

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Los efectos registrales en el Registro de Propiedad Inmueble de la inscripción de declaración judicial de nulidad, anulabilidad o ineficacia de acto jurídico cuando no hay previamente una anotación de demanda: ¿asientos enervados?

Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Autor:

Jordi Joshua Bautista Serrano

Asesor:

Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco


Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, JORGE ORTIZ PASCO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado “Los efectos registrales en el Registro de Propiedad Inmueble de la inscripción de declaración judicial de nulidad, anulabilidad o ineficacia de acto jurídico cuando no hay previamente una anotación de demanda: ¿asientos enervados?”, del autor BAUTISTA SERRANO, JORDI JOSHUA, de constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 12%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 8 de diciembre del 2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 12 de diciembre del 2025

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> JORGE ORTIZ PASCO	
DNI: 07919053	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-3277-3898	

RESUMEN

En el fuero judicial, son recurrente las demandas de nulidad, anulabilidad o ineficacia del acto jurídico que se encuentra inscrito en una partida electrónica del Registro de Propiedad Inmueble. En algunos casos, el accionante obtendrá una sentencia judicial firme a su favor. Sin embargo, el problema no surge en el fuero judicial, sino en la efectividad de dicha decisión, pues ¿qué sucede cuando en el devenir del largo proceso judicial se inscribieron actos jurídicos en la partida del inmueble? Probablemente, y esto ocurre en la mayoría de los casos, la sentencia judicial firme será incompatible con las inscripciones que se dieron posteriores al acto jurídico declarado nulo, anulable o ineficaz. Por ello, nuestro tribunal registral entiende que si se anotó preventivamente la demanda, corresponderá retrotraer los efectos de la inscripción de sentencia judicial firme a la fecha de la referida anotación enervando los asientos que se hayan inscrito en el interín.

Sin embargo, dicha decisión adoptada presenta limitaciones y contradicciones con otros precedentes de observancia obligatoria que el propio Tribunal Registral ha asumido. En el presente artículo, se analiza el concepto de los asientos enervados a partir del último párrafo del artículo 673 del Código Procesal Civil, al igual que su utilidad y su eficacia para posteriormente enfocar el análisis en la aplicación de los principios registrales con la anotación preventiva de la demanda en la partida del inmueble y si dicha aplicación resulta congruente con la decisión adoptada por el Tribunal Registral. Por último, se revisan los pronunciamientos recientes del Tribunal Registral respecto al tema de enervación de asientos registrales cuando se inscribe la declaración judicial de acto jurídico nulo, anulable o ineficaz en el Registro de Propiedad Inmueble. Como conclusión, el artículo propone precisar el precedente de observancia obligatoria aprobada en el XXV Pleno del Tribunal Registral publicado el 15 de junio del 2007.

Palabras clave

Asientos enervados – calificación registral – documentos judiciales – anotación preventiva de demanda

ABSTRACT

In the judicial system, lawsuits seeking the annulment, voidability, or ineffectiveness of legal acts registered in the electronic entry of the Real Estate Registry are common. In some cases, the plaintiff will obtain a final judgment in their favor. However, the problem arises not in the judicial system itself, but in the effectiveness of that decision. What happens when, during the course of the lengthy legal process, legal acts are registered in the property's entry? Most likely, and this occurs in the majority of cases, the final judgment will be incompatible with the registrations made after the legal act declared null, voidable, or ineffective. Therefore, our registry court understands that if the lawsuit was provisionally recorded, the effects of the registration of the final judgment must be retroactive to the date of said recording, thereby invalidating any entries registered in the interim.

However, this decision presents limitations and contradictions with other binding precedents established by the Registry Tribunal itself. This article analyzes the concept of invalidated entries, based on the last paragraph of Article 673 of the Code of Civil Procedure, as well as their usefulness and effectiveness. The analysis then focuses on the application of registry principles to the provisional entry of a lawsuit in the property's registry entry and whether this application is consistent with the decision adopted by the Registry Tribunal. Finally, it reviews recent pronouncements by the Registry Tribunal regarding the invalidation of registry entries when a judicial declaration of a void, voidable, or ineffective legal act is registered in the Real Estate Registry. In conclusion, the article proposes clarifying the binding precedent approved in the XXV Plenary Session of the Registry Tribunal, published on June 15, 2007.

Keywords

Entries suspended – registry qualification – judicial documents – preventive annotation of lawsuit

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
CAPÍTULO 1: APROXIMACIÓN A UNA DEFINICIÓN DE ASIENTO ENERVADO. UTILIDAD Y EFICACIA DE UN ASIENTO ENERVADO	6
1.1. Definición Registral de Asiento enervado a nivel del Tribunal Registral	6
1.2. Eficacia	9
1.3. Utilidad	10
CAPÍTULO 2: LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN TORNO A LA ANOTACIÓN LA DEMANDA	12
2.1 Principio de prioridad y sus efectos: retroprioridad y reserva de prioridad	12
2.2 Fe pública registral	14
CAPÍTULO 3: PRONUNCIAMIENTOS DEL TRIBUNAL REGISTRAL RESPECTO A LOS EFECTOS REGISTRALES DE INSCRIBIR LA SENTENCIA DE NULIDAD, ANULABILIDAD O INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE	19
3.1 Respecto al acto nulo	20
3.1.1. Resoluciones que se pronuncian sobre la inscripción de una sentencia judicial firme que declara la nulidad de acto jurídico sin anotación preventiva de demanda	20
3.1.2 Resoluciones que se pronuncian sobre la inscripción de una sentencia judicial firme que declara la nulidad de acto jurídico con anotación preventiva de demanda	22
3.1.3 Resolución que se pronuncian sobre la inscripción de una sentencia judicial firme que declara la nulidad de una prescripción adquisitiva sin anotación preventiva de demanda	24
3.1.4 Resoluciones que se pronuncian sobre la inscripción de una cancelación de asiento registral vía administrativa sin anotación preventiva alguna	25
3.2. Respecto al acto anulable	25
3.3. Respecto al acto ineficaz	26
CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES	28
BIBLIOGRAFÍA	30

INTRODUCCIÓN

El sistema jurídico peruano ha atravesado por desafíos recientes y pasados, en específico, al momento de resguardar la seguridad jurídica que brinda Registros Públicos.

Un hecho ya no tan reciente de actos fraudulentos que ingresaron a registro y que intentaron legitimación mediante la figura del tercero registral fue motivo suficiente para regular la cancelación administrativa de asientos registrales sustentados en documentos falsos o suplantación documentaria mediante la ley N° 30313. Con la referida norma, se ha restablecido la seguridad jurídica que promete nuestro Registros Públicos, siempre guiado por el principio de legitimación y la presunción de certeza de lo inscrito hasta que no se declare su inexactitud judicialmente o administrativamente.

A pesar de este mecanismo adoptado, siempre existe un peligro latente que mediante vacíos legales se intente atacar la seguridad jurídica que pregona registros públicos. La certeza que brindan los asientos registrales permite un fluido tráfico inmobiliario entre los particulares y entre los propios entes administrativos. Por ello, un principio que guía la labor del registrador es verificar la legalidad y la compatibilidad de actos jurídicos que pretenden ingresar al registro.

Frente a este escenario, cobra importancia la calificación de documentos judiciales tales como la declaración judicial de nulidad, anulabilidad e ineficacia del acto jurídico, pues al afectar a un asiento registral, se desvanece la presunción de veracidad de dicho asiento y se inscribe su respectiva cancelación por orden judicial. La pregunta que surge aquí es, ¿qué ocurrirá con los titulares de derechos inscritos con posterioridad al acto declarado nulo, anulado o ineficaz?

El Tribunal Registral en aras de preservar la figura de seguridad jurídica ha decidido, para el caso del registro de Propiedad Inmueble, proteger a aquel accionante de la demanda de nulidad, anulabilidad o ineficacia solamente si anotó previamente su demanda en los registros públicos. Es decir, si con posterioridad a la anotación de demanda, entran nuevos actos jurídicos a la partida del inmueble y si estos actos son incompatibles con la posterior inscripción de la declaración judicial de acto nulo, anulable o ineficaz, entonces

se entenderá que los asientos intermedios entre la anotación y la inscripción de la sentencia judicial firme serán enervados o debilitados.

Sin embargo, el órgano encargado de decidir en última instancia por la inscripción o no de actos jurídicos en los registros públicos no siempre aborda con plenitud este asunto controvertido y termina brindando más incertidumbre que certeza al momento de evaluar este tema en específico. Este es el caso de los asientos enervados como figura jurídica que no cuenta con regulación normativa expresa, sino que es aplicada por el tribunal registral de una forma contradictoria a anteriores posturas que ha adoptado a lo largo del tiempo y que será visto en su momento.



CAPÍTULO 1: APROXIMACIÓN A UNA DEFINICIÓN DE ASIENTO ENERVADO. UTILIDAD Y EFICACIA DE UN ASIENTO ENERVADO

Muchas veces, cuando un comprador desea adquirir un inmueble, recurrirá a la información registral pues confía en la seguridad jurídica que brinda Registros Públicos en estos escenarios. Como sabemos, no todos los compradores son versados en leyes. Por ello, se busca que la publicidad registral sea comprensible para todos.

Un escenario poco usual pero existente es cuando en una partida registral de un inmueble, el usuario encuentra una inscripción de una sentencia de nulidad, anulabilidad y/o ineficacia de un acto jurídico. Frente a estos escenarios, requerirá de asistencia legal para interpretar las implicancias legales de dicho asiento. Un abogado especializado le dirá que con dicho asiento se está dejando sin efecto legal el acto jurídico que en un momento se publicitó como válido y cierto en Registros Públicos. Sin embargo, esta afirmación no responde las siguientes preguntas que son materia de análisis: ¿han sido enervados los asientos intermedios entre el acto jurídico que ha sido declarado nulo y la inscripción de la sentencia de nulidad, anulabilidad y/o ineficacia de acto jurídico? ¿Es necesario que se inscriba previamente una anotación de demanda para recién tener asientos enervados?

1.1. Definición Registral de Asiento enervado a nivel del Tribunal Registral

Antes de analizar lo que en el Tribunal Registral se entiende por asiento enervado, se debe puntualizar que muchos administrados en la vía administrativa han solicitado mediante una solicitud de rectificación¹ la cancelación de asientos posteriores al acto jurídico declarado nulo, anulable o ineficaz en el Registro de Propiedad Inmueble.

¹ Cfr. RESOLUCIÓN No. 1545-2025-SUNARP-TR, RESOLUCIÓN No. 1204-2025-SUNARP-TR, RESOLUCIÓN No. 1165-2025-SUNARP-TR, entre otros

En este punto, no procedería la cancelación administrativa de un asiento registral si no nos encontramos en los supuestos establecidos en la Ley N° 30313. Conforme lo señala Anaya (2015, 17-18), una vez extendido el asiento registral viciado, esto es, un asiento registral producto o bien de una suplantación de identidad o bien de una falsificación documental, entonces como medida correctiva procederá la cancelación del referido asiento en la vía administrativa y será el Jefe Zonal el encargado de ordenar la respectiva cancelación.

En el presente caso, al no encontrarnos ante ninguno de los supuestos contemplados en la Ley N° 30313, no correspondería la cancelación de asientos registrales en la vía administrativa.

Por el lado del Tribunal Registral, en reiteradas ocasiones, ha decidido no amparar dichos pedidos de cancelación administrativa mediante una solicitud de rectificación, pues de hacerlo estaría aplicando vía interpretación los alcances de una decisión judicial, lo que supone hacer extensivo esta a actos que explícitamente no han sido comprendidos en ella, hecho que está prohibido conforme al artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Por ello, el Tribunal Registral en reiteradas resoluciones sostiene la importancia de la anotación de demanda, pues mediante esta anotación preventiva los efectos de la sentencia judicial firme se retrotraerán a la fecha de inscripción de la referida anotación y es en este escenario que los asientos intermedios entre la anotación de demanda y la sentencia judicial firme quedarán enervados o debilitados, pues en la mayoría de los casos serán asientos incompatibles con la inscripción de la sentencia judicial firme que declara un acto jurídico nulo, anulable y/o ineficaz en el registro de propiedad Inmueble.

¿Qué se está entendiendo en el Tribunal Registral como asiento enervado en el Registro de Propiedad Inmueble? Debido a que el presente trabajo versa sobre un registro en específico, la definición que se está construyendo no es aplicable al registro de Sociedades que tiene precedentes de observancia obligatoria en este tema con razones claramente distintas.

Para entender el concepto de asiento enervado, se parte de un precedente de observancia obligatoria y un acuerdo plenario sobre el tema y que fue oportunamente discutido por los vocales del Tribunal Registral tal como lo ordena

el artículo 24 y ss. del Reglamento del Tribunal Registral aprobado mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 263-2005-SUNARP/SN:

Ítem	Precedente y/o acuerdo	Sumilla
1	Precedente de Observancia Obligatoria aprobada en el XXV Pleno del Tribunal Registral publicado el 15 de junio del 2007	<p>EFFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO</p> <p>“La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentra inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes, no serán considerados dichos asientos enervados”</p>
2	Acuerdo Plenario aprobado en el CCXLIX Pleno del Tribunal Registral realizado el 25 y 29 de Noviembre del 2021	<p>EFFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DE ASIENTOS CUANDO NO EXISTE DEMANDA ANOTADA</p> <p>“La sola declaración judicial de nulidad del acto que dio mérito a una inscripción, no enerva los asientos incompatibles, si no existe previamente anotada la demanda que respalda la decisión judicial”.</p>

Para el referido tribunal administrativo, no basta con la inscripción de la sentencia firme de declaración judicial de nulidad de acto jurídico, sino que previamente a esta se debe haber anotado preventivamente la demanda, pues de lo contrario, los asientos incompatibles con la declaración de nulidad seguirán vigentes y no podrán ser considerados asientos enervados.

Entonces, los asientos enervados surgen bajo los siguientes supuestos: a) anotación previa de una demanda de nulidad de acto jurídico, b) inscripción de asientos posteriores a dicha anotación, c) inscripción de la sentencia de nulidad de acto jurídico. Una vez cumplidos estos supuestos, los asientos enervados serán aquellos asientos intermedios entre la anotación de demanda y la inscripción de la sentencia de nulidad que han quedado debilitados conforme al último párrafo del artículo 673 del Código Procesal Civil que señala la prevalencia de la anotación de demanda sobre posteriores transferencia y afectaciones. Del mismo parecer es Sevilla (2023, 135), pues “quien adquiere el bien o derecho con la anotación de la demanda, tenga que respetar lo decidido en el proceso que publicita la medida cautelar, incluso si atenta contra su derecho”

En este escenario, surge la pregunta por la situación legal de los asientos enervados, pues cuando un usuario solicite un certificado compendioso, dichos asientos seguirán siendo publicitados a pesar de su condición. Esto será analizado en los siguientes apartados.

1.2. Eficacia

Cuando un usuario solicite un Certificado Registral Inmobiliario que suele indicar el nombre del titular registral, para su emisión no se tomará en cuenta los asientos enervados por la inscripción de la sentencia judicial de nulidad de acto jurídico (Meneses, 2024). Entonces, a pesar que el Registro de Predios siga publicitando un asiento enervado, este no está surtiendo efectos, lo cual trae a colación el principio de legitimación regulado en el artículo 2013 del Código Civil que indica que “el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme”. Sin embargo, el último párrafo del referido artículo indica que “la

inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”. Es esto último que cobra importancia en el presente análisis, pues en este escenario no ha habido expresamente una declaración de invalidez de los asientos enervados, sino que debido a que se inscribieron con posterioridad a la anotación de demanda, es que ha surgido una incompatibilidad con la inscripción de la sentencia de nulidad y, por ello, se prefiere a quien anotó preventivamente su demanda. Como sostiene José María Chico y Ortiz (2000, 152), “es inaceptable hablar de inscripciones convalidantes, porque incluso el titular registral que se produzca como transmitente lo fuese en virtud de un título ineficaz e inoperante por carecer del derecho que pretendía tener (...). En ese sentido, el Registro al publicitar una medida cautelar de anotación de demanda, está advirtiendo en la partida de una posible nulidad que se está discutiendo en el fuero judicial o arbitral y que de ampararse la pretensión, ocasionará que quienes adquirieron derechos posteriores, no puedan alegar afectación alguna frente al Registro si es que se inscribe la sentencia firme de nulidad de acto jurídico, pues su derecho estaba condicionado a que quien les transfirió logre acreditar la validez de su título en la instancia correspondiente.

En este escenario, normalmente los asientos enervados no son cancelados por mandato judicial y/o arbitral porque en la mayoría de los casos no son parte del petitorio de demanda. Tampoco pueden ser rectificadas porque eso implicaría delimitar los alcances de la sentencia judicial y/o arbitral vía interpretación, lo cual está expresamente prohibido por el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Por ello, los asientos enervados seguirán siendo publicitados, pero con las restricciones que se mencionan.

1.3. Utilidad

Si es que los asientos enervados no pueden ser rectificadas ni canceladas, ¿cuál es la utilidad de publicitar derechos que han dejado de tener vigencia a causa de la inscripción de la sentencia firme de nulidad, anulabilidad y/o ineficacia del acto jurídico?

Por un lado, se sostiene que no es útil en tanto se estaría generando una falsa apariencia de lo inscrito, lo que conlleva a inexactitudes registrales e incluso que

usuarios del sistema registral caigan en presunciones (Canchucaja, 2022, 19). Por otro lado, es posible sostener que la figura de asientos enervados creado por el Tribunal Registral es útil en tanto, dado el marco legal actual, no existe un mecanismo jurídico contemplado en los reglamentos de Registros Públicos que expresamente permita la cancelación administrativa y/o anotaciones marginales que permita a un usuario no especialista identificar fácilmente la presencia de asientos enervados.

Definitivamente, la presencia de asientos enervados está publicitando situaciones jurídicas que han dejado de tener efecto y aún así, no se ha extendido el asiento de cancelación en el rubro E de la partida registral, pero ello se debe a factores externos al Registro en tanto la sentencia judicial y/o arbitral en la gran mayoría de los casos no se pronuncia expresamente sobre la cancelación de los asientos intermedios entre la anotación de demanda y la sentencia judicial firme y no lo hace porque no es una pretensión en la demanda, por lo que de pronunciarse estaría emitiéndose una sentencia *extra-petita*, esto es, un pronunciamiento judicial sobre una pretensión no discutida en el proceso, tal como se indicó en el IX Pleno Casatorio Civil, lo cual rompería con el principio de congruencia procesal (Casación N° 4442-2015 Moquegua).

En el caso peruano, la presencia de asientos enervados rompe con la regla marcada por Pau Pedrón (1995, 26) cuando indica que los Registros Públicos al ser un registro jurídico publicita las situaciones jurídicas de bienes y personas. En este caso, los asientos enervados estarían publicitando situaciones jurídicas que han dejado de ser válidas por ser posteriores a una anotación de demanda y anteriores a la inscripción de la sentencia firme.

En mi opinión, la figura de asientos enervados cobra relevancia ante la falta de regulación legal, pero eleva los costos de transacción en tanto con esto, los certificados compendiosos requerirán no solo de un hábil lector, sino de un intérprete jurídico que sea intermediario entre Registros Públicos y el usuario que desea contratar respecto a un bien en específico.

CAPÍTULO 2: LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN TORNO A LA ANOTACIÓN LA DEMANDA

En esta sección se abordará el problema específico 2 “¿cuáles son los principios registrales que giran en torno a la anotación previa de la demanda?”, a fin de lograr el objetivo específico 2 “Determinar los efectos registrales de anotar previamente la demanda” para lo cual se plantea la hipótesis específica 2 “Los efectos registrales de anotar previamente la demanda es reservar prioridad, retroprioridad y evitar la formación de un tercero registral”. De este modo, esta sección estará dividida en dos partes. En la primera, se abordará la retroprioridad y la reserva de prioridad; y, finalmente, en la segunda parte se culminará con la fe pública registral. A lo largo de esta sección, se usará como marco teórico/conceptual/legal, principalmente, disposiciones legales respecto a los efectos de retroprioridad y reserva de prioridad en los casos en los cuales se anota preventivamente la demanda de nulidad, anulabilidad o ineficacia del acto jurídico. Así, al final de la sección, se concluirá que en los casos cuando no se anota preventivamente la demanda, no es posible aplicar los efectos registrales de retroprioridad y reserva de prioridad, pues los asientos posteriores al acto nulo no han sido materia de pronunciamiento judicial que ordene su cancelación, pues, en la mayoría de los casos, solamente se pronuncia respecto a la nulidad, anulabilidad o ineficacia del acto jurídico materia de controversia, lo que tiene relación con el objetivo principal del presente artículo en la medida que se busca determinar si es que en los casos donde no hay anotación de demanda, se enervan los asientos posteriores al acto jurídico materia de controversia y que son anteriores a la inscripción de la decisión judicial. Es importante señalar que esta conclusión permitirá en la siguiente parte observar la aplicación de estos efectos en las decisiones del Tribunal Registral.

2.1 Principio de prioridad y sus efectos: retroprioridad y reserva de prioridad

Parto de la idea desarrollada por Gunther Gonzales (2017, 53) que la anotación preventiva es una figura que alberga supuestos variados y esto mismo dificulta la manera de llegar a un concepto preciso de anotación preventiva. Los supuestos variados como embargos preventivos y demandas, entre otros,

responden a situaciones diferentes: mientras que un embargo busca la satisfacción del acreedor, la anotación de demanda busca oponer el derecho que se está discutiendo en la vía judicial frente a terceros. En efecto, “la anotación de demanda pretende ser instrumento técnico para la efectividad del proceso ordinario y del proceso ejecutivo, asegura y afecta bienes durante el proceso, para facilitar el exacto cumplimiento y ejecución de la sentencia (artículo 726 y 727 LEC)” (Álvarez, 2020, 436), es decir la publicidad del proceso busca resguardar los derechos desde la demanda con la finalidad que los efectos de la sentencia se retrotraigan a la fecha de la anotación de la demanda. Antes de analizar la retroprioridad y la reserva de prioridad, hay que comprender si la publicidad del proceso solo se da con la anotación de demanda o existe otras vías alternativas que otorgan publicidad al proceso.

La publicidad del proceso, ¿sólo se da cuando se anota la demanda? Por un lado, si vemos la publicidad del proceso a partir de la página web “Consulta de Expedientes Judiciales” que es administrado por el propio Poder Judicial, la publicidad de los procesos civiles es restringida a las partes, en tanto que al amparo de la Ley N° 29733, ley de Protección de Datos Personales, se requiere no solamente conocer el número de expediente sino también los apellidos o la razón social de una de las partes procesales para poder tomar conocimiento de las resoluciones judiciales que se encuentran en la referida página web. Asimismo, existen procesos que por su naturaleza, en tema de violencia, y aquellos reservados por el principio de confidencialidad que no pueden consultarse en línea y menos divulgarse en medios informáticos, pues de hacerlo se acarrearía en responsabilidades legales. Por otro lado, mediante Acceso a la Información Pública, cualquier ciudadano está facultado a solicitar del Poder Judicial el número de expediente de los procesos judiciales de otro ciudadano, para lo cual el área competente del Poder Judicial revisará mediante un registro administrativo si tal ciudadano cuenta con procesos judiciales en curso y/o fenecidos. Aún así, por dichos medios no se logra cabalmente una publicidad del proceso, pues no basta el acceso a resoluciones judiciales sino también piezas procesales como la propia demanda. Por ello, con la anotación de la demanda, no solamente se publicita el proceso mediante el dato de las partes procesales

o el número de expediente, sino también el petitorio y la causa petendi de la propia demanda que formará parte del título archivo de la anotación preventiva.

Si se anota la demanda, ¿se opone el derecho del demandante frente a terceros que aparecerán en el Registro? Registralmente, opera el principio de prioridad, es decir, “todo título o acto ingresado en el Registro, incluso cuando luego reciba una calificación desfavorable pero se anote suspensiva o provisionalmente, prevalece sobre cualquier otro que se presente con posterioridad” (De Reina, 2011, 81). La anotación de la demanda no impide la inscripción de actos posteriores en el Registro, pues su única finalidad es la de reservar prioridad, una vez se dicte sentencia judicial firme. Una vez ocurra esto, los efectos de dicha sentencia se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda. Conforme lo señala De Reina (2011, 85), se presenta el cierre registral que no es otra cosa que la preferencia del primer título ingresado que podrá vetar a todos los subsiguientes títulos que se le opongán. Esto se fundamenta en la seguridad jurídica.

Por otro lado, procesalmente, nuestro ordenamiento recoge en su artículo 673 la prevalencia de quien ha obtenido una anotación de demanda frente a terceros. Ello también se fundamenta en la seguridad jurídica.

¿Y en aras de la seguridad jurídica siempre debe prevalecer lo anotado en el Registro? Este punto se abordará al final de esta sección.

2.2 Fe pública registral

Tal como lo señala Ortiz (2023, 323), “en los sistemas con el principio de fe pública, C se encuentra protegido por cuanto el vicio de nulidad del negocio antecedente no lo afecta. El tercero (“C”) es tutelado por su confianza en el Registro, ya que este se presume exacto. (...) En cambio, en un sistema en el que no se reconociera la presunción de exactitud, “C” vería decaer su adquisición si el negocio entre “A-B” es nulo, por cuanto haría caer por su base el negocio subsiguiente entre “B-C””.

A partir de este comentario, surge la pregunta si nuestro sistema registral actual presume la exactitud del registro. A pesar que nuestro Código Civil, en su artículo

2013 recoge el principio de legitimación, un sector de la doctrina (Gonzales Barrón, 2017, 23) advierte de frases que provienen del dogma del Registro tales como “El Registro es la verdad oficial” o “todos los conflictos se resuelven a favor de quien inscribe”. El dogma es una palabra que proviene del griego ateniense (δόγμα) y que significa “opinión”, pero no cualquier opinión, sino una que tiende a la verdad. Tales frases del dogma del Registro, ¿son aplicables a nuestra realidad? En primer lugar, el Perú teóricamente es un Estado de Derecho que se rige por la Constitución y, en consecuencia, jerárquicamente es la propia Constitución la que contiene una serie de derechos de prioridad para el Estado, siendo el Tribunal Constitucional su máximo intérprete. En la reciente sentencia recaída en el Exp. 0018-2015-PI/TC, se abordó la figura de la fe pública registral y mediante una interpretación constitucional de la misma ratifica decisiones de la Corte Suprema en la que exige como diligencia del tercero que desea adquirir un derecho respecto a un bien no solamente observar lo que yace en el Registro, sino también verificar la posesión del bien inmueble. Con esta línea jurisprudencial, ¿se sigue creyendo en el Perú que el Registro es la verdad oficial? Nuestro artículo 2013 del Código Civil recoge una premisa normativa que no es acogida en la práctica judicial, porque, en esencia, nuestro sistema registral no es constitutivo y nuestra realidad apunta no solamente a títulos extraregistrales, sino también a un registro que no es constitutivo.

Si bien Ortiz (2023, 315) señala que nuestro sistema registral se volvió de facto constitutivo, en tanto cada vez surgen mayores exigencias de parte de dependencias públicas así como personas naturales para inscribir, lo cierto es que existen razones para oponerse a ello, en tanto, el Perú es un país de poseedores más que propietarios. A pesar que contemos con títulos inscritos en el registro de Propiedad Inmueble, no manejamos un catastro a nivel nacional que de certeza de la realidad física de lo inscrito. En este escenario, ¿se puede afirmar que nuestro Registro es constitutivo?

Tal como afirma Gunther Gonzales (2017, 36) es contradictorio sostener que el Registro es la verdad oficial, en tanto es una verdad que es impuesta desde arriba. Es en el mundo fáctico donde se encuentra la verdad: “en efecto, desde una perspectiva crítica, de tono científico y filosófico, es obvio que no existen verdades oficiales, sin contraste con el mundo real y empírico. Lo contrario es

arbitrario e irrazonable. La ciencia actual descarta que exista un conocimiento oficial" (2017, 37).

Si abordamos lo antes dicho al tema de análisis que son los asientos enervados, ¿solamente existirán asientos enervados si es que previamente se ha anotado la demanda? Sostener el requisito de la anotación de la demanda es el criterio del Tribunal Registral pero cuya fundamentación radica en una supuesta seguridad jurídica que pretende dar el Registro, a pesar que en nuestra realidad el Registro no es constitutivo ni es la única información que debe tomar en cuenta un comprador diligente. Entonces, se evidencia una contradicción normativa en tanto nuestro Tribunal Registral está considerando asientos enervados solamente a aquellos que se inscriban posterior a la anotación preventiva y anterior a la inscripción de la sentencia judicial firma de nulidad, anulabilidad y/o ineficacia del acto jurídico, lo cual está partiendo de dos premisas: a) el Registro es el único medio por el cual se publicita un proceso, mediante la anotación de la demanda; y b) es posible que coexistan asientos incompatibles con la sentencia judicial de nulidad, anulabilidad y/o ineficacia del acto jurídico si es que no se anotó la demanda.

Concuero con la primera premisa; sin embargo, discrepo de lo segundo, pues si es que nunca se anota la demanda, entonces estaremos en un escenario de incertidumbre en tanto los certificados compendiosos seguirán publicitando derechos que se llegaron a inscribir en una partida sin anotación de demanda y que entrarán en un escenario de incompatibilidad con la sentencia judicial firme que se inscriba y por el cual rompa la cadena de transmisiones originada por el demandado en el proceso de nulidad, anulabilidad y/o ineficacia del acto jurídico.

Por otro lado, la postura asumida por el Tribunal Registral para el caso de asientos enervados no es congruente con otra postura adoptada por el mismo órgano donde privilegia una causa extraregstral como lo es la reinscripción de la hipoteca a pesar que dicho órgano no está facultado para modificar los asientos registrales, en este caso en específico.

En efecto, actualmente, el referido órgano de Registros Públicos, conforme lo aprobó en el XXXII Pleno Registral, admite la reinscripción de hipoteca extinguida por caducidad bajo el supuesto que la propiedad sobre la que recae

la hipoteca se mantenga bajo la titularidad del constituyente originario. Dicha afirmación resulta contradictoria, pues se intenta revivir una hipoteca que ya caducó y que como menciona Meneses (2019, 82) “resulta contrario a la naturaleza misma de la Ley N° 26639, que determina la caducidad de este efecto por el transcurso del plazo de diez años”.

Concuero con dicho autor cuando menciona que la reinscripción de la hipoteca (2019, 83) “atenta contra los principios registrales, en el sentido que los asientos registrales no pueden ser modificados, sino por mandato judicial, salvo excepciones establecidas por la ley, lo cual no se presenta en este caso”. Resalto esta cita debido a que, en este escenario, el propio Tribunal Registral está modificando el asiento registral de hipoteca al volver a reinscribirlo a pesar que se extendió el asiento de caducidad. Y esta reinscripción se basa no en la calificación de un documento judicial, sino en una solicitud del acreedor hipotecario.

Se citó el precedente de observancia obligatoria de la reinscripción de hipoteca para resaltar la premisa que el Tribunal Registral no está siendo congruente en sus decisiones porque, por un lado, en aras de preservar la seguridad jurídica, en el caso de asientos enervados, exige la anotación preventiva de la demanda, en cambio, en el caso de la reinscripción de la hipoteca no está preservando la seguridad jurídica, sino todo lo contrario, está reviviendo una hipoteca caduca bajo un supuesto no contemplado en la Ley N° 26639, pues, a su entender, no puede desconocerse la calidad de cosa juzgada del auto definitivo en el proceso ejecutivo, lo cual también es discutible porque en los procesos ejecutivos prima la sumariedad, es decir, al no ser procesos de cognición, entonces se emite un auto que no tiene la calidad de cosa juzgada, porque detrás de la decisión judicial no hubo mayor cognoscibilidad de la litis, sino una demanda ejecutiva y una oposición que de darse solo está limitada a supuestos específicos de acuerdo a ley.

Por ello, el argumento de la seguridad jurídica que plantea el Tribunal Registral no parece ser el hilo conductor en todas sus decisiones.

Por último, el Tribunal Registral no se ha puesto en todos los supuestos que pueden surgir a raíz de la anotación de demanda, pues puede darse el caso,

como lo sostiene José Martín Pastor (2000, 232-233) que existen asientos anteriores practicados en virtud de títulos anteriores a la anotación y, en estos supuestos, a pesar que nos encontramos con titulares de derechos inscritos antes de la anotación, también se verán afectados por la anotación, solamente si también han sido demandados y se ha probado “extrarregistralmente su mala fe”.

Con esto, se evidencia que no siempre se cumplirá la regla de si nos encontramos con asientos posteriores a la anotación preventiva de la demanda serán asientos enervados, tal como lo sostiene el Tribunal Registral, sino que existirán supuestos que pueden ocurrir en nuestra realidad y que de hecho ocurren, cuando un titular de un derecho inscrito es emplazado al proceso y se discute ampliamente su buena o mala fe respecto a la inscripción de su derecho y que a pesar que su derecho inscrito sea anterior a la anotación, también le afectará directamente la nulidad del acto jurídico y no es que se haya pedido la nulidad de su derecho en específico, sino que se le incorpora al proceso porque la decisión judicial afectará directamente su derecho inscrito.

Estos escenarios evidencias que, en la actualidad, el precedente si bien se aplica a los casos que se vienen ventilando en la segunda instancia del procedimiento administrativo registral, puede llegar a ser precisado cuando se presenten estos escenarios que indico.

CAPÍTULO 3: PRONUNCIAMIENTOS DEL TRIBUNAL REGISTRAL RESPECTO A LOS EFECTOS REGISTRALES DE INSCRIBIR LA SENTENCIA DE NULIDAD, ANULABILIDAD O INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

En esta sección se abordará el problema específico 3 “¿Siguen un criterio uniforme los pronunciamientos del tribunal Registral de inscribir la sentencia de nulidad, anulabilidad o ineficacia de acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble cuando hay y no hay anotación de demanda previa?”, a fin de lograr el objetivo específico 3 “detallar y Analizar los pronunciamientos del Tribunal Registral a la actualidad respecto al tema de enervación de asientos registrales cuando se inscribe la declaración judicial de acto jurídico nulo, anulable o ineficaz en el Registro de Propiedad Inmueble”, para lo cual se plantea la hipótesis específica 3 “los recientes pronunciamientos del Tribunal Registral siguen una línea uniforme respecto a la enervación de asientos registrales cuando no hay previamente una anotación de demanda”. De este modo, esta sección estará dividida en tres partes. En la primera parte, se abordará los pronunciamientos del Tribunal Registral respecto a actos nulos y si estos enervan los asientos cuando no hay anotación de demanda; posteriormente; luego, se verán los pronunciamientos del Tribunal Registral respecto a los actos anulables y si estos enervan los asientos cuando no hay anotación de demanda; y, finalmente, en la tercera parte se culminará con los pronunciamientos del Tribunal Registral respecto a los actos ineficaces y si estos enervan los asientos cuando no hay anotación de demanda. A lo largo de esta sección, se usará como marco teórico/conceptual/legal, principalmente resoluciones del Tribunal Registral vinculados con lo mencionado en cada una de las tres partes mencionadas. Así, al final de la sección se concluirá que la línea del Tribunal Registral es uniforme respecto a la no enervación de asientos registrales sea que se trate de nulidad, anulabilidad o ineficacia del acto jurídico cuando no hay previamente una anotación de demanda, lo que tiene relación con el objetivo principal del presente artículo en la medida que se busca determinar registralmente los efectos de la inscripción de la decisión judicial sobre nulidad, anulabilidad o ineficacia del acto jurídico cuando no hay anotación de demanda. Es importante señalar que esta

conclusión permitirá en la siguiente parte comparar si esa línea de decisión del Tribunal Registral tiene correlación con los últimos pronunciamientos de la Corte Suprema respecto al tema materia de investigación.

3.1 Respecto al acto nulo

Para este apartado se analizarán resoluciones del Tribunal Registral y se subdividirá de la siguiente forma: **a)** Resoluciones que se pronuncian sobre la inscripción de una sentencia judicial firme que declara la nulidad de acto jurídico **sin** anotación preventiva de demanda; **b)** Resoluciones que se pronuncian sobre la inscripción de una sentencia judicial firme que declara la nulidad de acto jurídico **con** anotación preventiva de demanda; **c)** Resoluciones que se pronuncian sobre la inscripción de una sentencia judicial firme que declara la nulidad de una prescripción adquisitiva **sin** anotación preventiva de demanda; **d)** Resoluciones que se pronuncian sobre la inscripción de una cancelación de asiento registral vía administrativa **sin** anotación preventiva alguna.

3.1.1. Resoluciones que se pronuncian sobre la inscripción de una sentencia judicial firme que declara la nulidad de acto jurídico sin anotación preventiva de demanda

Respecto a la Resolución No. **4030-2025-SUNARP-TR**, de fecha 16 de Septiembre del 2025, el apelante solicitaba la inscripción de la cancelación de la transferencia inscrita en el asiento C00002 de la P.E. N° 11046193 del Registro de Predios de Ica, debido a la cancelación del asiento C00001 registrada en el asiento C00003 de la misma partida registral que fue ordenada mediante sentencia firme. En otras palabras, el apelante si bien había logrado en sede judicial que se ordene la cancelación del asiento C00001 de la referida partida, ahora solicitaba en vía administrativa la cancelación del asiento C00002, pese a que no había anotado previamente su demanda de nulidad

Ante este escenario, el Tribunal Registral analiza el título archivado que dio mérito a la inscripción de la cancelación del asiento C00001 y aplica el principio de literalidad para comprender los alcances de la resolución judicial firme que ordenó la cancelación del asiento C00001. Concluye que en la sentencia judicial

no obra mandato alguno que ordene la cancelación del asiento C00002 ni se verifica anotación de demanda alguna, por lo que procede a citar su precedente de observancia obligatoria XXV sobre los alcances jurídicos que tiene una sentencia judicial firme que se pronuncia sobre nulidad de acto jurídico y decide confirmar la tacha sustantiva, es decir, falla en contra del apelante al negarse a inscribir la cancelación del asiento C00002 de la referida partida.

Respecto a la Resolución N° **2489-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)**, de fecha 13 de junio del 2024, el apelante solicitaba el traslado de dominio por sucesión intestada de la causante; sin embargo, la registradora dispuso la tacha sustantiva del título porque la causante en vida había vendido el inmueble a Juan Omar Mahchi Aguad y este transfirió solamente el 50% de sus acciones y derechos a terceros que finalmente lo hipotecaron. Si bien, el apelante logró una sentencia judicial de nulidad del acto jurídico celebrado entre la causante en vida y Juan Omar Mahchi Aguad, dicha sentencia no se pronunciaba sobre los terceros no emplazados en el proceso.

Frente a esto, el Tribunal Registral analiza los antecedentes registrales de la partida del predio e indica que la utilidad y efecto jurídico de la anotación de demanda radica en la afectación de derechos inscritos posteriores a su anotación y si bien, en el presente caso, no se anotó la demanda, de la revisión de la partida se tiene que el demandado Juan Omar Mahchi Aguad solamente habría transferido el 50% de sus acciones y derechos, conservando el restante y, debido a esto, los derechos que emanan del asiento registral declarado nulo judicialmente son asumidos por su titular inmediato anterior, es decir, corresponde que la causante mantenga el restante 50% de acciones y derechos que Juan Omar Mahchi Aguad mantenía.

De la revisión de ambas resoluciones se aprecia que el Tribunal Registral mantiene en sus recientes pronunciamientos una postura a favor de la enervación de asientos registrales solamente si existe previamente anotación de demanda; sin embargo, de acuerdo al referido tribunal, nada impide que, en el supuesto que la declaración de nulidad sea dada contra su titular registral actual en calidad de demandado, no se necesite anotación de demanda, debido a que dicho titular fue emplazado en el proceso de nulidad de acto jurídico y le es oponible la sentencia que emana de dicho proceso.

Al respecto, considero que la postura del Tribunal Registral es formalista, en tanto se enmarca en el cumplimiento de sus funciones que es dar eficacia a las sentencias judiciales en su aspecto literal, sin interpretar sus alcances, lo cual se condice con su rol de tribunal administrativo en segunda instancia y que está sujeto a reglamentos administrativos. Asimismo, la postura del Tribunal Registral de hacer cumplir los mandatos judiciales al pie de la letra no hace más que confirmar los límites de la calificación registral de documentos judiciales, así como reconocer la subordinación de sus decisiones a lo indicado por los tribunales que componen el Poder Judicial. Esto no hace sino cuestionar el nombre de Tribunal Registral como tal, pues el término “tribunal” enmarca una función de cuestionar o juzgar, sin embargo, en el presente caso, el tribunal registral no tiene una potestad plena de juzgamiento, sino limitada por los propios reglamentos y leyes que dan prevalencia a lo decidido en un proceso judicial, por encima de lo decidido en una instancia administrativa, como lo es ella misma, que intenta fungir de tribunal.

3.1.2 Resoluciones que se pronuncian sobre la inscripción de una sentencia judicial firme que declara la nulidad de acto jurídico con anotación preventiva de demanda

Respecto a la Resolución No. **3918-2025-SUNARP-TR**, de fecha 10 de Septiembre del 2025, el apelante solicitaba la inscripción de compraventa que otorga Guillermo Martín Herrera Merino a favor de Compañía Industrial de Carrocerías S.A.C., sin embargo la misma fue materia de tacha sustantiva por parte de la registradora debido a que la titularidad del vendedor en la partida del predio fue inscrito con posterioridad a la anotación de demanda de nulidad de acto jurídico, entonces dicho vendedor tiene un derecho inscrito en un asiento intermedio que ha quedado sin efecto en mérito a la posterior inscripción de la sentencia judicial firme.

Ante este escenario, el Tribunal Registral aclara que no es necesario que la sentencia judicial se pronuncie sobre los asientos intermedios, pues se toma en cuenta lo indicado en el artículo 673 del Código Procesal Civil donde establece la enervación de asientos intermedios. En consecuencia, confirma la tacha sustantiva.

Respecto a la Resolución No. **3899-2025-SUNARP-TR**, de fecha 09 de Septiembre del 2025, el apelante solicitaba la inscripción de la sentencia judicial de nulidad de acto jurídico no solamente en la partida matriz, sino también en las partidas independizadas; sin embargo, la registradora a cargo observó el título debido a que la sentencia judicial ya había sido inscrita en la partida que el juzgado especificó y que el juez no había hecho mención alguna de las partidas independizadas.

Frente a esto, el Tribunal Registral recordó que no es deber de las instancias registrales interpretar el alcance del mandato judicial, pues, en estos casos, rige el principio de literalidad. Asimismo, analiza el caso en concreto e indica que posterior a la anotación de demanda, se constituyó un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común con las correspondientes independizaciones de unidades inmobiliarias. Siendo esto así, la anotación de demanda también se trasladó a cada unidad inmobiliaria independizada y, por lo tanto, corresponde inscribir la sentencia judicial firme en cada una de ellas.

Con lo indicado en ambas resoluciones se analiza un punto en concreto como lo es la restricción del tribunal registral de calificar un documento judicial; sin embargo, dicha restricción no fue impedimento para que en el caso de la segunda resolución analizada, el Tribunal Registral ordene, por técnica registral, el traslado de la sentencia judicial de nulidad de acto jurídico de la partida matriz a las partidas independizadas con la sola verificación que, en un primer momento, había operado el traslado de la anotación de demanda y que, en consecuencia, también procedía que la propia sentencia sea trasladada a cada unidad inmobiliaria independizada. Dicho pronunciamiento es congruente con lo que ha venido señalando el referido tribunal administrativo respecto a la enervación de asientos posteriores a la anotación de demanda, pues no es exigible pronunciamiento expreso del juez respecto a los asientos intermedios, sino que basta realizar un razonamiento jurídico en base al artículo 673 del Código Procesal Civil. Sin embargo, dicha congruencia no hace sino enfatizar que el Tribunal Registral es un ente administrativo técnico y como tal con una labor de juzgamiento reducida, pues en la práctica sus decisiones solo se tendrían que enmarcar en los asientos registrales verificando la compatibilidad y legalidad de los títulos por inscribirse, al igual que los dogmas que son propios

del Registro como “todos los conflictos se resuelven a favor de quien inscribe” (Gonzales Barrón 2017: 23); en consecuencia, el administrado que ha obtenido una declaración judicial de nulidad de acto jurídico y ha anotado su demanda, no requerirá de pronunciamiento judicial expreso que se pronuncie sobre los asientos intermedios.

3.1.3 Resolución que se pronuncian sobre la inscripción de una sentencia judicial firme que declara la nulidad de una prescripción adquisitiva sin anotación preventiva de demanda

Respecto a la Resolución No. **0471-2025-SUNARP-TR**, de fecha 31 de Enero del 2025, el apelante solicitó la inscripción de la sentencia judicial de nulidad de acto jurídico de prescripción adquisitiva notarial: sin embargo, la registradora a cargo observó el título debido a que en el parte judicial no se indicaba expresamente la partida registral del inmueble sobre el que recaía la prescripción adquisitiva notarial. Asimismo, indica que posterior a dicha prescripción adquisitiva se realizaron varias transferencias, y esto ocasionaba lo siguiente: 1) no existía adecuación entre el parte judicial y los antecedentes registrales; 2) no había pronunciamiento judicial sobre esta incompatibilidad.

Ante este escenario, el Tribunal Registral indica que como en el presente caso no se ha anotado la demanda, procederá la inscripción de la sentencia judicial de nulidad como un asiento más que no alterará las titularidades ya inscritas. En ese sentido, la sentencia no tendrá efectos retroactivos, sino que solo afectará al acto jurídico inscrito que se declara nulo.

En relación a este pronunciamiento, vemos que no es necesario la adecuación entre el parte judicial con los antecedentes registrales, porque la decisión judicial de nulidad de acto jurídico solo afectará al asiento registral mencionado y como no hubo anotación entonces solo se inscribirá la sentencia judicial firme sin enervar los asientos posteriores no declarados nulos.

3.1.4 Resoluciones que se pronuncian sobre la inscripción de una cancelación de asiento registral vía administrativa sin anotación preventiva alguna

Respecto a la Resolución No. **4537-2025-SUNARP-TR**, de fecha 10 de Octubre del 2025, el apelante solicitó la inscripción de la resolución administrativa que declaró la nulidad del acto administrativo de independización de predio rústico sin cambio de uso, al igual que de los actos administrativos de habilitación urbana; sin embargo, la registradora a cargo denegó la inscripción porque solo es procedente la cancelación de asiento registral en instancia administrativa por los supuestos establecidos en la Ley 30313.

El Tribunal Registral citó criterios de calificación de documentos administrativos y concluyó que no es materia de calificación los fundamentos de la nulidad del acto administrativo. Asimismo, dicha nulidad declarada en sede administrativa es inscribible y tiene los mismos efectos que una sentencia judicial, siempre que no se afecte derechos de terceros, pues en caso que la cancelación del asiento registral afecte a un titular registral ya inscrito, no procederá enervar dichos asientos registrales, de acuerdo al artículo 12.1. de la Ley de Procedimiento Administrativo General. En ese sentido, confirma la tacha del registrador pero por motivos distintos a los que se señaló en un inicio.

En este caso específico, resulta desfavorable para el solicitante que la inscripción de la nulidad del acto administrativo no tenga efectos retroactivos al acto declarado nulo y es porque la propia Municipalidad no podría emitir una medida cautelar contra sus propios actos administrativos, antes de declararlos nulos, pues la propia Municipalidad actuaría, en el caso de emisión de medida cautelar, en juez y parte sobre el vicio que la propia entidad generó. Es decir, intentaría resguardar su decisión frente al peligro en la demora, cuando en realidad él mismo fue quien ocasionó, en la mayoría de los casos, el vicio que da lugar a la nulidad.

3.2. Respecto al acto anulable

En la mayoría de casos por no decir todas las resoluciones del Tribunal Registral relacionadas al acto anulable versan sobre la solicitud de inscripción de actos

jurídicos celebrados entre el apoderado a favor de él mismo. Es decir, de por medio no se trata de la inscripción de una sentencia judicial firme que declare un acto anulable, sino que el propio Tribunal ante un presunto supuesto que puede acarrear la anulabilidad del título, prefiere actuar preventivamente e impedir la inscripción de un título que pueda acarrear una futura anulabilidad del título.

Respecto a la Resolución No. **299-2017-SUNARP-TR**, de fecha 18 de Mayo del 2017, el apelante en calidad de apoderado solicita la inscripción de una cesión de derechos a favor de él mismo. La registradora observa el título debido a que no cuenta con facultades expresas para contratar consigo mismo

Frente a esto, el Tribunal Registral afirma que el acto anulable es confirmable. Y del caso en específico, se observa que el representado mediante una escritura pública de aclaración y ratificación confirmó su voluntad de transferir el inmueble a favor de su apoderado y siendo esto una modalidad de convalidación, el Tribunal ordenó su inscripción.

En esta resolución es importante mencionar que en el caso de la convalidación sus efectos son retroactivos al acto anulable, pero cabe citar el artículo 230 del Código Civil que indica que la confirmación solo se dará si no afecta derecho de terceros.

3.3. Respecto al acto ineficaz

Respecto a la Resolución No. **2506-2025-SUNARP-TR**, de fecha 12 de Junio del 2025, el apelante solicita la inscripción de medida cautelar de embargo en forma de inscripción; sin embargo, el registrador a cargo observó el título debido a que de la verificación de los antecedentes registrales constató que si bien se ordenó la anotación de embargo de la propiedad de titular de ANTHONY ZEJENRRI PERCA NUÑEZ, lo cierto es que ya obra inscrita la sentencia de ineficacia del acto jurídico por el cual ANTHONY ZEJENRRI PERCA NUÑEZ adquirió la propiedad.

Al hacer el análisis del caso, el Tribunal Registral advierte que la declaración de ineficacia del acto jurídico no implica una nulidad del título, entonces el adquirente conserva la disponibilidad del bien, pero, en cualquier momento, el

acreedor le exigirá el cobro de la deuda ya sea mediante una anotación de embargo en el bien, entre otros.

Respecto a la Resolución No. **0650-2025-SUNARP-TR (NSIR-T)**, de fecha 15 de Febrero del 2024, el apelante solicita la rectificación de datos; sin embargo la registradora a cargo observa el título debido a que el anticipo que se pretende rectificar ha sido declarado ineficaz.

Frente a esto, el Tribunal Registral indica que la acción de ineficacia no tiene por objetivo que los bienes retornen al deudor, entonces los bienes se mantienen en la esfera jurídica del adquirente y, por lo tanto, es factible que sobre el referido bien se inscriba la actualización de datos solicitada.

En ambas resoluciones citadas se evidencia que el Tribunal Registral no diferencia escenarios en los que se ha anotado o no preventivamente la demanda, porque tal como se ha indicado líneas arriba la declaración de ineficacia no alterará la titularidad del adquirente, porque la finalidad última de dicha declaración es salvaguardar el crédito del acreedor, sin importar las sucesivas transferencias de propiedad. Por ello, vemos que a diferencia de los escenarios de nulidad de acto jurídico, aquí el punto de debate no se centra en asientos enervados, sino en la posibilidad de cobrar una deuda pendiente.

Confrontando el análisis realizado en todas las resoluciones comentadas, destaco el apartado relacionado a los actos nulos, pues en este se concentra la discusión respecto a los asientos enervados solo cuando existe una previa anotación de demanda, criterio que pretende prevenir en vía administrativa cualquier conflicto de titularidades, pues en caso que el Tribunal interprete los alcances de una sentencia judicial, actuaría contra lo indicado en el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, lo que sería motivo de sanción para los vocales. Por esta razón, en un criterio en la que prevalece la seguridad jurídica y la decisión judicial sobre cualquier intento de justicia material, el Tribunal Registral desplaza cualquier controversia de titularidades y aplica el concepto de asientos enervados solamente en los casos donde antes de la emisión de la sentencia judicial que declara la nulidad del acto jurídico, exista una anotación preventiva de demanda, pues en estos supuestos solamente corresponde enervar los asientos intermedios y no en otros supuestos.

CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

[La presentación de las conclusiones debe estar ordenada en función de la cantidad de los problemas secundarios planteados. Cada uno de estos problemas debe tener una conclusión parcial expuesta en esta sección. Al final de la sección debe indicarse como conclusión principal la respuesta al problema principal planteado.]

1. Se comprueba que a nivel registral predomina la decisión del Tribunal Registral respecto a la definición de asientos enervados como aquellos asientos inscritos con posterioridad a una anotación preventiva de demanda y con anterioridad a la inscripción de la sentencia judicial firme. A pesar de esto, esto no son útiles debido a que aumentan los costos de transacción al tener una partida registral con asientos incompatibles que deberán ser analizados por un abogado experto en la materia. Tampoco son eficaces porque publicitan asientos que no están surtiendo efectos por aplicación del artículo 673 del Código Procesal Civil que otorga prevalencia a la anotación de demanda frente a transferencias posteriores
2. En efecto, ante la falta de regulación, el Tribunal Registral ha creado la figura de asientos enervados con la finalidad de llenar un vacío generado por la falta de pronunciamiento judicial respecto a los asientos incompatibles con la sentencia judicial firme.
3. No procede la cancelación ni rectificación de asientos intermedios entre una anotación de demanda y la inscripción de la sentencia judicial firme de nulidad de acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble por no estar expresamente regulado en nuestro ordenamiento jurídico.
4. La anotación preventiva de la demanda es la única manera efectiva de publicitar un proceso frente a terceros, en tanto no existe una vía alternativa que permita conocer piezas procesales claves para personas que no son parte del proceso.
5. Se comprueba que los efectos registrales de anotar previamente la demanda es reservar prioridad, retroprioridad y evitar la formación de un tercero registral,

pero a pesar de esto existen supuestos muy específicos donde corresponde incluso enervar asientos inscritos con anterioridad a la anotación preventiva, pero no han sido analizados por el Tribunal Registral

6. A pesar que el órgano de segunda instancia en el procedimiento administrativo registral resguarde la seguridad jurídica mediante la exigencia de la anotación preventiva de la demanda, no siempre sigue este hilo conductor pues en el caso de la reinscripción de la hipoteca ha preferido darle un sentido a la ley N° 26639 que no tiene e incluso revivir una hipoteca caduca, lo cual atenta contra la seguridad jurídica de aquel que obtuvo un asiento de caducidad de la hipoteca por el transcurso del tiempo

7. Se verifica de la revisión de recientes pronunciamientos del Tribunal Registral que se concentra la discusión respecto a los asientos enervados solo cuando existe una previa anotación de demanda en los procesos de nulidad de acto jurídico, criterio que pretende prevenir en vía administrativa cualquier conflicto de titularidades, pues en caso que el Tribunal interprete los alcances de una sentencia judicial, actuaría contra lo indicado en el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, lo que sería motivo de sanción para los vocales. Por esta razón, en un criterio en la que prevalece la seguridad jurídica y la decisión judicial sobre cualquier intento de justicia material, el Tribunal Registral desplaza cualquier controversia de titularidades y aplica el concepto de asientos enervados solamente en los casos donde antes de la emisión de la sentencia judicial que declara la nulidad del acto jurídico, exista una anotación preventiva de demanda, pues en estos supuestos solamente corresponde enervar los asientos intermedios y no en otros supuestos.

8. En la declaración judicial de ineficacia de acto jurídico no es aplicable el concepto de asientos enervados debido a que la titularidad la mantiene el adquirente, y esto es así porque el objetivo del demandante será la posibilidad de cobrar su deuda y no la de retrotraer los efectos de la declaración de ineficacia al asiento cuestionado.

BIBLIOGRAFÍA

Alvarez, J. (2020) Derecho Inmobiliario Registral. Reimpresión. Ediciones Legales.

Anaya, J. (2015). Cancelación administrativa de un asiento registral viciado y el cambio al principio de legitimación registral: comentarios a la Ley N° 30313. *Revista Derecho y Cambio Social*, año 12, N° 41.

Canchucaya, C (2022). La eficacia de los asientos enervados en el Sistema Registral peruano. Trabajo académico para optar por el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral. Recuperado de: <https://tesis.pucp.edu.pe/items/ec4a5f87-1ebc-448c-8e03-fe88db564135>

De Reina, G. (2011). Derecho Registral Inmobiliario. Manual. Editorial B de F.

Chico y Ortiz, J. (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. 4ta edición actualizada, tomo I. Marcial Pons.

González Barrón, G. (2017). *Los principios registrales en el conflicto judicial*. Ediciones Legales.

Martín, J. (2000) *La anotación preventiva como medida cautelar y el Registro*. Centro de Estudios Registrales

Meneses, A. (2024). *Los efectos en sede registral de la nulidad e ineficacia*. Recuperado de Enfoque Derecho: <https://enfoquederecho.com/los-efectos-en-sede-registral-de-la-nulidad-e-ineficacia/>

Meneses, A. (2019). “La caducidad de la hipoteca y su reinscripción”. En: M. Torres (dir.) *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real* (pp. 73-84). Gaceta Jurídica

Ortiz, J. (2023). *Los principios que rigen la actividad registral*. Instituto Pacífico.

Pau Pedrón, A. (1995). *Curso de Práctica Registral*. Universidad Pontificia Comillas.

Sevilla, P. (2023). Comentario al artículo 673 del Código Procesal Civil. En: Muro, M. y M. Torres (coord.). *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas*. Segunda Edición, tomo V. Gaceta Jurídica.

Jurisprudencia

Casación N° 4442-2015 Moquegua (2016, 09 de Agosto). Corte Suprema de Justicia de la República.

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/3890d580430b9ef090dcf91f92484f08/IX+Pleno+Casatorio+CivilOtorg+Esc+Pub.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3890d580430b9ef090dcf91f92484f08>

Precedentes de observancia obligatoria y acuerdos plenarios del Tribunal Registral

Acuerdo Plenario aprobado en el CCXLIX Pleno del Tribunal Registral (2021, 25 y 29 de Noviembre)

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2584528/CCXLIX-PLENO-TR-SUNARP.pdf.pdf?v=1638918258>

Precedente de Observancia Obligatoria aprobada en el XXV Pleno del Tribunal Registral (2007, 15 de junio)

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398635/XXV-PLENO-TR-SUNARP.pdf?v=1603475521>