. 3-C cuya nulidad se solicita como acción principal.
2. Ello, implicaría que existe el riesgo de que el Sr. Alfonso Valverde, mantenga la propiedad del inmueble de la Ficha 2586 sin gravamen y tenga la libertad de transferirla a terceros; cuando en realidad, el Sr. Valverde gravó su inmueble al Banco Continental, quien se hizo cobro con lo pagado por el Sr. YAMASHIRO en la diligencia de remate.

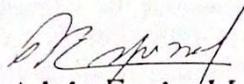
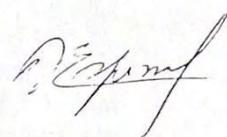
POR TANTO:

A la Sala solicito tener presente lo expuesto al momento de resolver y, en su oportunidad, REVOCAR la sentencia apelada, DECLARANDO infundada la demanda en todos sus extremos, con el pago de costas y costos.

PRIMER OTROSI DIGO: Se adjunta al presente escrito:

1. Copias para la otra parte y Cédulas de Notificación Judicial.
2. Copia de la Resolución N° 160-99-ORLC/TR

Ica, 20 de Mayo de 2003.



Patricia Espindl Lau
ABOGADO
Reg. C.A.L. 17996

ANEXO 1229
Dentro
del
Asiento
Pues

Inscripción registral: Instrumento público

La inscripción registral se hace en virtud del título que consta en instrumento público, salvo disposición contraria. El asiento registral no tiene Sustantividad propia, y sólo existe en tanto y en cuanto subsista el acto que le dio origen. Mientras no se rectifique o se declare judicialmente la invalidez del contenido de la inscripción, éste se presume cierto y produce todos sus efectos.

Expediente 3591-97

Sala Nº 3

Lima, veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y ocho.

VISTOS; Interviniendo como Vocal Ponente la doctora Valcarcel Saldaña y; CONSIDERANDO: Primero.- Que de la lectura de la demanda obrante de fojas cincuentiocho a fojas sesentidós, subsanada de fojas sesentinueve a fojas setenta, es de verse que lo que pretende acumulativamente el accionante es, que el Organismo Jurisdiccional declare la nulidad de la inscripción, efectuada ante el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, del Título número ciento trece mil ochocientos veintidós, referente a la Independización del inmueble ubicado en Jirón Sebastián Barranca número quince sesentiocho, quince setenta, quince setentidós y quince setenticuatro, Distrito de La Victoria, Provincia de Lima, alegando que en la independización no aparece el accionante teniendo, no obstante, la calidad de copropietario del inmueble, que ésta se hizo sin su conocimiento y que en el citado Título, los demandados han asignado al primer piso, Zona Común I, linderos y áreas que no le corresponden, reduciendo de mala fe el área, pide accesoriamente, el pago de una indemnización ascendente a cincuenta mil Nuevos Soles, por el daño moral y económico que según sostiene, se le ha ocasionado; Segundo.- Que la inscripción Registral, conforme a lo preceptuado por el artículo 2010º del Código Civil, se hace en virtud de Título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria; Tercero.- Que, consiguientemente, el asiento registral no tiene Sustantividad propia y, sólo existe, en tanto y en cuanto subsista el acto que le dio origen; Cuarto.- Que, mientras no se rectifique o se declare judicialmente la invalidez del contenido de la inscripción, éste se presume cierto y produce todos sus efectos; Quinto.- Que, respecto a la indemnización, tratándose de una pretensión accesorias, resulta afectada como consecuencia de la principal; REVOCARON la Resolución apelada corriente de fojas doscientos setentiocho a fojas doscientos ochentitrés, su fecha veintiséis de setiembre de mil novecientos noventa y siete, que declara infundada la demanda acumulada obrante de fojas cincuentiocho a fojas sesentidós, subsanada de fojas sesentinueve a fojas setenta, interpuesta el ocho de agosto de mil novecientos noventa y cinco, por don Luis Próspero Cerna Córdova, contra don Máximo Galán Chávez y otros, sobre nulidad de inscripción registral e indemnización por daño moral y económico; REFORMANDOLA, Declararon Improcedente la precitada demanda; la Confirmaron en lo demás que contiene; y, los devolvieron.

SS. FERREYROS PAREDES / VALCARCEL SALDAÑA / RAMOS LORENZO

Habiendo celebrado la sociedad conyugal el contrato de fianza solidaria con la recurrente, el ceder a favor de sus hijos el bien significa un desmedro en el patrimonio de dicha sociedad que pone en riesgo el cobro del crédito del actor. Incurrir en error el juez al disponer la nulidad del asiento registral que contiene el acto jurídico cuestionado, toda vez que ello sólo es consecuencia de la ineficacia del anticipo de legítima y en todo caso la nulidad de aquél debe ser discutida en proceso distinto.

Exp: 1784-99

Sala de Procesos Sumarísimos

Lima, veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

VISTOS, interviniendo como ponente la señorita vocal Barrera Utano; por sus fundamentos pertinentes; y **CONSIDERANDO** además; **Primero.-** Que, vienen en grado: a) la resolución número once expedida en la Audiencia única de fojas ciento veinticinco a ciento veintiocho, que declara improcedente las pruebas consistentes en el cotejo de firmas, la pericia grafotécnica y la pericia de parte para determinar la autenticidad de la firma de la emplazada María Socorro Santa Cruz Torcuato de Ego Aguirre en el contrato de fojas ocho a nueve, ofrecidas al proponer la tacha de fojas sesentiocho; b) la resolución número doce expedida en la citada Audiencia que declara improcedente la admisión del expediente signado con el número doscientos cincuenta y nueve sobre Obligación de Dar Suma de Dinero ofrecido por los demandados en su contestación a la demanda; y c) la sentencia expedida a fojas ciento cuarenticinco a ciento cuarentisiete; **Segundo.-** Que, en primer orden, la citada resolución número once, merece ser confirmada, toda vez que el artículo quinientos cincuenta y tres del Código Procesal Civil señala que las cuestiones probatorias interpuestas en el proceso sumarísimo sólo se acreditan con medios probatorios de actuación inmediata; **Tercero.-** Que, en segundo orden, la mencionada resolución número doce, también merece ser confirmada, desde que el inciso primero del artículo ciento noventa del Código acotado señala la improcedencia de los medios probatorios que tiendan a establecer hechos no controvertidos; **Cuarto.-** Que, respecto al fondo de la litis, la demandante solicita la ineficacia y la nulidad del anticipo de legítima celebrado por don Carlos Federico Ego Aguirre Cáceres y doña María del Socorro Santa Cruz Torcuato de Ego Aguirre a favor de sus hijos Fabiola del Pilar y Renzo Alberto Ego Aguirre Santa Cruz mediante escritura pública del cinco de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, peticionando acumulativamente la nulidad del acto y de la inscripción registral; **Quinto.-** Que, para solicitar la ineficacia del acto jurídico refiere la parte demandante que por declaración jurada corriente de fojas diez a once la sociedad conyugal Ego Aguirre - Santa Cruz señalaron ser propietarios del único bien situado en Parque San Martín número trescientos treinta y cinco letra B distrito de Pueblo Libre, con un área de ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados; y que habiendo celebrado esta sociedad contrato de fianza solidaria con la recurrente y ceder a favor de sus hijos el bien indicado anteriormente, conforme aparece de la ficha registral de fojas doce a catorce, significa un desmedro en el patrimonio de dicha sociedad que pone en riesgo el cobro del crédito del actor; **Sexto.-** Que, los argumentos expresados por los demandados en sus respectivas contestaciones a la demanda en el sentido de que existe una indebida acumulación de pretensiones, merece desestimarse, toda vez que conforme al artículo sétimo del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido invocado erróneamente; **Sétimo.-** Que, el recurso de apelación de fojas ciento sesentidós a ciento sesentecuatros, no desvirtúa los fundamentos que sustentan la apelada, toda vez que en el proceso no se ha incurrido en causal de nulidad alguna como así lo invoca el recurrente, siendo que la demandada al haber alegado en su contestación de fojas sesentiséis a setenta que tanto la firma que aparece en el contrato de fianza no le pertenece y que dicho contrato es falso, en el transcurso del proceso no aporta medio probatorio alguno que acredite tal afirmación; máxime si el codemandado Carlos Ego Aguirre Cáceres reconoce en su contestación a la demanda de fojas setentisiete a ochenta y uno que éste suscribió dicha fianza y la declaración jurada de bienes; **Octavo.-** Que, la resolución apelada incurre en error al disponer la nulidad del asiento registral que contiene el acto jurídico materia de cuestionamiento, toda vez que ello sólo es consecuencia de la ineficacia del anticipo de legítima en examen, y que en todo caso la nulidad de aquél debe ser discutido en proceso distinto; **Noveno.-** Que, asimismo se advierte de la sentencia recurrida que ésta no considera en su

ANEXO 2
26
5

ANEXO 261
3
S. S. S.

cosa juzgada: revisión de hechos juzgados

Se vulnera el principio de la cosa juzgada si se revisa nuevamente los hechos que fueron materia de análisis y resolución en otro proceso.

Es irrelevante el nombre con el que se denomine la nueva pretensión, si de su contenido se aprecia, que se trata de pretensiones idénticas con la ya resuelta.

Expediente 1460-97

Sala N° 3

Lima, dieciséis de enero de mil novecientos noventa y ocho.

AUTOS Y VISTOS; interviniendo como Vocal ponente el señor Quirós Amayo; **ATENDIENDO:** **Primero.-** Que la resolución materia de grado ha sido impugnada únicamente en el extremo que declara infundada la excepción de cosa juzgada, y en consecuencia el pronunciamiento es sobre este aspecto; **Segundo.-** Que, se advierte de las copias acompañadas del proceso de contradicción de sentencia interpuesta por la demandante contra la resolución de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa, recaída en el juicio ejecutivo seguido por Cresencio León Gálvez, que ésta se sustenta en los mismos fundamentos que la presente demanda, pero se denomina en distinta forma la pretensión, **Tercero.-** Que, se pretende que se declare la nulidad del contrato de mutuo con garantía hipotecaria, es decir el acto jurídico que fuera materia de la demanda de ejecución, reiterando los fundamentos con los que se pretendió la contradicción de la sentencia que ordenaba el mandato de ejecución; **Cuarto.-** Que, de admitirse ello bastaría con modificar el nombre de la pretensión, pero reiterar los fundamentos que sustentaban y los mismos hechos podrían revisarse indeterminadamente en distintas acciones, vulnerándose con ello el principio de la cosa juzgada, al revisarse nuevamente hechos que fueron materia de análisis y resolución en otro proceso, considerando con ello que si existe identidad entre los procesos; **Quinto.-** Que, en consecuencia se da el presupuesto del artículo cuatrocientos cuarentiséis del Código Procesal Civil; **REVOCARON** la resolución de fojas cuarentinueve a cincuenta, su fecha veintiocho de abril de mil novecientos noventa y siete, en el extremo que declara infundada la excepción de cosa juzgada propuesta por el codemandado Cresencio Bartolomé León Gálvez, **REFORMÁNDOLA** declararon fundada dicha excepción, en consecuencia **NULO** todo lo actuado e improcedente la demanda, dándose por concluido el proceso, disponiéndose el archivo definitivo de la causa; debiendo procederse por Secretaría de conformidad con lo dispuesto por el artículo trescientos ochentitres del Código Procesal Civil, en los seguidos por Mercedes Bezari Claro de Avila y otro con Cresencio Bartolomé León Gálvez y otra sobre nulidad de acto jurídico.

SS QUIROS AMAYO / MAC RAE THAYS / RAMOS LORENZO

ANEXO JA
262
Recibe
SONIA
D...

Gaceta Jurídica S.A. - Explorador Jurisprudencial 2002-2003

parte resolutive sobre la prelación relativa a la nulidad del acto anticipo de legitima, sin embargo, se infiere de su séptimo considerando que la prelación aludida debe ser desestimada; por lo cual debe procederse a la integración de la sentencia expedida a tenor de la facultad conferida por el último párrafo del artículo ciento setentidós del Código Procesal Civil; **Décimo.-** Que, por tales consideraciones, y acreditándose el perjuicio en el cobro del crédito del actor por el acto jurídico de disposición del patrimonio conocido realizado por la sociedad conyugal demandada Ego Aguirre _ Santa Cruz, es de aplicación el primer párrafo del artículo ciento noventaicinco del Código Civil, la demanda de su propósito merece amparo; razones por las cuales: **CONFIRMARON** la resolución número once expedida en la Audiencia Única de fojas ciento veinticinco a ciento veintiocho, su fecha once de agosto del año en curso, que declara **IMPROCEDENTES** los medios probatorios ofrecidos en la tacha de fojas sesentiocho **CONFIRMARON** la resolución número doce expedida en la misma Audiencia que declara improcedente la admisión del expediente ofrecido como medio probatorio a fojas cincuentiséis, **REVOCARON** la sentencia apelada de fojas ciento cuarenticuatro a ciento cuarentisiete, su fecha veinte de agosto de mil novecientos noventinueve; en el extremo que declara la Nulidad de la inscripción del anticipo de legitima en los Registros Públicos, **REFORMANDOLA** la declararon **IMPROCEDENTE**; la **CONFIRMARON** en la parte que declara **INFUNDADA** la tacha propuesta por doña María del Carmen Santa Cruz Torcuato de Ego Aguirre, en su escrito de fojas sesentiséis, y **FUNDADA** la demanda interpuesta por Negusa Corp. S.A. contra Carlos Federico Ego Aguirre Cáceres, María del Socorro Santa Cruz Torcuato, Fabiola del Pilar y Renzo Alberto Ego Aguirre Santa Cruz, y, en consecuencia, declararon **INEFICAZ** el acto jurídico constituido por el anticipo de legitima otorgado mediante Escritura Pública, ante el notario Manuel Gómez Verástegui, con fecha cinco de octubre del mismo año, en cuanto afecta los intereses de la entidad demandante inscrita en la partida electrónica cuarenta millones ochocientos setentitrés mil ochocientos cuarentiocho, que viene de la ficha sesenta mil ochocientos setentitrés; con costas y costos; e **INTEGRANDOLA** declararon **IMPROCEDENTE** la demanda en el extremo que solicita la nulidad del anticipo de legitima; y los devolvieron, en los seguidos por Negusa Corp. S.A. con Carlos Federico Ego Aguirre Cáceres y otros sobre Ineficacia de Acto Jurídico y otros.

s. s. sanchez castillo / barrera utano / quintana- gurt chamorro

24/06/2003

273
Dante
13.052

MAC
IC
33
21

Expediente N° : 2002-847
Página : 170
Tomo : 14
Escrito N° : 08
Cuaderno : Principal
Sumilla : Recurso de Casación

hys

A LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE ICA:

PATRICIA ESPINAL LAU, en representación de GUILLERMO E. YAMASHIRO ORE, según poder por Acta que obre en Autos, en los seguidos con ALFONSO E. VALVERDE GUTIERREZ, sobre NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL Y NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA; con el debido respeto me presento y digo:

PETITORIO.- Que, no estando conforme con la Sentencia que contiene la Resolución N° 23 de fecha 24 de Junio de 2003, notificada a nuestra parte el 25 de Junio del mismo año, que declara CONFIRMAR la Sentencia apelada de fojas 184 y siguientes, contenida en la Resolución N° 14 de fecha 20 de Enero del año en curso, que declara FUNDADA la demanda de fojas 24 y siguientes; consecuentemente nulo y sin efecto legal el As. Registral 3-C de la Ficha 010381-10101, nulo y sin efecto legal el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compraventa celebrada por los demandados Guillermo Yamashiro Oré e Inversiones Kenzo S. R. L., ante el Notario Público de Ica, Dr. César Sánchez Baiocchi, de fecha 06 de Mayo de 2002; así como su inscripción registral contenida en el As. 4-C de la Ficha 010381-10101; **INTERPONGO RECURSO DE CASACIÓN**, para que la Sala Civil de la Excelentísima Corte Suprema de la República haga la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional. Recurso que procede al reunir los requisitos de forma y fondo siguientes:

I. **REQUISITOS DE FORMA:** (Arts. 385° y 387° del C. P. C.)

1. El presente Recurso de Casación se interpone contra la Sentencia expedida en revisión por la Sala Civil de la Corte Superior de Ica.
 2. Se interpone dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de la Sentencia.
 3. Se adjunta recibo del pago de la Tasa Judicial respectiva.
 4. Se interpone ante el Organismo Jurisdiccional que expidió la resolución impugnada.
- hys

274
D...
S...
U...

II. REQUISITOS DE FONDO: (Art. 388° del C. P. C.)

1. El recurrente no ha consentido la resolución adversa de primera instancia.
2. La Casación se fundamenta en:
 - 2.1. La inaplicación de normas de derecho material.
 - 2.2. La interpretación errónea de otras normas de derecho material.

A. INAPLICACIÓN DE LA NORMA DE DERECHO MATERIAL: NUMERAL 5. DEL ART. 139° DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERU.

En la Sentencia impugnada se observa que se ha fallado declarando nulo y sin efecto legal un Asiento Registral (el As. 3-C de la Ficha Electrónica N° 10381-010101) sin hacer mención expresa a la Ley que sanciona con nulidad la extensión de un asiento registral. Contraviniendo con ello la garantía constitucional de que las Resoluciones Judiciales deben ser motivadas con mención expresa de la Ley aplicable, además de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

Por el contrario, se ha fundamentado la Sentencia con supuestos hechos de nulidad de la inscripción, cuando el petitorio de la demanda, no esta referido a Nulidad de la Inscripción o Nulidad del Título que dio mérito a dicha inscripción.

La inaplicación de la norma de derecho material mencionada, ha llevado al A-quo, a contravenir un Principio Procesal consagrado en el Art. VII del Título Preliminar del Código Civil: EL JUEZ debe aplicar el derecho que corresponda al Proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo NO PUEDE IR MÁS ALLÁ DEL PETITORIO.

EN LA PRESENTE CAUSA, SE HA DEMANDADO en lo principal, LA NULIDAD DEL ASIEN TO REGISTRAL, a efecto de que por Sentencia, se declare NULO y sin efecto jurídico EL ASIEN TO REGISTRAL 3-C de la Ficha Electrónica N° 10381-010101. Consecuentemente, tanto la Sentencia cuya casación pretendemos, como la Sentencia apelada, han emitido un FALLO ULTRAPETITIA.

Nótese, que en nuestro Sistema Registral Peruano, el Asiento Registral no tiene sustantividad propia. Consecuentemente, sólo si se declara judicialmente la Nulidad del Título que dio mérito a la inscripción del asiento registral 3-C de la Ficha Electrónica N° 10381-010101 (que no es materia del petitorio); o la Nulidad del acto contenido en el Título que dio mérito a la inscripción (que tampoco es materia del petitorio), procedería declararse la Nulidad del Asiento. Conforme en la Jurisprudencia lo ha venido declarando nuestro Sistema Judicial. (Anexo 1 y 2 del presente escrito).

275
Dimitrio
C. S. M.

**B. INAPLICACIÓN DE LA NORMA DE DERECHO
MATERIAL: ART. 94º, INCISO C) DEL REGLAMENTO
GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS**

Sin perjuicio de lo expuesto en el numeral anterior; aún cuando en la presente acción se entienda que se pretende, en lo principal, extinguir los efectos jurídicos de una INSCRIPCIÓN REGISTRAL (la transferencia de propiedad por adjudicación en remate de un inmueble inscrita en el As. Registral 3-C de la Ficha 10381-10101); por supuestos vicios de Nulidad en la Inscripción (mas no así, vicios de nulidad en el título que dio mérito a la inscripción); la normatividad aplicable, sería el inciso c) del Art. 94º del Reglamento General de los Registros Públicos:

Art. 94º del Reglamento General de los Registros Públicos.- La cancelación total de las inscripciones (...) se extiende:

1) cuando se declara la nulidad de la inscripción (...) 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."

Ello no obstante, tanto la Sentencia de vista como la apelada, sin aplicar esta norma específica al caso, y evaluar si la Inscripción carece de algún requisito esencial; declaran fundada la demanda considerando que el título que dio mérito a la inscripción cuya nulidad se pretende, no adjudicó en remate dicho inmueble Segundo Considerando de la Resolución N° 23 y Tercer Considerando de la Resolución N° 14).

El proceder del Juzgado y de la Corte Superior, excede las reglas de valoración de las pruebas establecidas en los Arts. 188º y 197º del Código Procesal Civil; pues en realidad han procedido a efectuar la revisión de un fallo judicial emitido en otro Proceso: el Proceso de Ejecución de Garantías seguido por el Banco Continental contra el demandante, Sr. Alfonso Valverde, Expediente 94-52, tramitado ante el Tercer Juzgado Civil de Ica; el cual además, tiene la calidad de Cosa Juzgada.

En el particular, existe jurisprudencia en el sentido de que: "Se vulnera el principio de la Cosa Juzgada si se revisa nuevamente los hechos, que fueron materia de análisis y resolución en otro proceso" (Anexo 3).

Por lo tanto, constituye UNA INTERFERENCIA A LO YA RESUELTO, contraviniendo además, la norma contenida en el numeral 2) del Art. 139 de la Constitución Política del Perú, que establece que ninguna autoridad puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni modificar sentencias, ni retardar su ejecución.

27
Sant
S.
S.

C. INAPLICACIÓN DE LA NORMA DE DERECHO
MATERIAL: ART. VIII DEL TITULO PRELIMINAR DEL
REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS
PUBLICOS

De otro lado, la Resolución N° 23 al confirmar la Resolución apelada N° 14, que declara en lo accesorio: nulo y sin efecto legal el acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa celebrada por los demandados Guillermo Yamashiro Oré e Inversiones Kenzo S. R. L., así como su inscripción registral en el As 4-C de la Ficha Registral N° 010381-010101; como consecuencia de haber declarado la nulidad del As. 3-C de la misma Ficha (Cuarto Considerando); desconoce la aplicación al caso del Art. VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

La citada norma legal, consagra el Principio de la Fe Pública Registral. Principio por el cual se protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fé, del adquirente que adquiere un derecho de quien aparece en el Registro, como titular registral. Máxime aún cuando no se ha declarado la nulidad del título de su transferente.

En el presente caso, la buena fe no es solo del adquirente Inversiones Kenzo S. R. L., quien adquirió de quien figuraba en el Registro como titular del derecho, sino también de mi representado como transferente, quien adquirió a título oneroso el inmueble del Sr. Alfonso Valverde Gutiérrez en los autos seguidos por el Banco Continental contra el citado señor, sobre ejecución de garantías.

La existencia o inexistencia de cualquier error en la forma como se llevo el remate, no puede perjudicarlo si las partes en el proceso, no hicieron valer en su oportunidad las excepciones y acciones del caso. Mas aún si existen elementos suficientes para identificar como un mismo inmueble, el rematado y el adquirido en remate.

Por lo tanto, no me cabe la casación en este extremo de la Sentencia de la Corte Superior de Ica, en cuanto la ejecución de la misma ocasionaría un perjuicio económico a mi representado el Sr. Guillermo Yamashiro, cual es el nacimiento de su obligación de devolver a Inversiones Kenzo S. R. L. el precio de la compraventa.

277
Dante
S. J. P.
C.

D. INTERPRETACIÓN ERRÓNEA DE LA NORMA DE DERECHO MATERIAL: ARTICULO V DEL TITULO PRELIMINAR DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, CONCORDANTE CON EL ART. 2011° DEL CODIGO CIVIL

De otro lado, la Resolución N° 23, cuya casación solicitamos, considera que el Registrador al comprobar un error en el remate (Tercer Considerando) observa el título y ello no obstante procede a inscribirlo afectando entre otros: el Principio de Legalidad, reconocido por el Art. V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el Art. 2011° del Código Civil.

Estimamos que la Corte Superior de Ica ha interpretado en forma errónea el Principio de Legalidad. Pues es precisamente por el Principio de Legalidad, que no le corresponde al Registrador extender su calificación registral a la declaración de la existencia o inexistencia de vicios o errores procesales, toda vez que estos hechos o circunstancias son objeto de las defensas, excepciones o recursos establecidos en la Ley contra las Sentencias u otro medio de impugnación que establezcan las leyes procesales.

En nuestra opinión, la inscripción del asiento, cuya nulidad se solicita en la demanda, no contraviene el Principio de Legalidad, tal y como está recogido en nuestra legislación; toda vez que cumple con lo dispuesto por el Art. 32° del Reglamento General de los Registros Públicos referido a los alcances de la calificación para la legalidad de los títulos y al ámbito restringido de la calificación registral de las resoluciones judiciales que ordenan una inscripción.

Es decir, el Registrador al calificar el título que dio mérito a la inscripción: partes judiciales del Exp. 94-52; ha verificado la formalidad del mandato judicial, la competencia de la autoridad judicial que ordenó la inscripción, la naturaleza susceptible del derecho cuya inscripción se ordenó y, que el mandato judicial se adecua a los antecedentes que obran en el Registro.

Como aún, que forma parte del Título, la copia certificada de la Resolución N° 77 Exp. 94-52 que establece que: " se hace presente que los autos se encuentran en ejecución, es decir, para inscribir por ante los Registros Públicos de Ica la adjudicación y transferencia del bien materia del presente caso, () por lo consiguiente en forma reiterada se viene remitiendo partes debidamente certificadas para la inscripción de los actos procesales contenidos en dichas resoluciones, de allí la veracidad de sus contenidos." (44) del citado Expediente).

El bien materia del citado proceso, es el inmueble inscrito en la Ficha Registral Mecánica N° 2586, trasladada a la Ficha Electrónica N° 1011038101, del Registro de la Propiedad Inmueble de Ica, conforme consta en la copia certificada de la demanda, que es parte del Título.

20
E. INTERPRETACIÓN ERRÓNEA DE LA NORMA DE DERECHO MATERIAL: ARTICULO VI DEL TITULO PRELIMINAR DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, CONCORDANTE CON EL ART. 2015° DEL CODIGO CIVIL

Asimismo, la Resolución N° 23, al estimar (Cuarto Considerando) que la inscripción efectuada por el Registrador afecta el Principio de Tracto Sucesivo conocido en el Art. VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el art. 2015° del Código Civil; esta interpretando en forma errónea el citado Principio, por las razones que pasamos a exponer:

El Principio de Tracto Sucesivo, en el Registro de la Propiedad Inmueble, tiene por finalidad que los asientos registrales reflejen la sucesión de derechos que recaen sobre un mismo inmueble, enlazando los sucesivos adquirentes y consistentes, para reflejar sin lagunas, la historia de la propiedad inmobiliaria.

En ese sentido, el Principio de Tracto Sucesivo, exige, en su aspecto subjetivo, la identidad entre el que otorgue un título para ser registrado y el titular del registro. Pero, como no sólo las titularidades que deriven de actos de enajenación o de otorgamientos voluntariamente por el titular del derecho están sometidos al Principio de Tracto Sucesivo, sino también las titularidades que se deriven de procedimientos judiciales; en éste específico caso se requerirá que la persona contra la cual se haya seguido el procedimiento sea la misma que figure como titular según los asientos de Registro. En consecuencia, la inscripción del Asiento, cuya nulidad se pretende, cumple con este aspecto subjetivo del Principio de Tracto Sucesivo.

En su aspecto objetivo, el Tracto Sucesivo requiere la identidad entre el derecho que se trate de inscribir y el que conste en el Registro. En el presente caso, el derecho que se inscribió en el Asiento Registral cuya nulidad se pretende, es la adjudicación en remate derivada de un procedimiento judicial de Ejecución de Garantía (hipoteca) inscrita en la misma Partida Registral. Cumpliéndose pues con el aspecto objetivo del Principio de Tracto Sucesivo.

Otro lado, como quiera que el Principio de Tracto Sucesivo, está referido a la sucesión de derechos que recaen sobre un mismo inmueble. Es preciso analizar si el caso materia de litis, fluye del Título que dio mérito a la inscripción y de los antecedentes registrales, que el derecho inscrito recae sobre el mismo inmueble inscrito en la Ficha Registral (Adecuación del Título con los antecedentes del Registro)

27
S. S.
P. 1

La respuesta a ello, sólo puede ser afirmativa, porque la discrepancia en cuanto a la Mz. que se advierte en el Auto de Adjudicación N° 53 del 08 de Mayo de 2000 (Mz. C-1), y que fuera materia de observación por parte del Registrador, no puede impedir la inscripción, cuando del análisis integral de todos los documentos obrantes en el Título y de los antecedentes registrales, existen elementos suficientes para identificar el inmueble como el mismo de la Partida Registral.

Y estos elementos concordantes que permiten identificar el inmueble como el mismo son: el N° del lote, el nombre de la Urbanización, el N° de Etapa de la Urbanización, el área, los linderos y medidas perimétricas, el titular del inmueble, el N° de la ficha Registral. Datos consignados correctamente en los documentos que forman parte de los Partes Judiciales (copias certificadas del testimonio de constitución de garantías, de la demanda de ejecución de garantías, Resolución N° 33 de convocatoria al primer remate, de la diligencia del remate del 26 de Abril del 2000.)

Consecuentemente, cuando de mutuo propio el Registrador levanta sus observaciones al ser imposible obtener una rectificación judicial respecto a ese elemento discordante; lo que hizo fue aplicar en forma correcta los principios de igualdad y Tracto sucesivo, así como la reiterada y uniforme jurisprudencia registral que establece que: "cuando de los documentos presentados y de su confrontación con los antecedentes registrales, existan elementos suficientes que denuncian certeza respecto de la determinación del predio o del titular del derecho, procede extender la inscripción solicitada, no obstante la presencia de un elemento discordante." (Res. N° 160-99-ORLC/TR del 30 de Junio de 1999 y N° 05-2002-SUNARP/TR-L del 11 de Setiembre del 2002 - Anexos 4 y 5).

Y por el contrario, la Resolución N° 23, al confirmar la Resolución N° 14 que declara fundada la demanda, declarando la nulidad del As. 3-C que adjudica en remate el inmueble objeto de la Ficha Registral; quebranta el Principio de Tracto sucesivo, creando una laguna en la historia registral de dicho inmueble, que no guardaría concordancia con su historia jurídica.

En efecto, de NO DECLARARSE LA NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN N° 23 y de confirmarse la Resolución N° 14; EL REGISTRO PUBLICITARÍA:

- En el As. 2-C la propiedad del inmueble a favor del demandante Sr. Alfonso Valverde;
- En el As. 2-D y 3-D la constitución y ampliación de hipoteca a favor del Banco Continental
- En el As. 1-E la cancelación de la citada hipoteca en virtud del Auto de Adjudicación en Remate, cuya transferencia de dominio a favor de quien adquirió dicho inmueble en el remate, no ha sido inscrita por haberse declarado la nulidad del As. 3-C.

F. INTERPRETACIÓN ERRÓNEA DE LA NORMA DE DERECHO MATERIAL: ARTICULO X DEL TITULO PRELIMINAR DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, CONCORDANTE CON EL ART. 2017º DEL CODIGO CIVIL

Los citados artículos se refieren al Principio de Prioridad Excluyente. Principio que prohíbe la inscripción de un título incompatible con otro ya inscrito.

En el presente caso, la Resolución N° 23 cuya casación solicitamos, interpreta erróneamente el Principio de Prioridad Excluyente por un error en la concepción de títulos incompatibles.

Debe entenderse que dos títulos son incompatibles cuando existen circunstancias que determinan que la inscripción o anotación de uno de ellos conlleva a la imposibilidad de la inscripción o anotación del otro; es decir, que el contenido de un título, es excluyente respecto al contenido del otro. (Art. 26º del Reglamento General de los Registros Públicos).

En el presente caso, la inscripción del derecho de propiedad por adjudicación en favor de mi representado, el Sr. Guillermo Yamashiro; no es incompatible con el derecho de propiedad anteriormente inscrito del Sr. Alfonso Valverde.

Por cuanto consta en el Registro:

• Que el inmueble fue hipotecado por su titular al Banco Continental.

• Que el Título que dio mérito a la inscripción del As. 3-C:

• Que el Título del Sr. Guillermo Yamashiro, emana del Proceso de Ejecución de Garantías seguido por el Banco Continental (acreedor hipotecario según los antecedentes registrales) contra el Sr. Alfonso Valverde (deudor hipotecario según los antecedentes registrales).

• Que dicho Proceso de Ejecución recae sobre un inmueble que por todos sus elementos descriptivos, nos lleva a la certeza de que se trata del mismo inmueble de propiedad del Sr. Valverde, aún con la existencia de un elemento discrepante, cual fue la indicación de la Mz.

Consecuentemente, no hay incompatibilidad entre el Título inscrito en el As. 2-C, y el Título inscrito en el As. 3-C.

POR TANTO:

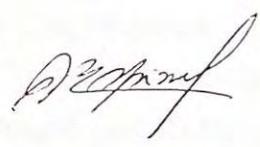
A la Sala Civil de la Corte Superior de Ica solicito declarar admisible el presente Recurso, y elevar los actuados al Superior Jerárquico, para que en su oportunidad, declare Fundado el Recurso de Casación, la Nulidad de la Sentencia impugnada y resuelva el presente conflicto de intereses, en cuanto sus recargadas costas así lo permitan.

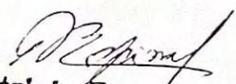
28
Dante
Llanos
Cm

III. ANEXOS:

1. Resolución del 25 de Marzo de 1998 del Expediente 3591-97 de la Sala Civil N° 3 de la Corte Superior de Lima.
2. Resolución del 29 de Noviembre de 1999 del Expediente 1784-99 de la Sala de Procesos Sumarísimos de la Corte Superior de Lima.
3. Resolución del 16 de Enero de 1998 del Expediente 1460-97 de la Sala Civil N° 3 de la Corte Superior de Lima.
4. Resolución N° 063-2002-SUNARP-TR-L del 14 de Octubre de 2002.
5. Resolución N° 160-99-ORLC-TR del 30 de Junio de 1999.

Ica, 09 de Julio de 2003.




Patricia Espinal Lau
ABOGADO
Reg. C.A.L. 17996

SALA CIVIL
RELATORIA
15 JUL. 2003

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CAS. 2114-2003

ICA

NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

Lima, tres de octubre

del dos mil tres.-

EL VOTO DE LOS SEÑORES VOCALES SUPREMOS LAZARTE HUACO, PACHAS AVALOS y QUINTANILLA QUISPE es como sigue: **VISTOS** con los acompañados; **Y CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, el recurso de casación interpuesto por la apoderada de Guillermo Enrique Yamashiro Oré, satisface los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo trescientos ochentisiete del Código Procesal Civil **SEGUNDO.-** Que, en cuanto a los requisitos de fondo, la recurrente denuncia como agravios las causales contempladas en los incisos primero y segundo del artículo trescientos ochentiséis del Código Adjetivo, acusando: I) Interpretación errónea del artículo quinto del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos concordante con el artículo dos mil once del Código Civil, pues la Sala de Vista ha interpretado erróneamente el principio de legalidad toda vez que a criterio de la recurrente, la inscripción del asiento cuya nulidad se solicita en la demanda, no contraviene el principio registral indicado, tal como está recogido en nuestra legislación, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo treintidós del Reglamento General de los Registros Públicos, es decir, el registrador al calificar el título que dio mérito a la inscripción, partes judiciales del expediente noventa y cuatro guión cincuentidós, ha verificado la formalidad del mandato judicial, la competencia de la autoridad judicial que ordenó la inscripción, la naturaleza inscribible del derecho cuya inscripción se ordenó y, que el mandato judicial se adecua a los antecedentes que obran en el Registro máxime aún que forma parte del título, la copia certificada de la resolución número setentisiete del expediente noventa y cuatro guión cincuentidós que dispone la adjudicación y transferencia del inmueble inscrito en la ficha registral número dos mil quinientos ochentiséis, trasladada a la ficha electrónica número uno cero uno uno cero tres ocho uno cero uno del Registro de Propiedad

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CAS. 2114-2003
ICA

NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

Inmueble de Ica, conforme consta en la copia certificada de la demanda que es parte del título; II) Interpretación errónea del artículo sexto del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos concordado con el artículo dos mil quince del Código Civil, toda vez que la Sala de vista ha interpretado erróneamente el principio del tracto sucesivo, el cual tiene por finalidad que los asientos registrales reflejen la sucesión de derechos que recaen sobre un mismo inmueble, enlazando los sucesivos adquirentes y transferentes de lo que se infiere que no obstante la discrepancia existente en cuanto a la manzana que se advierte en el auto de adjudicación número cinco del ocho de mayo del dos mil (Manzana C- uno) y que fuera materia de observación por parte del registrador, no puede impedir la inscripción, cuando del análisis integral de todos los documentos obrantes en el título y los antecedentes registrales, existen elementos suficientes para identificar el inmueble como el mismo de la partida registral, consecuentemente, cuando de mutuo propio el registrador levanta sus observaciones al ser imposible obtener una rectificación judicial respecto a ese elemento discordante lo que hizo fue aplicar correctamente los principios de legalidad y tracto sucesivo; III) Interpretación errónea del artículo diez del Título Preliminar del Reglamento de los Registros Públicos concordante con el artículo dos mil diecisiete del Código Civil que se refieren al principio de prioridad excluyente, pues en el presente caso la inscripción del derecho de propiedad por adjudicación de Guillermo Yamashiro Oré no es incompatible con el derecho de propiedad de Alfonso Esteban Valverde Gutiérrez, por cuanto consta del Registro que: A) El inmueble fue hipotecado por su titular al Banco Continental así como también el título que dio mérito a la inscripción del Asiento tres-C, B) el título del señor Guillermo Yamashiro Oré, emana del proceso de ejecución de garantía seguido por el Banco Continental (acreedor hipotecario según los antecedentes registrales) contra el demandante (deudor hipotecario de acuerdo con los mismos antecedentes); y C) el proceso de ejecución recae sobre un inmueble que por

tuca
ic su
con-
on-

RES

CAS. 2114-2003
ICA

NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

todos sus elementos descriptivos nos lleva a la certeza de que se trata del mismo inmueble de propiedad del accionante, aún con la existencia de un elemento discrepante, cual fue la indicación de la manzana, en consecuencia no hay incompatibilidad entre el título inscrito en el asiento dos-C con el del asiento tres-C.

IV) Inaplicación del numeral cinco del artículo ciento treintinueve de la Constitución Política del Estado, pues en la sentencia impugnada se ha declarado nulo y sin efecto legal el asiento tres-C de la ficha electrónica número uno cero tres ocho uno guión cero uno cero uno cero uno, sin hacer mención expresa a la ley que sanciona con nulidad la extensión de un asiento registral, contraviniendo con ello la garantía constitucional de que las resoluciones judiciales deben ser motivadas con mención expresa de la ley aplicable, además de los fundamentos de hecho en que se sustentan así como el principio procesal consagrado en el artículo séptimo del Título Preliminar del Código Civil, toda vez que en la presente causa se ha demandado como pretensión la nulidad del Asiento tres-C de la ficha electrónica número uno cero tres ocho uno guión cero uno cero uno cero uno, por consiguiente las sentencias han emitido un fallo ultrapetita;

V) Inaplicación del inciso c) del artículo noventicuatro del Reglamento General de los Registros Públicos al ser este dispositivo legal el de aplicación a la materia controvertida de autos por cuanto los jueces de mérito al declarar fundada la demanda considerando que el título que dio mérito a la inscripción cuya nulidad se pretende no adjudicó en remate dicho inmueble dejaron de aplicar al caso de autos la norma denunciada sin evaluar si la inscripción carece de algún requisito esencial, concluyéndose que tal proceder excede las reglas de valoración de las pruebas establecidas en los artículos ciento ochentiocho y ciento noventisiete del Código Procesal Civil, pues en realidad han procedido a efectuar la remisión de un fallo judicial emitido en otro proceso transgrediéndose la norma contenida en el numeral 2) del artículo ciento treintinueve de la Constitución Política del Estado;

VI) Inaplicación del artículo octavo del Título Preliminar del Reglamento General

42
237
Corte
11

X

2

X

2

✓

OC

CAS. 2114-2003

ICA

NULIDAD DE ASIEN TO REGISTRAL

de los Registros Públicos que consagra el principio de la fé pública registral ya que la buena fé no solo es del adquirente Inversiones Sociedad de Responsabilidad Limitada quien adquirió el inmueble de la persona que figuraba con el Registro como titular del derecho, sino también el recurrente quien adquirió a título oneroso el inmueble del demandante en los autos seguidos por el Banco Continental con el accionante sobre ejecución de garantías toda vez que la existencia o inexistencia de cualquier error en la forma como se llevó el remate, no puede perjudicarlo si las partes en el proceso, no hicieron valer en su oportunidad las excepciones y acciones del caso tanto más si existen elementos suficientes para identificar como un mismo inmueble, el rematado y adquirido en remate. **TERCERO.-** Que los errores in iudicando denunciados como cargos I, IV y V no pueden prosperar porque: **a)** las instancias de mérito han establecido que el Registrador de la Propiedad Inmueble inscribió la adjudicación y transferencia de un bien que no correspondía a la partida correspondiente, no obstante que previamente había observado dicho título hasta en dos oportunidades por lo cual no es exacto que, como se denuncia, el registrador haya calificado el título verificando la formalidad del mandato judicial, resultando de ello que no se ha incurrido en la interpretación errónea que se denuncia; **b)** las argumentaciones del recurrente sobre inaplicación de los acápite s IV y V referidos a motivación de resoluciones judiciales, función supletoria y correctora del juez y valoración probatoria, corresponden a circunstancias propias de las causales adjetivas a que se refiere el inciso tercero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil lo que resulta impropio con los fines de la casación cuando se denuncian vicios in iudicando, debiendo precisarse en este extremo que las instancias de mérito han expedido sus resoluciones con la compuls a y valoración probatoria conforme lo prevé el artículo ciento veintidós del acotado Código Adjetivo; **CUARTO.-** Que, en cambio, los cargos II, III y VI sí satisfacen los requisitos de fondo que contempla el inciso segundo del artículo trescientos ochentiocho del

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CAS. 2114-2003

ICA

NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

Código Procesal Civil, por lo que **NUESTRO VOTO** es porque se declare **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos setentitrés por la apoderada de Guillermo Yamashiro Oré, contra la resolución de vista de fojas doscientos treintisiete, su fecha veinticuatro de junio del año en curso; por las causales de interpretación errónea e inaplicación de una norma de derecho material en los seguidos por Alfonso Esteban Valverde Gutiérrez contra sobre nulidad de asiento registral y acto jurídico; en consecuencia que se **DESIGNE** oportunamente para la vista de la causa.-

SS.

LAZARTE HUACO

PACHAS AVALOS

QUINTANILLA QUISPE

Atv.



15 DIC. 2003

EL VOTO EN DISCORDIA DE LOS SEÑORES VOCALES SUPREMOS WALDE JAUREGUI Y AGUAYO DEL ROSARIO ES COMO SIGUE:-----

CONSIDERANDO: PRIMERO: Que, el recurso de casación interpuesto por Patricia Espinoza Lau, apoderada del demandado Guillermo Enrique Yamashiro Ore reúne los requisitos de forma exigidos por el artículo trescientos ochentisiete del Código Procesal Civil, en tal sentido, corresponde analizar si cumple con las exigencias de fondo contenidas en el artículo trescientos ochentiocho del precitado texto legal; **SEGUNDO:** Que, amparada en los incisos primero y segundo del artículo trescientos ochentiséis de la Ley Procesal, la apoderada recurrente denuncia la inaplicación y la interpretación errónea de normas de derecho material; **TERCERO:** Que, a efectos de fundamentar las causales

44
239
Código de
Código de
2003

NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

expuestas, se ha alegado lo siguiente: **a)** Que se ha inaplicado el inciso quinto del artículo ciento treintinueve de la Constitución Política del Estado, pues se ha contravenido la garantía constitucional de motivación de resoluciones toda vez que se ha fallado declarando nulo y sin efecto legal un asiento registral sin hacer mención a la Ley que sanciona con nulidad la extensión de un asiento registral y por el contrario se ha fundamentado la sentencia con supuestos hechos de nulidad de la inscripción, cuando el petitorio de la demanda no está referido a nulidad de inscripción o nulidad del título que dio mérito a dicha inscripción razón por la cual, considera el recurrente que se ha contravenido el artículo Séptimo del Título Preliminar del Código Civil pues tanto la recurrida como la apelada han emitido un fallo ultrapetita; **b)** Que se ha inaplicado el artículo noventicuatro inciso c) del Reglamento General de los Registros Públicos, pues aún cuando en la presente acción se entienda que se pretende, en lo principal, extinguir los efectos jurídicos de una inscripción registral por supuestos vicios de nulidad de la inscripción, la normatividad aplicable sería aquella cuya inaplicación se denuncia, pese a lo cual las instancias de mérito no la han aplicado y sin evaluar si la inscripción carece de algún requisito esencial declaran fundada la demanda considerando que el título que dio mérito a la inscripción no adjudicó en remate el inmueble en cuyos antecedentes registrales se realizó la inscripción, lo que a juicio del recurrente excede las reglas de valoración de las pruebas establecidas en los artículos ciento ochentiocho y ciento noventisiete del Código Procesal Civil, desde que en realidad se ha procedido a efectuar la revisión de un fallo judicial emitido en un proceso de ejecución de garantías, el mismo que tiene la calidad de cosa juzgada, lo que constituye una interferencia a lo resuelto y contraviene el numeral segundo del artículo ciento treintinueve de la Constitución Política del Estado; **c)** Que existe inaplicación del artículo Octavo del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que consagra el Principio de Fe Pública Registral, pues la existencia o inexistencia de cualquier error en la forma

4 OC

ática
c su
con
son

7

B

M
24
Corte
ICA

CAS. 2114-2003

ICA

NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

como se llevó el remate no puede causar perjuicio si las partes en aquél proceso no hicieron valer en su oportunidad las excepciones y acciones del caso, "...*más aún si existen elementos suficientes para identificar como un mismo inmueble el rematado y el adquirido en el remate...*"; **d)** Interpretación errónea del artículo Quinto del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo dos mil once del Código Civil que regulan el Principio de Legalidad, pues es precisamente en virtud de este principio que no le corresponde al registrador extender su calificación registral a la apreciación de la existencia o inexistencia de vicios o errores procesales, pues dichos hechos son objeto de las defensas, excepciones o recursos establecidos en la ley contra las sentencias, siendo opinión de la apoderada recurrente que la inscripción del asiento cuya nulidad se solicita en la demanda no contraviene el Principio de Legalidad, desde que cumple con lo dispuesto por el artículo treintidós del Reglamento General de los Registros Públicos; **e)** Interpretación errónea del artículo Sexto del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo dos mil quince del Código Civil que regulan el Principio de Tracto Sucesivo. Ello es así pues según la recurrente se ha cumplido con la exigencia según la cual se requiere que la persona contra la cual se haya seguido el procedimiento sea la misma que figure como titular según los asientos de registro y también se ha cumplido con el hecho de que el derecho que se inscribió en el asiento registral cuya nulidad se pretende, es la adjudicación en remate derivada de un procedimiento judicial de ejecución de garantía inscrita en la misma partida registral. Precisa además que "...*la discrepancia en cuanto a la Manzana que se advierte en el Auto de Adjudicación número cincuentitrés del ocho de mayo del dos mil (Manzana. C – uno) y que fuera materia de observación por parte del Registrador, no puede impedir la inscripción, cuando del análisis integral de todos los documentos obrantes en el título y de los antecedentes registrales, existen elementos suficientes para identificar el inmueble como el*

1400

tauca
de su
con-
con-

7

ES

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CAS. 2114-2003

ICA

NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

... mismo de la Partida Registral..."; y por último, se denuncia f) Interpretación errónea del artículo Décimo del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo dos mil diecisiete del Código Civil referidos al Principio de Prioridad Excluyente pues se sostiene que la inscripción del derecho de propiedad por adjudicación en remate del Señor Guillermo Yamashiro no es incompatible con el derecho de propiedad anteriormente inscrito del Señor Alfonso Valverde; **CUARTO:** Que, en principio, a fin de realizar una adecuada calificación del recurso in - examine, conviene dejar establecido que las conclusiones arribadas por las instancias de mérito, producto de la merituación de los medios probatorios, no es materia de cuestionamiento a través del recurso de casación, porque ello implicaría para este Colegiado revalorar el material probatorio incorporado al proceso, lo que excede sus facultades casatorias por no constituir una instancia de mérito; **QUINTO:** Que, habiéndose dejado establecido ello, debe señalarse que la denuncia identificada como a) deviene en improcedente por cuanto la argumentación expuesta corresponde a circunstancias propias de las causales adjetivas a que se refiere el inciso tercero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, lo que resulta impropio con los fines de la casación cuando se denuncian vicios *in iudicando*, debiendo precisarse en este extremo que las instancias de mérito han expedido sus resoluciones luego de la valoración conjunta y en forma razonada de las pruebas actuadas en autos, debiendo señalarse por último que resulta un contrasentido que se denuncie una supuesta falta de motivación pese a que en el mismo recurso se denuncia la interpretación errónea de diversas normas, lo que evidencia que la recurrida si cuenta con la debida fundamentación jurídica que la respalda; **SEXTO:** En relación a la denuncia identificada como b) debe señalarse que igualmente debe ser rechazada pues a través de ella se pretende cuestionar las conclusiones de las instancias de mérito producto de la merituación del material probatorio incorporado al proceso, lo que resulta contrario a la función

141

Fotostática
lica de su
ido con-
míte con-

EL TORRES

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CAS. 2114-2003

ICA

NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL

nomofiláctica de las denuncias *in iudicando*; **SEPTIMO:** Que, la denuncia
resolvida como c) debe ser igualmente declarada improcedente pues se aprecia
que la misma se refiere a una norma reglamentaria, las mismas que no son
revisables en el marco de la causal sustantiva de la inaplicación, reservada sólo a
normas de derecho material que regulan el fondo del asunto; **OCTAVO:** Que, las
denuncias identificadas como d), e) y f) corren la misma suerte que las anteriores
desde que al exponer la fundamentación correspondiente, la denunciante se limita
a exponer una serie de argumentos en base a los cuales considera que el sentido
de lo resuelto debió ser diferente, omitiéndose señalar cual debe ser la
interpretación correcta de las normas de derecho material; en consecuencia, se
ha incumplido con fundamentar con claridad y precisión las causales
denunciadas, conforme a la exigencia contenida en el numeral dos punto uno del
inciso segundo del artículo trescientos ochentiocho del Código Adjetivo;
fundamentos por los cuales, **NUESTRO VOTO** es porque se **Declare:**
IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por Patricia Espinoza Lau,
apoderada del demandado Guillermo Yamashiro Ore contra la sentencia de vista
de fojas doscientos treintisiete su fecha veinticuatro de junio del año en curso;
CONDENANDO a la recurrente al pago de las costas y costos originados de la
tramitación del presente recurso así como a la multa de tres unidades de
referencia procesal; **DISPONER** que la presente resolución sea publicada en el
diario oficial "El Peruano"; en los seguidos por Alfonso Esteban Valverde
Gutierrez contra Guillermo Enrique Yamashiro Ore sobre nulidad de asiento
registrar; y los devolvieron.-

S.S.

WALDE JAUREGUI

AGUAYO DEL ROSARIO

rsb

Dr. ALEXEI G. VIZCARRA CUEVA

Secretario (P)

Sala Civil Transitoria

CORTE SUPREMA

15 DIC. 2003

49
999
M. Cortés
C. L.

CASACION 2114-2003

ICA

NULIDAD DE ASIENTOREGISTRAL

Lima, tres de octubre
del dos mil tres. -

Habiéndose producido discordia en la presente
causa, de conformidad con lo establecido en los artículos ciento cuarenticuatro
y ciento cuarenticinco de la Ley Orgánica del Poder Judicial, para dirimirla:
LLAMARON al Señor Vocal Supremo designado por Ley. -

SS

WALDE JÁUREGUI
AGUAYO DEL ROSARIO
LAZARTE HUACO
PACHAS AVALOS
QUINTANILLA QUISPE

Atv

testado
a de su
do con
to con

RES



Dr. ALEXEI G. VIZCARRA CUEVA
Secretario (P)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

15 DIC. 2003

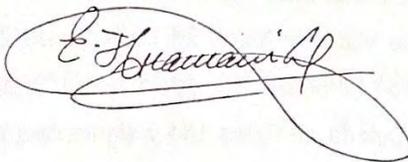
59
Tel. 291
CASACION N° 2114-2003

ICA
NULIDAD DE ASIEN TO REGISTRAL

Lima, veintinueve de enero del dos mil cuatro

Que adhiriéndome al voto de los Señores Vocales Lazarte Huaco, Pachas Avalos y Quintanilla Quispe, obrante a fojas cuarenta del cuadernillo formado en esta Sala Suprema, por los mismos fundamentos, **MI VOTO** es porque se declare **PROCEDENTE** el recurso de casación, interpuesto por la apoderada de don Guillermo Enrique Yamashiro Ore, contra la sentencia de vista de fojas doscientos treintisiete, su fecha veinticuatro de junio del dos mil tres.-

SS
HUAMANI LLAMAS



EXPEDIENTE N° 2114-2003
CASACION – NULIDAD DE ASIEN TO
REGISTRAL
SALA CIVIL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA
LIMA.-

Ministerio Público
Corte Suprema de la Civil

DICTAMEN N° 124 -2004-FSC-MP

Señor Presidente:

Viene para Opinión Fiscal, el Recurso de Casación interpuesto a folios 273/281 por don **Guillermo Enrique Yamashiro Ore** debidamente representado por doña Patricia Espinal Lau, contra la sentencia de Vista de fecha 24 de Junio de 2003 que corre a folios 237/238, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Ica que, Confirma la sentencia apelada de folios 184 y siguientes, Resolución N° 14 de fecha 20 de Enero de 2003, interpuesta en forma de Acumulación subjetiva, objetiva y con carácter de accesoria, por don Alfonso Esteban Valverde Gutiérrez contra la Oficina de los Registros Públicos Los Libertadores Wari - Zonal Ica, don Guillermo Enrique Yamashiro Oré y la empresa Inversiones Kenzo Sociedad de responsabilidad Limitada, sobre Nulidad de Asiento Registral, Nulidad de Acto Jurídico y de Escritura Pública.

La Sala de su Presidencia, mediante Resolución de fecha 03 de Octubre de 2003, ha declarado Procedente con la adhesión que corre a folios 59, el Recurso de Casación, por las causales previstas en los incisos 1) y 2) del artículo 386° del Código Procesal Civil, esto es, la interpretación errónea e inaplicación de normas de derecho material.

I. FUNDAMENTACIÓN DEL RECURSO DE CASACION:

El recurrente, fundamenta su Recurso de Casación, sosteniendo que la resolución del Colegiado Superior ha efectuado:

MESA DE PARTES
FIRMA

COPIA
CASA-MESA
Corte Suprema de la Civil

Ministerio Público
Corte Suprema en lo Civil

EXPEDIENTE Nº 2114-2003
CASACION – NULIDAD DE ASIENTO –
REGISTRAL
SALA CIVIL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA
LIMA.-

71
297
Castañeda
Mendoza
R.

- a) Interpretación errónea del artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos concordado con el artículo 2015° del Código Civil.
- b) Interpretación errónea del artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo 2017° del Código Civil; e,
- c) Inaplicado el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

II. RESOLUCION EXPEDIDA POR LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA:

La Resolución del Colegiado Superior que corre a folios 237/238, de fecha 24 de Junio de 2003 expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Ica, fundamenta su decisión en los extremos declarados procedentes para casar:

1. Que, se ha procedido a rematar un inmueble muy distinto al hipotecado, conforme al expediente acompañado 94-52, seguido por el Banco Continental contra don Alfonso Valverde Gutiérrez sobre Ejecución de Garantías, que se tiene a la vista, se comprueba que el inmueble que se saca a remate es el inmueble Sub-Lote 4- Manzana C-1 de la Urbanización La Angostura, sin tenerse en cuenta que el inmueble hipotecado de acuerdo con la Escritura Pública de Garantía Hipotecaria, es el que se identifica en dicho acto como Sub-Lote 4 de la Manzana "A" Lotes 46-47 de la Segunda Etapa de la Urbanización La Angostura del Cercado de Ica.

*Ministerio Público
Tribunal Supremo en lo Civil*

2. Que, el Registrador Público al comprobar este error del remate procedió a observar los partes mediante los oficios N° 253-2001-OR/RP de 13 de Marzo de 2001 y Oficio N° 1453-2001-ORW-ORI/RP del 27 de Diciembre de 2001 que corre a folios 14 y 16, respectivamente, bajo el sustento que el título presentado no correspondía al inmueble hipotecado de propiedad de los ejecutados, observaciones que no fueron subsanadas por el Juzgado de origen, por cuya razón existía un impedimento legal para proceder a inscribir la traslación de la propiedad a favor de don Guillermo Enrique Yamashiro Oré, observaciones que sólo podían ser subsanadas por el Juzgado que estuvo a cargo del remate, es decir, por mandato judicial.
3. Que, se acredita que a pesar de la existencia de observaciones indicadas el Registrador Público procede a inscribir la traslación de dominio a favor del demandado Guillermo Enrique Yamashiro Oré, lo que constituye un acto irregular que no sólo afectó el derecho de propiedad del demandante, al no haberse rematado el inmueble inscrito en la Ficha N° 010381-010101, sino que ese acto afecta el principio de legalidad, tracto sucesivo, prioridad excluyente que se encuentran reconocidos por los artículos V, VI y X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN del 19 de Julio de 2001, en concordancia con los artículos 2011°, 2013°, 2015°, 2017° del Código Civil, en razón que toda transferencia de la propiedad se realiza en mérito de un título compatible con el derecho; y en caso de autos el título que presentara el demandado don Guillermo Enrique Yamashiro Oré, resultaba referido a un inmueble distinto al inscrito en la fecha indicada

7.
299
Recibido
1. 10. 2013

Ministerio Público
Tribunal Supremo en lo Civil

III. PUNTOS CONTROVERTIDOS:

En el caso de autos, conforme a la resolución de procedencia, corresponde evaluar si el Colegiado Superior ha:

1. Interpretado erróneamente el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos concordado con el artículo 2015° del Código Civil.
2. Interpretado erróneamente el artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo 2017° del Código Civil; e,
3. Inaplicado el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

IV. ANALISIS Y ESTUDIO DE LOS ACTUADOS:

Del estudio y análisis de los actuados y de la legislación sobre la materia, se ha llegado a determinar:

Primero.- Que, el Recurso de Casación procede siempre que no se haya consentido previamente la resolución objeto del recurso, que se apoye en las causales descritas en el artículo 386° del Código Procesal Civil; y, en el caso de autos, el recurrente invoca la Interpretación errónea e inaplicación de normas de derecho material.

OCT

RECEBIDA
SECRETARIA DE LA CORTE
10. 10. 2013

EXPEDIENTE Nº 2114-2003
CASACION – NULIDAD DE ASIENTO
REGISTRAL
SALA CIVIL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA
LIMA.-

Ministerio Público
Corte Suprema en lo Civil

Segundo.- Que, en el caso submateria se demanda la Nulidad del Asiento Registral 3-C de la Ficha Nº 010381-010101 Partida Electrónica Nº 11002418 donde consta una adjudicación a favor de Guillermo Enrique Yamashiro Oré del inmueble sito en el Sub-Lote 04 - **Manzana C-1**- Urbanización La Angostura Segunda Etapa-Ica, inscripción efectuada por mandato del Tercer Juzgado en lo Civil de Ica; y, que –según el actor– no armoniza con el de su propiedad ubicado en el Sub-Lote Nº 04- **Manzana A**- Lote 46 y 47- Urbanización la Angostura Segunda Etapa- Ica.

Tercero.- Que, hay interpretación errónea de una norma de derecho material cuando "El Juez ha elegido la norma pertinente, pero se ha equivocado sobre su significado, y por una interpretación defectuosa le da un sentido o alcance que no tiene. Este es un error en la premisa mayor y, desde luego, en la subsunción"¹

Cuarto.- Que, es menester señalar que conforme al Principio de Tracto Sucesivo, solamente se puede extender una inscripción cuando el título que la sustenta se adecua a los precedentes que obran en el registro. Que, la Resolución de fecha 05 de Enero de 2001 (folios 389) que obra en el Expediente Nº 52-94 tramitado por ante el Tercer Juzgado en lo Civil de Ica que se tiene a la vista, Confirma el auto apelado Resolución Nº 53 de fecha 08 de Mayo de 2000, que ordena transferir la propiedad inmueble entre la Avenida La Angostura y calle El Medaño, Lote signado como Sub-Lote 04, Manzana C-1 de la Urbanización La Angostura- segunda etapa- Ica. Que, dicha decisión constituye cosa juzgada, al haberse analizado en forma detallada y pormenorizada que el lote hipotecado y posteriormente

¹ Manuel Sánchez Palacios Paiva " El Recurso de Casación Civil-Praxis", p.71

Ministerio Público
Tribunal Supremo en lo Civil

EXPEDIENTE N° 2114-2003
CASACION – NULIDAD DE ASIEN TO
REGISTRAL
SALA CIVIL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA
LIMA.-

30
Tribunal
26/5

adjudicado al denunciante, es el mismo que corresponde a su entonces propietario, don Alfonso Valverde Gutiérrez, quien incluso como se puede apreciar a folios 38/42 (Expediente N° 52-94) en su escrito de contradicción **AFIRMA** que, el inmueble de su propiedad es el que corresponde al ubicado en "(...)la Esquina de la Avenida La Angostura y Calle El Medano, Lote N° 04 de la **Manzana C-1**- a que se refiere la hipoteca y ampliación de fojas 6 y 11 respectivamente (...)" ; afirmación que va respaldada con la Tasación (folios 15/16 Expediente N° 52-94) y los planos adjuntos al Informe de la Lotizadora (folios 190 de Expediente N° 52-94).

Quinto.- Que, el acceso al Asiento Registral 3-C de la Ficha N° 010381-010101 Partida Electrónica N° 11002418 que contiene el mandato judicial no obstante la presencia del elemento discordante (Manzana C-1, por Manzana A), permitieron establecer la existencia de elementos suficientes que produjeron certeza a los juzgadores respecto de la determinación del predio y de su titular del derecho, por lo que se procedió a extender la inscripción de adjudicación a don Guillermo Enrique Yamashiro Oré, conforme a ley.

Sexto.- Que, conforme a lo expuesto se tiene que las instancias de mérito vulneran en sus decisiones judiciales el Principio de Tracto Sucesivo prescrito en el artículo 2015° del Código Civil ² al haberse limitado sólo analizar los antecedentes registrales del Asiento Registral 3-C de la Ficha N° 010381-010101 Partida Electrónica N° 11002418, sin tener en cuenta la Resolución de fecha 05 de Enero de 2001 (folios 389) que obra en el Expediente

² Reglamento General de los Registros Públicos (Res. Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP-SN).- Artículo VI del Título Preliminar.- Principio de Tracto Sucesivo: Ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho e donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

Artículo 2015° del Código Civil:- Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscriba el derecho de donde emane.

2001

CASTAÑEDA
Tribunal Supremo en lo Civil

EXPEDIENTE N° 2114-2003
CASACION – NULIDAD DE ASIENTO
REGISTRAL
SALA CIVIL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA
LIMA.-

Ministerio Público
Corte Suprema en lo Civil

N° 52-94 tramitado por ante el Tercer Juzgado en lo Civil de Ica; que, como se reitera constituye cosa juzgada; que, dicha resolución judicial conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, dado que el Juez reiteró el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución (folios 443 del Expediente. N° 52-94), dando así respuesta a la solicitud del registrador de aclaración o información adicional sobre el asiento registral citado.

Sétimo.- Que, conforme a lo expuesto precedentemente las instancias de mérito no han encontrado justificación jurídica ni probatoria que sustente que hay incompatibilidad entre el título inscrito en el asiento 2-C con el asiento 3-C la Ficha N° 010381-010101 Partida Electrónica N° 11002418; en consecuencia interpretan en forma errónea los Principios de Tracto Sucesivo y de Prioridad Excluyente prescritos en los artículos 2015° y 2017°³ del Código Civil concordados con los artículos VI y X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP-SN). Por tales fundamentos, las causales denunciadas en este extremo deben ser declaradas Fundadas.

Octavo.- Que, la buena fe implica confiar en la exactitud de los pronunciamientos del registro y principalmente desconocer la inexactitud del mismo. Este principio otorga seguridad a las transacciones.

³ Reglamento General de los Registros Públicos (Res. Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP-SN).- Artículo X del Título Preliminar.- Principio de Prioridad Excluyente: No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, que sea de igual o anterior fecha.

Artículo 2017° del Código Civil.- No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

EXPEDIENTE N° 2114-2003
CASACION – NULIDAD DE ASIENTO
REGISTRAL
SALA CIVIL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA
LIMA.-

Ministerio Público
Fiscalía Suprema en lo Civil

Noveno.- Que, en los autos seguidos por el Banco Continental con don Alfonso Valverde Gutiérrez, sobre Ejecución de Garantías, como ya se ha señalado existen elementos suficientes para identificar como un mismo inmueble, el rematado y adquirido en remate por don Guillermo Enrique Yamashiro Oré; adquisición que se encuentra protegida por el principio de la fe pública registral recogida en el artículo 2014° del Código Civil, consecuentemente válida por lo que no tiene porque responder al error material ya analizado en dicho proceso (Manzana C-1, por Manzana A) sobre el bien inscrito en el Asiento 3-C la Ficha N° 010381-010101 Partida Electrónica N° 11002418; fundamento por el cual el agravio denunciado por inaplicación del artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos debe ser declarado fundado.

2004

Por las consideraciones antes expuestas, la Fiscalía Suprema en lo Civil, estando a las facultades previstas en el numeral 6) del artículo 159° de la Constitución Política del Estado y en el artículo 85° del Decreto Legislativo N° 052, es de **OPINION** que se declare **FUNDADO** el Recurso de Casación interpuesto a folios 273/281 por don **Guillermo Enrique Yamashiro Ore** debidamente representado por doña Patricia Espinal Lau, contra la sentencia de Vista de fecha 24 de Junio de 2003 que corre a folios 237/238, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Ica; en los seguidos por don Alfonso Esteban Valverdè Gutiérrez contra don Guillermo Enrique Yamashiro Oré y otros, sobre Nulidad de Asiento Registral y otros.

Lima, 27 de Mayo del 2004.



Alicia Mendoza Castañeda
ALICIA MENDOZA CASTAÑEDA
Fiscal Suprema (p)
Fiscalía Suprema en lo Civil

Lima, veintidós de setiembre
Del dos mil cuatro.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; vista la causa número dos mil ciento catorce – dos mil tres, en Audiencia Pública de la fecha, de conformidad con el dictamen Fiscal y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia;

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por Guillermo Enrique Yamashiro Oré mediante escrito de fojas doscientos setentitrés, contra la sentencia de vista emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, de fojas doscientos treintisiete, su fecha veinticuatro de junio del dos mil tres, que confirma la sentencia apelada de fojas ciento ochenticuatro, que declaró fundada la demanda interpuesta por Alfonso Esteban Valverde Gutiérrez, y en consecuencia nulo y sin efecto legal el asiento registral tres-C de la Ficha número cero diez mil trescientos ochentiuno – cero diez mil ciento uno, Partida Electrónica número once cero cero dos cuatrocientos dieciocho, que contiene la inscripción de la adjudicación a favor de Guillermo Enrique Yamashiro Oré respecto del inmueble de la Urbanización La Angostura, Manzana A, Lotes cuarentiséis y cuarentisiete, Sub Lote cuatro, Segunda Etapa - Ica, y nulo y sin efecto legal el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compra venta celebrada por Guillermo Enrique Yamashiro Oré y la empresa Inversiones Kenzo Sociedad de Responsabilidad Limitada de fecha seis de mayo del dos mil dos; en consecuencia, nula y sin efecto legal la citada Escritura Pública, así como su inscripción registral contenida en el asiento cuatro - C de la Partida Electrónica once cero cero dos cuatrocientos dieciocho, con lo demás que contiene; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución del tres de octubre del dos mil tres, por las causales previstas en los incisos primero y segundo del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual el recurrente denuncia: *I. la interpretación errónea del artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, concordado con el artículo dos mil quince del Código Civil*, toda vez que

la Sala de vista ha interpretado erróneamente el principio de tracto sucesivo, el cual tiene por finalidad que los asientos registrales reflejen la sucesión de derechos que recaen sobre un mismo inmueble, enlazando los sucesivos adquirentes y transferentes, de lo que se infiere que no obstante la discrepancia existente en cuanto a la manzana que se advierte en el auto de adjudicación número cinco del ocho de mayo del dos mil (Manzana C-uno) y que fuera materia de observación por parte del registrador, no se puede impedir la inscripción de su derecho cuando del análisis integral de todos los documentos obrantes en el título y los antecedentes registrales, existen elementos suficientes para identificar el inmueble como el mismo de la partida registral; consecuentemente, cuando de motu propio el registrador levanta sus observaciones, al ser imposible obtener una rectificación judicial respecto a este elemento discordante, lo que hizo fue aplicar correctamente los principios de legalidad y tracto sucesivo; **II. la interpretación errónea del artículo X del Título Preliminar del Reglamento de los Registros Públicos, concordante con el artículo dos mil diecisiete del Código Civil**, que se refieren al principio de prioridad excluyente, pues en el presente caso la inscripción del derecho de propiedad por adjudicación a Guillermo Enrique Yamashiro Oré, no es incompatible con el derecho de propiedad de Alfonso Esteban Valverde Gutiérrez, por cuanto consta del Registro que: **a)** el inmueble fue hipotecado por su titular al Banco Continental; **b)** el título del señor Yamashiro Oré emana del proceso de ejecución de garantía seguido por el Banco Continental (acreedor hipotecario según los antecedentes registrales) contra el demandante (deudor hipotecario de acuerdo con los mismos antecedentes); y **c)** el proceso de ejecución recae sobre un inmueble que por todos sus elementos descriptivos nos lleva a la certeza de que se trata del mismo inmueble de propiedad del accionante, aún con la existencia de un elemento discrepante, cual fue la indicación de la manzana; en consecuencia, no hay incompatibilidad entre el título inscrito en el asiento dos - C con el asiento tres - C; y **III. la inaplicación del artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos**, que consagra el principio de la fe pública registral, ya que la buena fe no es sólo

del adquirente Inversiones Kenzo Sociedad de Responsabilidad Limitada, quien adquirió el inmueble de la persona que figuraba en el registro como titular del derecho, sino también del recurrente quien adquirió a título oneroso el inmueble del demandante dentro del proceso seguido por el Banco Continental con el accionante sobre ejecución de garantías, toda vez que la existencia o inexistencia de cualquier error en la forma como se llevó el remate no puede perjudicarlo si las partes en el proceso no hicieron valer en su oportunidad las excepciones y acciones del caso, tanto más si existen elementos suficientes para identificar como un mismo inmueble al rematado y adquirido en remate; **I, CONSIDERANDO: Primero.-** Que, con fecha dos de abril de mil novecientos noventidós, el demandante Alfonso Esteban Valverde Gutiérrez y su esposa Diana Sadanori Kaneko de Valverde constituyeron sobre el inmueble de propiedad de la sociedad conyugal identificado como Sub Lote cuatro (que formó parte de los Lotes cuarentiséis y cuarentisiete) de la Manzana A de la Segunda Etapa de la Urbanización La Angostura del Cercado de Ica, garantía hipotecaria a favor del Banco Continental, gravamen que fue inscrito en el asiento dos - C de la Ficha cero cero dos mil quinientos ochentiséis del Registro de la Propiedad Inmueble de Ica, posteriormente trasladado a la Ficha número cero diez mil trescientos ochentiuno - cero diez mil ciento uno y su continuación Partida Electrónica número once cero cero dos cuatrocientos dieciocho. Dicha garantía fue ejecutada por la entidad financiera a través del proceso iniciado ante el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, el mismo que finalizó mediante sentencia de vista favorable a la citada entidad, según aparece a fojas ciento treintidós de los actuados judiciales que se acompañan; **Segundo.-** Que, es en etapa de ejecución de la acotada sentencia que el Juzgado ordena sacar a remate el inmueble dado en garantía, identificándolo como Sub Lote cuatro de la Manzana C - uno de la Segunda Etapa de la Urbanización La Angostura del Cercado de Ica, dictando las órdenes y publicaciones respectivas, no obstante la nulidad deducida por el ejecutado ante el error material, adjudicándose el bien en tercera convocatoria a favor de Guillermo Enrique Yamashiro Oré, conforme al acta de diligencia de remate que obra a fojas trescientos dos del

acompañado, la misma que también fue cuestionada mediante nulidad formulada por el ejecutado, en razón a la falta de correspondencia en la designación entre el predio gravado y el rematado, pedido que una vez más fue desestimado. Es el caso que al remitirse los partes respectivos a la Oficina Registral de Ica, el Registrador Público oficia al Juzgado solicitando la aclaración de este punto por tratarse de distintos inmuebles, ya que el Lote cuatro de la Manzana C - uno corresponde a la Tercera Etapa de la Urbanización La Angostura y se encuentra Registrada en la Ficha número diez mil diecisiete - cero diez mil ciento uno a nombre del Banco Continental, aclaración que al no ser contestada dio lugar a la esquila de tacha que corre a fojas cuatrocientos veintitrés del acompañado; siendo el caso que el Juzgado nuevamente remite partes a los Registros Públicos que son observados una vez más según el oficio de fojas cuatrocientos treintiocho del mismo expediente, en respuesta del cual el Juzgado reitera se remitan los partes a la Oficina Registral de Ica, oficiando para tal efecto, registrándose finalmente la transferencia de la propiedad a favor del señor Yamashiro Oré en el asiento tres - C de la Partida Electrónica número once cero cero dos cuatrocientos dieciocho; **Tercero.-** Que, es en este contexto que el demandante viene cuestionando la validez del asiento tres - C de la Partida Electrónica citada, así como la posterior transferencia de la propiedad que hiciera el señor Yamashiro Oré a favor de Inversiones Kenzo Sociedad de Responsabilidad Limitada, pretensión que ha sido amparada en ambas instancias declarándose la nulidad del asiento registral petitionado y de los demás actos jurídicos cuestionados; **Cuarto.-** Que, existe interpretación errónea de una norma de derecho material cuando: **a)** el Juez establece determinados hechos a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso; **b)** que éstos, así establecidos, guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; **c)** que elegida esta norma como pertinente (sólo ella o en concurrencia con otras) para resolver el caso concreto, la interpreta (y aplica); **d)** que en la actividad hermenéutica, el Juzgador, utilizando los métodos de interpretación, yerra al establecer el alcance y sentido de aquella norma, es

decir, yerra al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma, con lo cual resuelve el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y, particularmente, vulnerando el valor superior del ordenamiento jurídico, como es la justicia; **Quinto.-** Que, el principio de tracto sucesivo a que se refiere el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos número ciento noventicinco – dos mil uno – SUNARP - SN, y concordado con el artículo dos mil quince del Código Civil, constituye una disposición referida básicamente al procedimiento de inscripción y tiene como destinatario al registrador; su aplicación importa la verificación de la exacta concordancia que debe existir entre el derecho que se inscribe y el inscrito inmediatamente antes. En el caso de autos, se tiene establecido que el inmueble materia de hipoteca fue ejecutado en proceso judicial, advirtiéndose discordancia sólo respecto de la designación de la manzana (Manzana C - uno en lugar de Manzana A), siendo que el último pedido de aclaración formulado por la Oficina Registral morosizó la orden judicial de reiterar la remisión de partes registrales para la inscripción respectiva. En este punto, debe atenderse a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo dos mil once del Código Civil, -aplicable en virtud al principio procesal *Iura Novit Curia*- conforme al cual la facultad de los registradores para calificar 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, no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción; **Sexto.-** Que, en ese sentido, resulta errada la interpretación que efectúa la sentencia de vista cuando señala que la traslación de dominio registrada en asiento tres - C de la Ficha número cero diez mil trescientos ochentiuno – cero diez mil ciento uno y su continuación Partida Electrónica número once cero cero dos cuatrocientos dieciocho “*constituye un acto irregular*”, y que afecta, entre otros, el principio de tracto sucesivo, toda vez que en autos los alcances de tal principio deben meritarse a la luz de lo dispuesto en la

21/10/14
Luis...

excepción ya citada prevista en el segundo párrafo del artículo dos mil once del Código Sustantivo; de lo que se concluye que no se configura la afectación que se denuncia, pues el error material que se esgrime como argumento principal de la demanda de nulidad de asiento registral y otros, no trasciende a la decisión judicial que amparó la demanda de ejecución de garantías interpuesta por el Banco Continental y ordenó sacar a el remate el inmueble dado en garantía; **Sétimo.-** Que, de otro lado, el principio de prioridad excluyente previsto en el artículo X del Título Preliminar del Reglamento de los Registros Públicos, concordante con el artículo dos mil diecisiete del Código Civil, refiere el hecho que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. En ese sentido, conforme a los hechos establecidos en autos, la alegada incompatibilidad que postulan las instancias de mérito guardaría relación con el error material que precedió al acto de remate y posterior adjudicación del inmueble dado en garantía hipotecaria, específicamente en lo referente a la Manzana en que se encuentra ubicado; sin embargo, como ya se refirió, la incompatibilidad no puede ser calificada atendiendo sólo al error material incurrido por el Juez si se advierte que la demanda de ejecución de garantías estaba dirigida a obtener el remate del bien inscrito en el asiento dos - C de la Ficha cero cero dos mil quinientos ochentiséis del Registro de la Propiedad Inmueble de Ica (posteriormente trasladado a la Ficha número cero diez mil trescientos ochentiuno - cero diez mil ciento uno y su continuación Partida Electrónica número once cero cero dos cuatrocientos dieciocho), cuyos titulares eran el demandante Alfonso Esteban Valverde Gutiérrez y su esposa Diana Sadanori Kaneko de Valverde; remate que se concretó en tercera convocatoria y dio como resultado la cancelación de la hipoteca inscrita a favor del Banco Continental, una vez cobrada su acreencia, así como la adjudicación del inmueble al ahora codemandado Guillermo Enrique Yamashiro Oré; de todo lo cual se colige que no se configura la incompatibilidad alegada y que la interpretación de las normas denunciadas por parte de las instancias de mérito no corresponde al alcance y sentido que aquellas señalan; **Octavo.-** Que, por su parte, la causal

4 OCT 2014

cu
su
n-

S

de inaplicación de una norma material se configura cuando concurren los siguientes supuestos: a) el Juez, por medio de una valoración conjunta y razonada de las pruebas, establece como probado ciertos hechos; b) que estos hechos guardan relación de identidad con determinados supuestos fácticos de una norma jurídica material; c) que no obstante esta relación de identidad (pertinencia de la norma) el Juez no aplica esta norma sino otra, resolviendo el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y, particularmente, lesionando el valor de justicia; **Noveno.-** Que, el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos; concordante con el artículo dos mil catorce del Código Civil, consagra el principio de fe pública registral que, para su configuración, exige la concurrencia copulativa de determinados requisitos, como son: a) que el adquirente sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; y, e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario. Conforme aparece en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, *"...la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas deben ser además desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado"* (Jack Bigio Chrem. Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Cultural Cuzco S.A. Editores, Lima, 1998, página 200); **Décimo.-** Que, el contrato de compra venta es sin duda un contrato oneroso, porque

oneroso es todo aquello que genera una contraprestación, como en el caso de autos en que por un lado el nuevo titular del inmueble inscrito en la Ficha número cero diez mil trescientos ochentiuno – cero diez mil ciento uno y su continuación Partida Electrónica número once cero cero dos cuatrocientos dieciocho, lo ha transferido a Inversiones Kenzo Sociedad de Responsabilidad Limitada, quien ha pagado un precio por el mismo, por lo que se ha cumplido con el primer requisito establecido en el considerando precedente. En lo que respecta al segundo requisito, la presunción de buena fe asiste al adquirente a título oneroso sólo si no se acredita que conocía de la inexactitud del registro; en ese sentido, es de advertirse que las instancias de mérito no establecen en ningún extremo de los fundamentos que la sustentan cuáles serían los actos o documentos aportados por el demandante que acreditarían que la traslación de dominio a favor de Inversiones Kenzo Sociedad de Responsabilidad Limitada se realizó con conocimiento de la inexactitud del registro, más aún si como ya quedó expuesto tal inexactitud no se configura en autos, razón por la cual al comprador le asiste la presunción de la buena fe registral. En cuanto al tercer y cuarto requisitos, los demandados adquirieron el derecho de propiedad de aquella persona que aparecía en el registro como titular del inmueble, habiendo inscrito el suyo a continuación. El quinto y último requisito se verifica igualmente, porque al tiempo de inscribir su derecho la empresa compradora, no aparecía en los asientos registrales ni de los títulos inscritos causal alguna que anule, rescinda o resuelva el derecho del propietario Guillermo Enrique Yamashiro Oré; **Décimo Primero.-** Que, siendo así, verificándose en los hechos que el acto jurídico de compra venta celebrado por Inversiones Kenzo Sociedad de Responsabilidad Limitada conjuntamente con el recurrente, reúne los requisitos para ampararse en la buena fe registral, no se evidencia sustento alguno para que proceda a declararse la nulidad del asiento en el que se encuentra inscrito; **Décimo Segundo.-** Que, finalmente, atendiendo al hecho que concurren elementos suficientes para desestimar la pretensión principal, resulta como lógica consecuencia que las accesorias sean igualmente desestimadas; **Décimo Tercero.-** Que, por las razones expuestas,

T 2004

NULIDAD DE ASIENTO REGISTRAL Y OTROS

configurándose las causales previstas en los incisos primero y segundo del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, por interpretación errónea de los artículos VI y X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, y concordados con los artículos dos mil quince y dos mil diecisiete del Código Civil, así como por inaplicación del artículo VIII del precitado Reglamento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo trescientos noventiséis inciso primero del Código Procesal Civil, **Declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Guillermo Enrique Yamashiro Oré mediante escrito de fojas doscientos setentitrés; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas doscientos treintisiete, su fecha veinticuatro de junio del dos mil tres; y **actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia apelada de fojas cientos ochenticuatro, su fecha veinte de enero del dos mil tres, que declara **fundada** la demanda interpuesta, con lo demás que contiene; y **reformándola**, la declararon **INFUNDADA** en todos sus extremos; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por Alfonso Valverde Gutiérrez contra la Oficina Registral de Ica y Otros sobre nulidad de asiento registral y otros; y los devolvieron.-
SS.

ROMÁN SANTISTEBAN
TICONA POSTIGO
LAZARTE HUACO
RODRIGUEZ ESQUECHE
EGUSQUIZA ROCA

rsb

SE PUBLICO CONFORME A LA LEY

Dr. ULISES M. OSCATEQUI TORRES
Secretario (P)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

13 OCT. 2004