

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Informe Jurídico sobre Resolución N° 757-2008-SUNARP-TR-L

**Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho
Registral**

AUTOR

Helga Nola Hualpatuero Carlos

ASESOR

Javier Pazos Hayashida

CÓDIGO DE ALUMNO

20093049

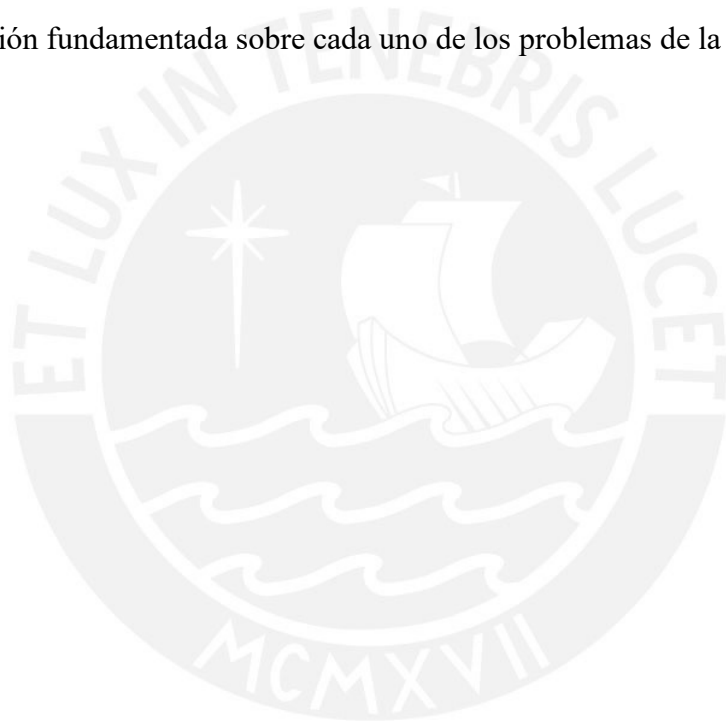
2019

Resumen

El caso materia de análisis del presente informe jurídico aborda dos temas fundamentales del Derecho Registral, como son la prioridad y la calificación. La resolución N° 757-2008-SUNARP-TR-L se emite a propósito de la apelación de una observación realizada por una registradora pública sobre un título que pretendía inscribir la adjudicación de un inmueble producto de la ejecución de una hipoteca. El conflicto se centra en el hecho de que de manera posterior a la inscripción de la hipoteca se inscribe: 1) la anotación de una demanda de declaración de heredero y petición de herencia; y, 2) la inscripción del heredero como copropietario del inmueble. No obstante lo indicado por la registradora, el Tribunal Registral revoca la observación y ordena la inscripción de la adjudicación del inmueble. Al respecto, el presente informe concluye que la adjudicación del inmueble producto de la ejecución de la hipoteca no es un título incompatible con lo anteriormente registrado en la partida, incluso cuando previo a ello se haya anotado la demanda de declaratoria de heredero y petición de herencia y, como consecuencia, se inscribiera la copropiedad de un nuevo titular, pues la titularidad del bien puede recaer sobre un sujeto distinto al constituyente de la hipoteca y aún así subsistir la garantía y, por ende, el derecho del acreedor hipotecario de ejecutar el bien, producto de lo cual se adquiere en virtud de subasta pública el inmueble. Finalmente, en cuanto a la calificación registral se aborda el tema de la calificación de documentos judiciales, concluyéndose que al amparo de la normativa aplicable, el pronunciamiento del juez debe aplicarse y, por ende, proceder con la inscripción de lo que este indique.

ÍNDICE ANALÍTICO

	Pág.
Resumen	2
Índice	3
I. Introducción	4
II. Justificación de la Elección de la Resolución	5
III. Relación de los hechos sobre los que versa la controversia de la que trata la resolución	6
IV. Identificación de los principales problemas jurídicos	12
V. Análisis y posición fundamentada sobre cada uno de los problemas de la resolución	13
VI. Conclusiones	32
VII. Bibliografía	33



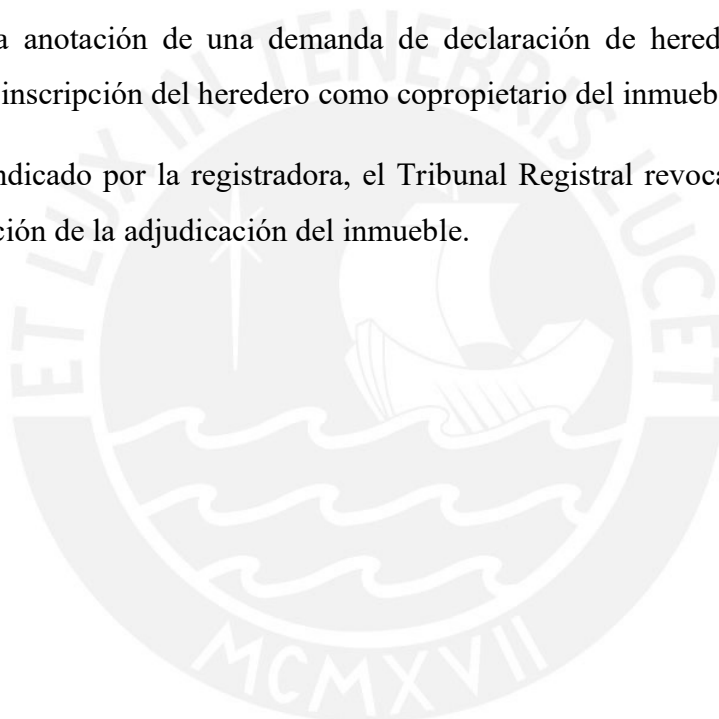
I. INTRODUCCIÓN

El caso materia de análisis del presente informe jurídico aborda dos temas fundamentales del Derecho Registral, como son la prioridad y la calificación.

La resolución N° 757-2008-SUNARP-TR-L se emite a propósito de la apelación de una observación realizada por una registradora pública sobre un título que pretendía inscribir la adjudicación de un inmueble producto de la ejecución de una hipoteca.

El conflicto se centra en el hecho de que de manera posterior a la inscripción de la hipoteca se inscribe: 1) la anotación de una demanda de declaración de heredero y petición de herencia; y, 2) la inscripción del heredero como copropietario del inmueble.

No obstante lo indicado por la registradora, el Tribunal Registral revoca la observación y ordena la inscripción de la adjudicación del inmueble.



II. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA RESOLUCIÓN

La prioridad registral y la calificación registral son dos de los temas de mayor relevancia en la teoría del registro. La calificación es un acto necesario para el ingreso al registro, pues de ella se genera la inscripción, en caso la calificación sea positiva. Por su parte, la prioridad registral constituye la razón de ser del registro.

La resolución N° 757-2008-SUNARP-TR-L materia del presente informe plantea ambos temas de modo que su análisis es relevante a fin de lograr el cabal entendimiento de dichos temas, lo que es fundamental para la teoría del registro.



III. RELACIÓN DE LOS HECHOS SOBRE LOS QUE VERSA LA CONTROVERSIA DE LA QUE TRATA LA RESOLUCIÓN

3.1 Antecedentes

A continuación, se presentan los hechos relevantes del caso materia de análisis:

- a. Con fecha 14 de noviembre de 2007, se solicita la inscripción de la adjudicación del inmueble inscrito en la Ficha N° 4857, que continúa en la Partida Electrónica N° 40792090 del Registro de Predios de Lima ("Inmueble"), a favor de Renzo Ricardo García Echevarría y Marco Antonio Vegas Galdos (sucesores de Mundo Químico E.I.R.L.), en el proceso judicial seguido contra Felicitas Rodríguez la Torre y Bruno Adolfo Carbajal Rodríguez sobre ejecución de garantías.

Para dichos efectos, se adjunta el Oficio N° 2002-450-0100-JCI-31 del 31 de octubre de 2007 emitido por el Juez del 31° Juzgado Subespecialidad Civil de Lima, Marcial Díaz Rojas, acompañando las piezas procesales pertinentes, siendo las principales las siguientes: (i) Acta de Remate en Tercera Convocatoria llevado a cabo el 1 de julio de 2005, (ii) Resolución N° 2 del 29 de enero de 2002, (iii) Resolución N° 8 del 28 de junio de 2002, (iv) Resolución N° 79 del 20 de junio de 2005, (v) Resolución N° 106 del 21 de noviembre de 2002, (vi) Resolución N° 2 del 6 de julio de 2007, expedido por la Quinta Sala de la Corte Superior de Justicia.

- b. Con fecha 27 de noviembre de 2007, el Registrador Juan Domingo Andía Mendoza, observó el título señalando que, de acuerdo con el asiento C0001 de la partida, también aparecía como propietario Andrés Adolfo Carbajal Rodríguez, quien al parecer no habría sido emplazado en el juicio, por lo que se pide al Juez aclarar dicho punto (en adelante, "Primera Observación").

- c. Mediante Hoja de Trámite N° 7523 del 4 de febrero de 2008, Marco Antonio Vegas Galdos interpuso recurso de apelación contra la esquila de observación señalada en el numeral anterior. Posteriormente, mediante Hoja de Trámite N° 22973 del 16 de abril de 2008, el apelante formuló recurso de desistimiento del recurso de apelación.

Mediante Resolución N° 443-2008-SUNARP-TR-L del 24 de abril de 2008, se aceptó el referido desistimiento.

- d. Dentro del plazo de veinte (20) días de notificada la resolución indicada en el literal anterior, el apelante, vía reingreso, adjunta el Oficio N° 2002-450-0100-JCI-31 del 13 de marzo de 2008, que contiene, entre otros, la Resolución N° 144 del 12 de marzo de 2008, expedida por el Juez Especializado en lo Civil de Lima, en mérito de la cual se aclara las observaciones formuladas por el registrador, disponiendo la inscripción de la adjudicación dispuesta por Resolución N° 106 del 2 de noviembre de 2005.
- e. La registradora del Registro de Predios de Lima, Ivonne Cabanilla de la Cruz (en adelante, “Registradora”), formuló observación indicando lo siguiente (en adelante, “Segunda Observación”):

“(…) De acuerdo con el estudio de la Partida Registral N° 40792090, según consta en el asiento D0002, corre registrada la anotación de demanda sobre declaración de heredero y petición de herencia interpuesta por Andrés Adolfo Carbajal Rodríguez contra los ejecutados, dicha anotación data del 28 de agosto de 2003 (fecha anterior a la ejecución de la hipoteca), por tanto, el derecho del demandante y se encontraba cautelado. Siendo de aplicación lo dispuesto por el artículo 69 del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece: ‘inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta’. Estando a lo informado, es necesario que

se remita parte aclaratorio en el que la judicatura se pronuncie sobre el emplazamiento del referido titular. (...)”

- f. Frente a la observación planteada, el recurrente presenta recurso de apelación bajo los siguientes fundamentos:

“- Sostiene que dentro del parte judicial reingresado al Registro, se ha cumplido con precisar el motivo del no emplazamiento del menor Andrés Adolfo Carbajal Rodríguez; sin embargo, la registradora pretende calificar la actuación y naturaleza del proceso judicial, al establecer que se debió emplazar en el proceso a un menor de edad, no teniendo en consideración que los otorgantes de la hipoteca han sido solo Felicitas Rodríguez la Torre y Bruno Adolfo Carbajal Rodríguez, con fecha anterior al inicio del proceso judicial y sentencia favorable a los ejecutantes, por lo que resulta un imposible jurídico poder emplazarlo en un proceso judicial cuando no contaba con derecho u anotación favorable a su persona.

(...)

- Teniendo en consideración que la madre del menor ha intervenido en el proceso judicial y ser la representante legal de Bruno Adolfo Carbajal Rodríguez, pudo haber ejercido los derechos que le correspondieran a su menor hijo en el proceso judicial (...).*

- Finalmente señala que al realizar una nueva calificación de los partes judiciales, no solo procede a observar nuevamente las aclaraciones judiciales, si no que, asimismo, ha procedido a realizar una nueva liquidación del título, siendo algo ilegal y prohibido por el Reglamento General del Registro, no teniendo en cuenta que el título al momento de su presentación cumplió con el pago de la totalidad de derecho registrales pertinentes del título presentado.”*

3.2 Antecedentes Registrales

A continuación, se indican los principales antecedentes registrales del caso materia de análisis:

- a. El predio al que se refiere el caso bajo análisis corresponde al Departamento N° 303 con acceso por la Av. Bolivia N° 1028-A, distrito de Breña (en adelante, “Inmueble”), el que se encuentra registrado en la Ficha N° 4857, que continúa en la Partida Electrónica N° 40792090 del Registro de Predios de Lima (en adelante, “Partida”).
- b. En el asiento 4C de la Partida se registró la copropiedad de Felicita Rodríguez La Torre y Bruno Adolfo Carbajal Rodríguez, en mérito a la sucesión intestada declarada por la Jueza del 11vo Juzgado Civil de Lima.
- c. En el asiento D0001 de la Partida se inscribió la hipoteca constituida por Felicita Rodríguez La Torre y Bruno Adolfo Carbajal Rodríguez a favor de Mundo Químico E.I.R.L., por un gravamen de hasta US\$ 25,000.00 (Veinticinco Mil y 00/100 Dólares Americanos).
- d. En el asiento D0002 de la Partida se anotó la demanda sobre declaración de heredero y petición de herencia en mérito de la Resolución Judicial N° 3 del 7 de julio de 2003, expedida por 5° Juzgado Civil de Lima.
- e. En el asiento C0001 de la Partida se inscribió la inclusión de Andrés Adolfo Carbajal Rodríguez como copropietario de las acciones y derechos del Inmueble, concurriendo con Felicita Rodríguez La Torre y Bruno Adolfo Carbajal Rodríguez, en los derechos sucesorios.

3.3 Argumentos del Tribunal Registral

A continuación, se indican los principales argumentos del Tribunal Registral y la decisión adoptada en el caso:

- El Tribunal Registral señala que debe tenerse presente que el artículo 2016 del Código Civil recoge el denominado principio registral de prioridad, señalando que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro y, por su parte, el tiempo de una inscripción viene determinado por el asiento de presentación de los títulos que contienen los actos o derechos que se incorporan al registro.
- Adicionalmente, se señala que la oponibilidad de los derechos de la inscripción registral se encuentra consagrada en el artículo 2022 del Código Civil que señala: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone”. Por lo tanto, al que inscribió con anterioridad se le prefiere en virtud del principio de prioridad.
- Respecto de la hipoteca, el Tribunal Registral señala que esta otorga al acreedor un derecho persecutorio, lo que le permite perseguir el bien cualquiera sea su tercer adquirente y para hacerse pago con su precio de realización.
- Mediante el título alzado se pretende la inscripción de la adjudicación por remate del Inmueble a favor de Renzo Ricardo García Echevarría y Marco Antonio Vegas Galdos (sucesores de Mundo Químico EIRL), en el proceso judicial seguido contra Felicitas Rodríguez la Torre y Bruno Adolfo Carbajal Rodríguez sobre ejecución de garantías. El Tribunal Registral afirma que la prioridad de los efectos de la inscripción de la adjudicación por remate del bien hipotecado, con motivo de la acción hipotecaria, se

retrotrae a la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito a la inscripción de la hipoteca.

Por lo tanto, habiéndose registrado la hipoteca antes que la anotación de demanda, por el principio de prioridad preferente, la hipoteca y, en consecuencia, su ejecución resulta preferente a los efectos de la anotación de demanda.

- Respecto de las observaciones planteadas al título materia de inscripción, el Tribunal Registral señala que frente a la primera observación, la instancia jurisdiccional emitió pronunciamiento expreso respecto a la inscripción del acto rogado, indicando: “(...) cumpla el Registrador Público con inscribir la adjudicación tal y conforme se ordena en autos (...).”

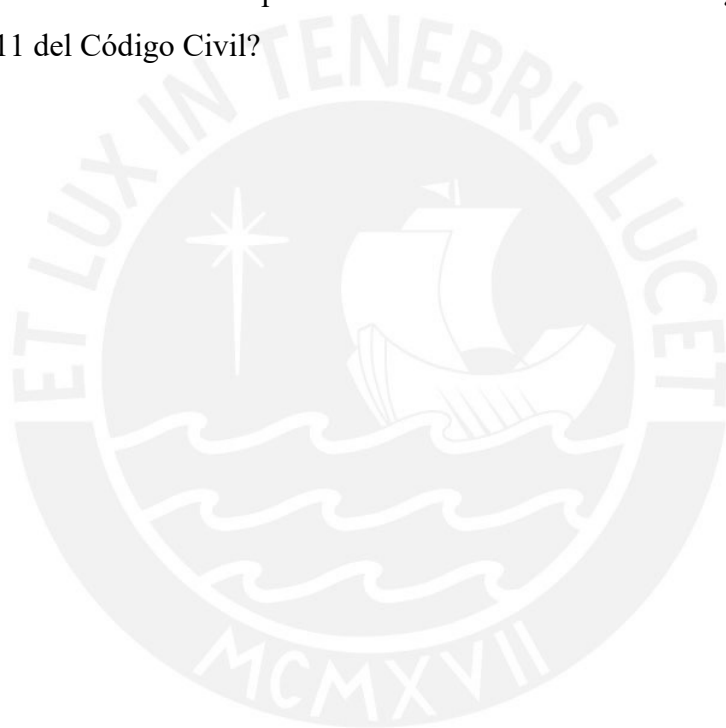
Por lo tanto, debe aplicarse lo establecido en el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el 5º Pleno del Tribunal Registral respecto a la calificación de resoluciones judiciales.

- En atención a lo expuesto, el Tribunal Registral resuelve **revocar la observación** formulada y **disponer la inscripción** del título presentado.

IV. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

Los principales problemas jurídicos que se han identificado en la resolución N° 757-2008-SUNARP-TR-L, son los siguientes:

1. Teniendo en cuenta el principio de prioridad ¿Fue correcto inscribir la adjudicación de Inmueble?
2. ¿La Segunda Observación fue planteada dentro del alcance del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil?



V. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE CADA UNO DE LOS PROBLEMAS DE LA RESOLUCIÓN

5.1 Teniendo en cuenta el principio de prioridad ¿Fue correcto inscribir la adjudicación de Inmueble?

A efectos de absolver el problema jurídico planteado es preciso desarrollar, en primer lugar, la teoría referida al principio de prioridad registral. Asimismo, es importante desarrollar la implicancia de los derechos obtenidos como resultado de la constitución de una hipoteca y como resultado de la anotación de una demanda sobre declaración de heredero y petición de herencia, individualmente considerados.

Una vez absueltos dichos puntos, pasaremos a dar respuesta al problema jurídico planteado de acuerdo con el caso concreto.

Principio de Prioridad

El principio de prioridad se evidencia en tres de las etapas del procedimiento registral: 1) prioridad presentación, 2) prioridad excluyente -calificación-, y, 3) prioridad preferente -inscripción.

En virtud de dicho principio, “los derechos que otorgan los Registros Públicos están determinados por la fecha de su suscripción y, a su vez, la fecha de inscripción está determinada por el día y hora de su presentación.”¹

En nuestro ordenamiento jurídico, el principio de prioridad registral ha sido recogido tanto en el Código Civil como en el Reglamento General de los Registros Públicos.

¹ GUEVARA MARIQUE, Rubén. *Derecho Registral*. Tomo I. 1996. Lima: Fecat EIRL. P. 25.

El artículo 2016 del Código Civil² se refiere a la prioridad preferente, la que se evidencia en la inscripción. Dicho artículo regula la preferencia del título inscrito con anterioridad respecto de los que vienen después.

La exposición de motivos del Código Civil, en referencia al artículo 2016, señala que dicho artículo se refiere a la prioridad que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos, de modo que estos no se excluyen, pero sí obtienen una jerarquía en función a la antigüedad de su inscripción.

Por otro lado, el artículo 2017 del Código Civil³ regula la prioridad excluyente, en virtud de la cual no podrá inscribirse un título incompatible con otro anteriormente inscrito, a pesar de que dicho acto incompatible sea de fecha anterior al inscrito.

La exposición de motivos del Código Civil, en referencia al artículo 2017, señala que este es aplicable respecto de títulos que son incompatibles con otros que ya se encuentran inscritos y que no permiten su inscripción, sin tener en cuenta la fecha en que los títulos fueron producidos.

Del mismo modo, el principio de prioridad se encuentra contemplado en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. El artículo IX contempla lo siguiente:

“IX. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación”

² “**Artículo 2016.-** La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.”

³ “**Artículo 2017.-** No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.”

A diferencia del Código Civil, el artículo antes citado sí contempla la preferencia a la fecha del asiento de presentación – prioridad presentación-, por lo que una vez inscrito el acto, la preferencia en los derechos que otorga el registro se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación. Cabe precisar que el asiento de presentación *per se* genera prioridad, ya que genera preferencia en el tiempo de la calificación.

Finalmente, el artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos señala lo siguiente:

“IX. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción aunque sea de igual o anterior fecha.”

Dicho precepto, al igual que el artículo 2017 del Código Civil antes citado, se refiere a una especie de “cierre” de la partida frente aquellos actos que sean incompatibles con los actos previamente inscritos.

Al respecto, también debe tenerse en cuenta lo regulado por el precedente de observancia obligatoria referido a la prioridad, aprobado en el Tercer Pleno del Tribunal Registral, que señala:

“El artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos debe interpretarse en concordancia con los artículos 26 y 29 del mismo reglamento, es decir, en el caso, que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción, y en el caso de ser incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior.”

El principio de prioridad aquí desarrollado tiene sentido e importancia en tanto pueden existir títulos que habiéndose formalizado, no han sido inscritos, por lo que para que el titular de un derecho inscribible pueda obtener la plenitud de las ventajas que otorga el registro no le basta con lograr la inscripción, sino que es necesario que lo haga antes que el adquirente o titular de un derecho contradictorio, el que puede, finalmente, impedir su acceso al registro por haberse inscrito con anterioridad.

Hipoteca

La hipoteca puede ser definida como el *“derecho real de garantía y de realización de valor que recae sobre bienes inmuebles, y que asegura el cumplimiento y la satisfacción forzosa de un crédito mediante la concesión a su titular de la facultad de llevar a cabo la realización del valor de aquellos, enajenándolos y percibiendo su precio a través del procedimiento legalmente establecido y cualquiera que sea en ese momento su poseedor o propietario”*⁴.

El Código Civil peruano⁵ se refiere a la hipoteca como aquella en virtud de la cual se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero.

En atención a las definiciones antes brindadas, podemos afirmar que la hipoteca es una garantía real y de carácter accesoria, pues existe en respaldo de una obligación principal.

Para que la hipoteca, como garantía real, sea válida es necesario que esta se inscriba en Registros Públicos⁶, pues es este acto -la inscripción- lo que permite publicitar su existencia,

⁴ DIEZ-PICAZO, Luis. *Sistema de Derecho Civil*. 3era Edición. Volumen II. Madrid: Tecnos, 1997. P. 494.

⁵ **“Artículo 1097 del Código Civil.-** 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.”

⁶ De acuerdo con el inciso 3 del artículo 1099 del Código Civil, la inscripción es un requisito de validez de la hipoteca.

de modo que todo aquel que pretenda contratar respecto del bien, conozca del gravamen que pesa sobre este.

La hipoteca tiene dos atributos fundamentales, que son: el derecho de persecución del bien y el derecho de preferencia.

El derecho de persecución⁷ le corresponde al acreedor hipotecario e implica que este puede perseguir el bien hipotecado en poder de quien se halle, incluso terceros a los cuales se haya transferido dicho bien.

Es por ello que, si el constituyente de la garantía enajena el bien, no se perjudica al acreedor hipotecario porque goza de la facultad persecutoria. De otro lado, los actos de disposición practicados por el deudor no son nulos ni anulables, son perfectamente válidos entre el deudor y el tercero, pero no son oponibles al acreedor hipotecario⁸.

En tal sentido, al acreedor hipotecario le es indiferente quién sea el propietario del bien una vez constituida la hipoteca o si el propietario decide constituir nuevos derechos luego de la hipoteca.

El derecho de preferencia⁹ se refiere a la prioridad que tiene el acreedor hipotecario, en caso de ejecución del bien, de cobrar antes que otros acreedores, sea que el bien haya sido ejecutado por este o por un tercero.

⁷ VILLEGAS, Carlos Gilberto. *Las Garantías del Crédito*. Segunda Edición. Tomo I. Rubinzal-Culzani Editores. P. 360.

⁸ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y AVENDAÑO ARANA, Francisco. “Apuntes sobre la extensión objetiva de la hipoteca y la oponibilidad de los actos de disposición sobre el bien hipotecado”. *Ius Et Veritas*. Lima, número 35. Año 2017. P. 50-60.

⁹ VILLEGAS, Carlos Gilberto Loc Cit.

Ahora, en cuanto a la situación en la que se constituyan diversas hipotecas sobre un mismo bien, el artículo 1112 del Código Civil señala lo siguiente:

“Artículo 1112.- Las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha de registro, salvo cuando se ceda su rango.”

El rango de las hipotecas es un tema fundamental y consiste en la “cualidad del derecho inscrito que le atribuye, en relación con los demás, una mayor o menor efectividad jurídica y, en consecuencia, un mayor o menor valor económico”¹⁰.

Conforme se señaló con anterioridad, las garantías protegen el cumplimiento de la obligación principal, por lo que un aspecto importante es el momento en el que se verifica el incumplimiento y debe procederse a la ejecución de la hipoteca.

La ejecución de una hipoteca, en nuestro ordenamiento jurídico, se puede realizar únicamente en vía judicial, a diferencia de una garantía constituida sobre un bien mueble, el que también puede ser ejecutado extrajudicialmente.

Al respecto, el artículo 720 y siguientes del Código Procesal Civil contienen la regulación referida a la ejecución de las hipotecas, la que sea realizará mediante la ejecución judicial de la garantía. En virtud de dicho procedimiento, el juez ordena el pago de la obligación bajo apercibimiento de ejecución forzada y, transcurrido el plazo sin que se haya realizado el pago, se podrá rematar el bien afectado¹¹.

Anotación de Demanda

¹⁰ DE REINA TARTIERE, Gabriel. La Prioridad en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Aranzadi. 2002. P. 99.

¹¹ LUPERDI GAMBOA, César Ernesto. “Mirando las Garantías desde su ejecución”. En Gaceta Civil & Procesal Civil. *Las Garantías Reales*. Lima: Gaceta Jurídica. Pp. 241 – 267.

De acuerdo con el artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos¹², una medida cautelar en forma de anotación de demanda es susceptible de ser anotada en la partida correspondiente.

En la misma línea, el artículo 673 del Código Procesal Civil, señala lo siguiente:

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

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

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

La anotación de demanda en la partida correspondiente es pertinente cuando se deduce una pretensión que pudiera tener como consecuencia la modificación de una inscripción en el registro correspondiente, por lo que es necesaria la coordinación entre el registro y el proceso, como instrumentos al servicio de la seguridad del derecho¹³.

¹² “Artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos.- Son susceptibles de anotación preventiva:
a) Las demandas y demás medidas cautelares. (...)”

¹³ LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. La Tutela Cautelar en el Proceso Civil. Lima: Gaceta Jurídica. 2013. Pp. 330-331.

Como todas las medidas cautelares, la anotación de demanda se extiende de manera provisional y se mantendrá mientras no se extinga el proceso.

Ha de tenerse en cuenta que, de acuerdo con el citado artículo 673 del Código Procesal Civil, el registrador para anotar la demanda deberá verificar -en la calificación- la compatibilidad del título con lo previamente inscrito. En tal sentido, a este tipo de resoluciones judiciales no le es aplicable el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil ni el precedente de observancia obligatoria referido a la calificación de resoluciones judiciales¹⁴.

La anotación de la demanda tiene por fin principal preservar la eficacia de lo resuelto en el proceso principal, ello pues una vez inscrito el acto cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación¹⁵.

Entonces, una vez anotada la demanda, los terceros que deseen contratar respecto del inmueble, a partir de dicha fecha, deberán tener en consideración dicha anotación.

Es por ello que, si bien la anotación de demanda no impide la transferencia del bien afectado por esta, el posible adquirente será informado por el registro de la existencia de la anotación, por lo que no podrá ampararse en la presunción de la buena fe¹⁶.

¹⁴ **Pleno XXXII. Improcedencia de la anotación preventiva:** No procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de actos previos.

Pleno I. Inadecuación de la anotación de demanda con el antecedente registral: Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda.

¹⁵ **Artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos.-** Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

¹⁶ LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. Ídem. P. 334 – 335.

Análisis del caso concreto

Cabe recordar que el título materia de inscripción es la adjudicación del Inmueble a favor del señor Renzo García y Marco Vegas en virtud de la ejecución de la garantía hipotecaria que recaía sobre dicho bien, acto que fue observado pues, con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, pero de manera previa a la rogatoria del título antes indicado, ingresó al registro: 1) la anotación de la demanda de declaratoria de heredero y petición de herencia; y, 2) se inscribió la concurrencia de Andrés Carbajal Rodríguez como copropietario del Inmueble.

A modo didáctico, se indica a continuación se detalla la secuencia de las inscripciones en la partida del Inmueble:

ASIENTO	ACTO	FECHA DE PRESENTACIÓN	FECHA DEL ASIENTO
Asiento 4C	Inscripción de copropiedad de Felicitas Rodríguez La Torre y Bruno Adolfo Carbajal Rodríguez.	17 de diciembre de 1996	10 de enero de 1997
Asiento D0001	Constitución de la Hipoteca.	23 de febrero de 2001	8 de marzo de 2001
Asiento D0002	Anotación de demanda sobre declaratoria de heredero y petición de herencia de Andrés Carbajal Rodríguez.	28 de agosto de 2003	9 de setiembre de 2003
Asiento C0001	Inscripción de calidad de copropietario de Andrés Carbajal Rodríguez.	1 de febrero de 2007	6 de febrero de 2007

Con fecha 14 de noviembre de 2007, se presentó el título de la adjudicación del Inmueble a favor de Renzo Ricardo García Echevarría y Marco Antonio Vegas Galdos (sucesores de

Mundo Químico E.I.R.L.), en el proceso judicial seguido contra Felicitas Rodríguez la Torre y Bruno Adolfo Carbajal Rodríguez sobre ejecución de garantías

Ahora bien, teniendo en cuenta el marco teórico y legal desarrollado anteriormente, a continuación se expondrá la posición crítica respecto del caso materia de análisis.

Se parte de la premisa de que, si bien la adjudicación del Inmueble es el acto materia de la rogatoria, es fundamental que se entienda que dicha adjudicación es producto de la ejecución de un bien hipotecado.

Desde el punto de vista de la prioridad excluyente -que se evidencia en la etapa de calificación- considero que la adjudicación del Inmueble producto de la ejecución de la Hipoteca no es un título incompatible con lo anteriormente registrado en la Partida, es decir, los antecedentes registrales, pese a que previo a ello se haya anotado la demanda de declaratoria de heredero y petición de herencia y, como consecuencia de ello, se inscribiera la copropiedad de Andrés Carbajal Rodríguez. Es por ello que considero correcta la decisión adoptada por el Tribunal Registral de revocar la observación formulada y disponer la inscripción del título.

En tal sentido, no es aplicable lo regulado en el artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, referido a que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción aunque sea de igual o anterior fecha.

Ello pues, debe tenerse en cuenta que la adjudicación del Inmueble se efectuó producto de la ejecución de una garantía, como es la hipoteca y que, como tal, el acreedor hipotecario -que es quien solicita judicialmente la ejecución- tiene un derecho de persecución sobre el bien, que es uno de los atributos fundamentales de la garantía hipotecaria¹⁷. Ello implica que la

¹⁷ VILLEGAS, Carlos Gilberto. *Las Garantías del Crédito*. Segunda Edición. Tomo I. Rubinzal-Culzani Editores. P. 360.

titularidad del bien puede recaer sobre un sujeto distinto al constituyente de la hipoteca y aún así subsistir la garantía y, por ende, el derecho del acreedor hipotecario de ejecutar el bien.

Por otro lado, en cuanto a la observación de la registradora, mediante la cual se informa al Juez del 31 Juzgado Subespecialidad Civil de Lima que existe una anotación de demanda sobre declaración de heredero y petición de herencia y que dicho acto fue inscrito con anterioridad a la fecha de la resolución que ordena la adjudicación del Inmueble (de fecha 2 de noviembre de 2005), considero que tampoco es relevante dicha situación y no afecta o impide la inscripción de la adjudicación, por cuanto -como ya se indicó- dicha adjudicación fue consecuencia de la ejecución de una garantía hipotecaria en la que no es relevante que el constituyente continúe siendo el propietario del Inmueble.

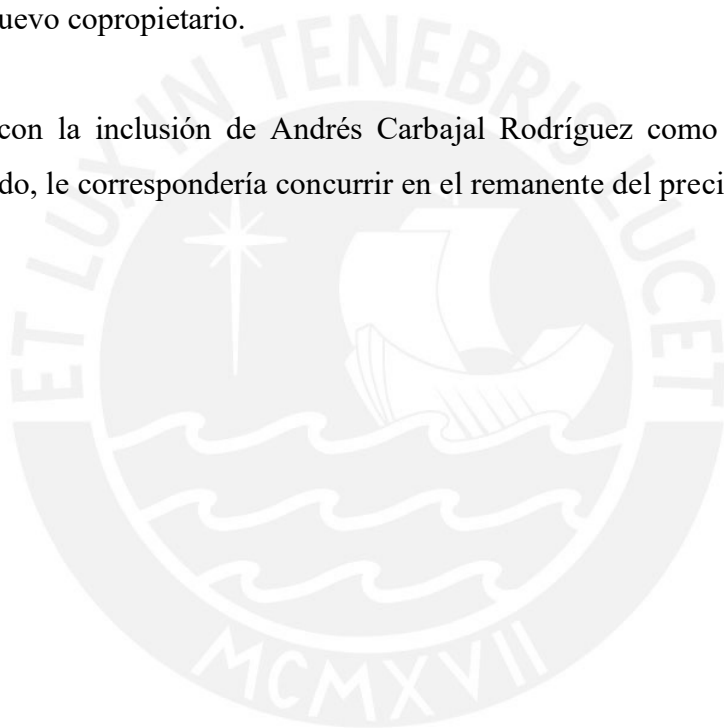
Siendo ello así, la anotación de una demanda de declaratoria de heredero y petición de herencia y la posterior inclusión de un nuevo copropietario no perjudica el derecho del acreedor hipotecario de ejecutar el bien ni el derecho del adquirente producto de la ejecución de la hipoteca.

Es válido que se confronte lo antes expresado con el derecho del nuevo copropietario - Andrés Carbajal Rodríguez- producto de la declaratoria de heredero y petición de herencia. Al respecto, cabe resaltar que la declaratoria de heredero lo que busca es, valga la redundancia, declarar como heredero a alguien que aún no ha sido reconocido como tal. Por otro lado, en la petición de herencia el heredero, declarado previamente como tal, que no posee los bienes que considera le pertenecen y se dirige contra quien los posea, para concurrir con él o para excluirlo¹⁸.

¹⁸ La petición de herencia se encuentra regulada en el artículo 664 del Código Civil.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que la hipoteca fue constituida bajo la creencia legítima que brinda lo inscrito en Registros Públicos¹⁹ respecto de que la señora Felicitas Rodríguez y el señor Bruno Carbajal Rodríguez eran los únicos copropietarios del Inmueble producto de la sucesión intestada inscrita en el asiento 4C de la partida del Inmueble. En tal sentido, la constitución de la Hipoteca se realizó bajo la creencia legítima de que se estaba contratando con el propietario del bien y se cumplió con el requisito de inscripción del gravamen en el registro para su validez. En tal sentido, la constitución de la hipoteca, la facultad de otorgar la garantía y la adjudicación producto de dicha ejecución no podrían ser desvirtuadas por la inclusión de un nuevo copropietario.

De ser el caso, con la inclusión de Andrés Carbajal Rodríguez como copropietario del Inmueble ejecutado, le correspondería concurrir en el remanente del precio de ejecución, en caso de existir.



¹⁹ “**Artículo 2012 del Código Civil.-** 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 (...).” Tener en cuenta que la redacción de este artículo fue modificada en virtud de de la Ley N° 30313 del año 2015.

5.2 ¿La Segunda Observación fue planteada dentro del alcance del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil?

A efectos de absolver el problema jurídico planteado es preciso desarrollar, en primer lugar, la teoría referida a la calificación registral y, en particular, la calificación de resoluciones judiciales.

Calificación registral

La calificación registral es importante para la distinción entre los registros administrativos y los jurídicos, pues nos encontraremos frente a un registro administrativo cuando este se encarga de recopilar y organizar información para una entidad pública, mientras que nos encontraremos frente a un registro jurídico cuando el fin principal de este sea el de conferir certeza respecto de determinadas situaciones, de modo que no solo recopila, si no que acredita la información que contiene²⁰.

En nuestro ordenamiento jurídico, el principio registral de calificación o legalidad se encuentra recogido en el artículo 2011 del Código Civil²¹.

El primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil desarrolla los dos aspectos de la calificación. En primer lugar, se refiere a la legalidad como el primer criterio a calificar, que debe estar referido a la forma (legalidad de los documentos), capacidad de los otorgantes y la validez del acto (legalidad). En segundo lugar, se refiere a la compatibilidad, pues se exige

²⁰ DE REINA TARTIÉRE, Gabriel. Manual de Derecho Registral Inmobiliario. 2011. Buenos Aires: B de F. P.8.

²¹ **Artículo 2011.-** 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.

que el título presentado para inscripción se encuentre acorde con los antecedentes registrales y los asientos.

De acuerdo con la doctrina, la calificación es “la acción (proceder) que le corresponde hacer al registrador público en virtud de la cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las normas y el registro (compatibilidad) para ser inscrito y surtir los efectos de inmediato o, si por el contrario, carece de los requisitos o elementos precisos para realizar la inscripción.”²²

Por otro lado, el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos señala respecto del principio de legalidad o calificación:

“V. Principio de legalidad

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y complementariamente de los antecedentes que obra en el Registro.”

²² ORTIZ PASCO, Jorge. Instituto Pacífico. “Resoluciones judiciales versus realidad registral: ¿un verdadero “infiernillo”?”. *Actualidad Civil*. Lima, 2015, N° 9. P. 298 – 317.

El Reglamento General de los Registros Públicos complementa lo expresado en el artículo 2011 del Código Civil, pues este último no hace referencia a la calidad de inscribible del acto como un punto a analizarse en la calificación, mientras que el reglamento sí lo señala, punto que es importante, pues no se puede exigir la inscripción de un acto que no es susceptible de inscripción.

Calificación de resoluciones judiciales

Conforme se señaló al inicio del desarrollo de la calificación, este acto realizado por el registrador es lo que diferencia al registro jurídico de un registro administrativo. Es por ello que “ningún documento susceptible de inscripción puede encontrarse exento de calificación, pues en un sistema registral como el nuestro, la calificación registral es condición indispensable e inexcusable para la existencia de una inscripción.”

No obstante lo antes indicado, debe tenerse en cuenta lo regulado en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil²³:

“Artículo 2011.-

(...)

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.”

Debe tenerse en cuenta que la regla contemplada en el artículo 2011 corresponde a las sentencias, más no cuando se trata de una resolución que solicita una anotación, es decir, para

²³ Dicha modificación se produjo en virtud de la Primera Disposición Modificatoria del TUO del Código Procesal Civil.

los casos de medidas cautelares y anotaciones de demanda, casos en los que se pretende precautelar un derecho y no hay un pronunciamiento definitivo en sede judicial²⁴.

El Pleno V aprueba el precedente de observancia obligatoria referido a la calificación registral que señala:

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

La norma y precedente antes citados son claros en el sentido que el registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial.

No obstante, se otorga al registrador la posibilidad de que solicite al juez aclaraciones en caso advierta el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral, situaciones ante las que no debería existir duda respecto de la negativa de acceso al registro, pero que; sin embargo, existe la posibilidad de que el juez insista en su inscripción y, por ende, el registrador deba realizar la inscripción.

²⁴ ORTIZ PASCO, Jorge. Óp. Cit. 309

Respecto del mandato reiterativo del juez, es preciso comentar que la situación ideal, de acuerdo con lo indicado en el precedente de observancia obligatoria, es que el juez emita un pronunciamiento sustantivo en el que exponga el criterio adoptado para ordenar la inscripción del acto que, bajo el conocimiento del registrador, no podría acceder al registro.

Mediante Resolución N° 029-2012.SUNARP/SA, se amplía los supuestos frente a los cuales el registrador puede solicitar aclaraciones al juez, agregando los casos en los que no se cumpla con la forma extrínseca del parte judicial.

Uno de los aportes de la resolución se refiere a la posibilidad de que el registrador adjunte al oficio una copia literal de la partida registral a fin de que el juez pueda tomar conocimiento de la misma y aprecie el sustento de la observación planteada por el registrador.

Finalmente, al amparo de dicha norma, el registrador cuenta con la posibilidad de ingresar a un módulo informático para dejar constancia de que determinado asiento se extiende ante la insistencia del juez, lo que libera al registrador de responsabilidad administrativa.

Análisis del caso concreto

A efectos de analizar si la observación formulada por la Registradora fue planteada dentro del alcance del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, es preciso recordar los términos de dicha observación:

“Asumiendo competencia en la calificación del presente título por quien suscribe y de conformidad con los alcances del Art. 2011 del Código Civil y último párrafo del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se debe indicar lo siguiente:

Según lo dispuesto por la resolución N° 144 de fecha 12.3.2008 (presentada en el reingreso), se debe dar por levantada la observación formulada por el Registrador Dr. Juan Domingo Andía Mendoza por cuanto, el derecho que le asiste al

copropietario Andrés Adolfo Carbajal Rodríguez, fue inscrito con fecha posterior (6.2.2007) a la fecha de la resolución que ordena la adjudicación (02.11.2005).

Sin embargo, al respecto la suscrita cumple con informarle que de acuerdo con el estudio de la Partida Registral N° 40792090, según consta en el asiento D0002, corre registrada la anotación de demanda sobre declaración de heredero y petición de herencia interpuesta por Andrés Adolfo Carbajal Rodríguez contra los ejecutados, dicha anotación data del 28 de agosto de 2003 (fecha anterior a la ejecución de la hipoteca), por tanto, el derecho del demandante y se encontraba cautelado. Siendo de aplicación lo dispuesto por el artículo 69 del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece: 'inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta'.

Estando a lo informado, es necesario que se remita parte aclaratorio en el que la judicatura se pronuncie sobre el emplazamiento del referido titular. (...)"

De la lectura de lo antes transcrito se entiende que la observación apelada se emitió producto del reingreso de la resolución N° 144 de fecha 12 de marzo de 2008, la cual señaló que se debía dar por levantada la observación formulada. Entonces, teniendo en cuenta el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno V, la respuesta del Juez reiterando el mandato de inscripción -que en este caso ocurrió mediante el reingreso de la resolución N° 144-, se entiende que incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia y, en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación; no obstante, la Registradora emitió una observación a los documentos del reingreso, hecho que no debió haberse realizado.

Ahora bien, no obstante lo antes indicado, cabe precisar que considero que, a la luz de lo expresado por el juez en la resolución N° 144 referente a que la copropiedad de Andrés Carbajal fue inscrita con posterioridad a la resolución de adjudicación del bien, era pertinente

-bajo su razonamiento- indicar al Juez de la existencia de una anotación de demanda inscrita, pues, para la Registradora es un punto importante a tener en cuenta para evaluar la inscripción de la adjudicación producto del remate. Teniendo en cuenta ese razonamiento, es posible afirmar que era pertinente, debido a la compatibilidad, resaltar la existencia de dicha anotación en la Partida del Inmueble.

Teniendo en cuenta lo antes indicado, cabe realizar una crítica al precedente de observancia obligatoria referido a que es evidente que el pronunciamiento del juez, una vez planteada la observación de un registrador no hace que dicha observación se “incorpore al fondo del proceso dicha circunstancia y, en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo” absuelva lo planteado por el registrador. Es decir, con el título presentado para el reingreso en el que únicamente se reitera el mandato de inscripción, es evidente que no existe un pronunciamiento argumentado que permita al registrador entender que el juez tiene pleno conocimiento de lo que se encuentra inscrito en la partida registral, por el contrario,

En cuanto al último párrafo transcrito de la observación²⁵, considero que este excede los límites a la calificación contenidos en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil y el precedente de observancia obligatoria por cuanto el registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial, que es lo que ocurre cuando la Registradora solicita que se le informe respecto del emplazamiento de Andrés Carbajal.

Conforme a lo expresado, se concluye que la Segunda Observación emitida por la Registradora no fue emitida teniendo en cuenta la regulación aplicable a la calificación de resoluciones judiciales.

²⁵ *“Estando a lo informado, es necesario que se remita parte aclaratorio en el que la judicatura se pronuncie sobre el emplazamiento del referido titular.”*

VI. CONCLUSIONES

Respecto del primer problema jurídico planteado:

- Si bien la adjudicación del Inmueble es el acto materia de la rogatoria, es fundamental que se entienda que dicha adjudicación es producto de la ejecución de un bien hipotecado.
- La adjudicación del Inmueble producto de la ejecución de la Hipoteca no es un título incompatible con lo anteriormente registrado en la Partida, incluso cuando previo a ello se haya anotado la demanda de declaratoria de heredero y petición de herencia y, como consecuencia, se inscribiera la copropiedad de Andrés Carbajal Rodríguez, pues la titularidad del bien puede recaer sobre un sujeto distinto al constituyente de la hipoteca y aún así subsistir la garantía y, por ende, el derecho del acreedor hipotecario de ejecutar el bien, producto de lo cual se adquiere en virtud de subasta pública el Inmueble.
- La garantía fue constituida bajo la creencia legítima que brinda lo inscrito en Registros Públicos respecto de que la señora Felicitas Rodríguez y el señor Bruno Carbajal Rodríguez eran los únicos copropietarios del Inmueble. De ser el caso, con la inclusión de Andrés Carbajal Rodríguez como copropietario del Inmueble ejecutado, le correspondería concurrir en el remanente del precio de ejecución, en caso de existir.

Respecto del segundo problema jurídico planteado:

- La Segunda Observación emitida por la Registradora no fue emitida teniendo en cuenta la regulación aplicable a la calificación de resoluciones judiciales, en tanto con el reingreso de la resolución N° 144 de fecha 12 de marzo de 2008, se señaló que se debía dar por levantada la observación formulada, pronunciamiento del juez que, al amparo de la normativa aplicable, debió aplicarse y, por ende, proceder con la inscripción del acto.

VII. BIBLIOGRAFÍA

- **AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y AVENDAÑO ARANA, Francisco.** “Apuntes sobre la extensión objetiva de la hipoteca y la oponibilidad de los actos de disposición sobre el bien hipotecado”. *Ius Et Veritas*. Lima, número 35. Año 2017.
- **CÓDIGO CIVIL PERUANO**, Decreto Legislativo N° 295.
- **CÓDIGO PROCESAL CIVIL**, Decreto Legislativo N° 768
- **DE REINA TARTIERE, Gabriel.** *La Prioridad en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria*. Aranzadi. 2002.
- **DIEZ-PICAZO, Luis.** *Sistema de Derecho Civil*. 3era Edición. Volumen II. Madrid: Tecnos, 1997
- **GUEVARA MARIQUE, Rubén.** *Derecho Registral*. Tomo I. 1996. Lima: Fecat EIRL.
- **LEDESMA NARVÁEZ, Marianella.** *La Tutela Cautelar en el Proceso Civil*. Lima: Gaceta Jurídica. 2013.
- **LUPERDI GAMBOA, César Ernesto.** “Mirando las Garantías desde su ejecución”. En *Gaceta Civil & Procesal Civil. Las Garantías Reales*. Lima: Gaceta Jurídica.
- **ORTIZ PASCO, Jorge.** Instituto Pacífico. “Resoluciones judiciales versus realidad registral: ¿un verdadero “infiernillo”?”. *Actualidad Civil*. Lima, 2015, N° 9.
- **VILLEGAS, Carlos Gilberto.** *Las Garantías del Crédito*. Segunda Edición. Tomo I. Rubinzal-Culzani Editores