

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

“La eficacia de los asientos enervados en el Sistema Registral
peruano”

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

Autor:

Cyndhy Leydhy Canchucaja Acosta

Asesor:

Héctor Augusto Campos García

Lima, 2022

RESUMEN

En el sistema registral peruano se ha adoptado por la técnica de inscripción, acto administrativo por el cual el Registrador Público extrae los datos más relevantes de un acto o derecho que se encuentra contenido en un título para extenderlo en un asiento de inscripción o anotación; dichos asientos se hallan ordenados de acuerdo a la fecha de su presentación y conforman una Partida Registral.

La eficacia de un asiento registral se manifiesta a través de su publicidad, y se presumen válidos y ciertos mientras no sean cancelados o rectificadas, conforme a los procedimientos establecidos dependiendo de cada caso. No obstante, en los registros existentes, los Registradores Públicos y Abogados Certificadores en su labor cotidiana se han encontrado con asientos que, pese a no estar cancelados o rectificadas, no surtirían sus efectos, ello como consecuencia de la inscripción de una Sentencia que declara la nulidad de un acto jurídico, lo cual conllevaría a que los asientos inscritos con anterioridad a éste queden “enervados - debilitados”; es decir se tratarían de asientos *híbridos* que no surtirían efectos pero que existen dentro de una Partida Registral y por tanto podrían ser objeto de publicidad; situación que conllevaría a que se esté publicitando una falsa apariencia de lo inscrito.

Para abordar el problema planteado, se ha analizado las resoluciones del Tribunal Registral que sirvieron como sustento a los precedentes de observancia obligatoria, así como los acuerdos plenarios referidos a los efectos de los asientos enervados como consecuencia de la inscripción de una Sentencia que declara nulo o anulable un acto jurídico; asimismo, se ha analizado la legislación española que aborda este tema y los aspectos procesales en los procesos judiciales de Nulidad o Anulabilidad de Acto Jurídico.

En ese sentido, la presente investigación tiene como objeto determinar si los asientos enervados como consecuencia de la inscripción de sentencia firme de Nulidad de Acto Jurídico son eficaces o no; y si la construcción de esta figura por parte del Tribunal Registral es en realidad una verdadera solución ante la falta de pronunciamiento judicial sobre los asientos incompatibles con la inscripción de la sentencia de nulidad de acto jurídico.

Para tal efecto, se ha analizado la naturaleza de los asientos enervados, sus alcances y su utilidad en el Registro; a fin de que pueda servir como aporte en el ámbito registral y permita afianzar al Registro como un mecanismo de seguridad que otorgue el máximo de certidumbre y seguridad para tomar decisiones y contratar sobre la base de lo publicitado.

ÍNDICE

CAPÍTULO 1: ASPECTOS METODOLÓGICOS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	4
1.1 Situación problemática.	4
1.2 Formulación del problema.	6
1.3 Objetivos	6
1.4 Metodología aplicada	7
CAPÍTULO 2: ESTADO DE LA CUESTIÓN: LOS ASIENTOS ENERVADOS EN EL ÁMBITO REGISTRAL PERUANO	7
2.1 La enervación de asientos en el ordenamiento registral peruano	7
2.2 Aproximación de definición de asientos enervados registrales.	14
2.3 Legalidad de los asientos enervados	14
2.4 Eficacia de los asientos enervados en la publicidad registral	16
CAPÍTULO 3: LA EFICACIA Y UTILIDAD DE LOS ASIENTOS ENERVADOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS	17
3.1 La eficacia de los asientos enervados:	17
3.2 La utilidad de los asientos enervados	18
CAPITULO 4: CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES CONTRADICTORIOS ORDENADOS POR SENTENCIA EN EL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL	19
CAPITULO 5: EFECTOS REGISTRALES DE LAS SENTENCIAS DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO .	21
CONCLUSIONES:	22
RECOMENDACIONES:	22
FUENTES DE INFORMACIÓN	23

CAPÍTULO 1: ASPECTOS METODOLÓGICOS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

1.1 Situación problemática.

Presentación del tema y del problema

El tema de la presente investigación aborda sobre los **asientos enervados como consecuencia de la inscripción de sentencia de nulidad de acto jurídico y su eficacia en el sistema registral peruano**. Ello en atención, a la problemática tanto en la calificación de títulos y expedición de publicidad cuando el registrador o abogado certificador, calificaban o analizaban una partida electrónica donde se había inscrito una sentencia de nulidad de acto jurídico que anteladamente había sido protegida por una medida cautelar y posterior a ella se inscribieron títulos incompatibles (ejm. Transferencias de dominio, hipotecas, anticresis, etc); no quedando claro quién era el titular registral o titular del derechos, ni que sucedía con los asientos intermedios entre la medida cautelar y la sentencia de nulidad de acto jurídico. Situación que generó que los administrados soliciten la cancelación de los asientos intermedios incompatibles, así como rectificaciones respecto al titular registral o la vigencia de su derecho, pues no había claridad sobre quien finalmente quedaba como propietario del bien mueble o inmueble; o sobre la vigencia de los representantes y/o acuerdos en el caso de sociedades, donde la casuística ha sido variada. Dichas situaciones conllevaron, no sólo a tener diferentes criterios en la calificación de títulos sino también en el ámbito de la emisión de Publicidad compendiosa, la cual era denegada por los abogados certificadores bajo el sustento de que era necesario que haya pronunciamiento judicial expreso y/o aclaratorio sobre la situación jurídica del acto o derecho materia de publicidad pues al no tener claridad la partida electrónica no podía ser objeto de publicidad.

Es así que, frente a esta problemática en el año 2007 el Tribunal Registral emitió el Precedente de Observancia Obligatoria sobre: **Los Efectos de sentencia firme de nulidad de acto jurídico**. Asimismo, en el año 2010 y 2021 se emitieron los Acuerdos Plenarios sobre los **efectos de sentencia firme sobre nulidad de elección de consejo directivo**; y de **declaración de nulidad de asientos cuando no existe demanda anotada**, respectivamente. ¿No obstante, cabe preguntarnos si la enervación de asientos registrales es una verdadera solución al problema planteado?

En dicho contexto, el problema principal a dilucidar en ésta investigación consiste en determinar **si los asientos enervados como consecuencia de la inscripción de SENTENCIA de nulidad de acto jurídico son eficaces.**

Frente al problema planteado surgen las siguientes interrogantes: ¿Qué son los asientos enervados?, ¿Los asientos enervados tienen sustento legal?, ¿Qué efectos producen los asientos enervados?, ¿La existencia de asientos enervados es útil?

Tal como se puede apreciar, el problema planteado conlleva a una serie de aspectos problemáticos secundarios que permiten apreciar que el mismo reviste características de importancia, novedad, interés y viabilidad.

En ese sentido, el problema formulado es **importante** dado el contexto en que se emite el precedente de observancia obligatoria, así como los acuerdos plenarios, como una “solución registral” ante a falta de pronunciamiento por parte del juez respecto de las inscripciones posteriores incompatibles a la anotación de demanda, ¿pero en realidad será una verdadera solución? En ese sentido, es importante definir los alcances de los asientos enervados y su utilidad en el registro y de esta manera se podrá consolidar o no como una verdadera solución dentro del sistema registral peruano.

Asimismo, cabe mencionar que el problema que es objeto de la presente investigación, es a su vez **novedosa** ya que sólo ha sido tratada a nivel jurisprudencial por el Tribunal Registral, por lo que el presente trabajo aportará conceptos y nuevas perspectivas sobre el tema planteado.

Además, reviste un **interés práctico** que ya que podrá servir en el quehacer diario de los operadores registrales ya sea en la calificación de títulos y en la emisión de publicidad, lo cual podrá verse reflejado en una mejor atención a los administrados y una eficaz publicidad registral. A nivel **doctrinario**, el interés teórico es innegable, no solo porque no hay estudios peruanos exclusivamente dedicados al tema planteado, sino porque además con la presente investigación se puede brindar una mejor idea de los alcances de los asientos enervados.

Finalmente, el análisis del problema planteado es **viable** para ser abordado como objeto de investigación en tanto el mismo se encuentra debidamente limitado.

1.2 Formulación del problema.

El **problema principal** objeto de esta investigación es: **¿Los asientos enervados como consecuencia de la inscripción de sentencia firme de nulidad de acto jurídico son eficaces?**

Sobre la base del problema principal indicado en el párrafo precedente se plantean los siguientes **problemas secundarios**.

1. ¿Qué son los asientos enervados?
2. ¿Los asientos enervados tienen sustento legal?
3. ¿Qué efectos producen los asientos enervados?
4. ¿La existencia de asientos enervados es útil?

Todos los problemas indicados previamente serán abordados en esta investigación.

1.3 Objetivos

Objetivo general

El objetivo general de ésta investigación consiste determinar **si los asientos enervados como consecuencia de la inscripción de sentencia firme de nulidad de acto jurídico son eficaces.**

Objetivos específicos

Los objetivos específicos que se han planteado en esta investigación son las siguientes.

1. Definir qué son los asientos enervados.
2. Establecer si los asientos enervados tienen sustento legal.
3. Identificar qué efectos producen los asientos enervados.
4. Determinar si la existencia de asientos enervados es útil.

1.4 Metodología aplicada

Esta investigación tiene como objetivo servir de sustento para el desarrollo de un Plan de Investigación Académica, por ello los métodos de investigación jurídica que serán empleados serán los **siguientes: (i) el método dogmático-doctrinario; y, (ii) el método funcional. Asimismo, desde una perspectiva operativa se recurrirá a los siguientes métodos: (i) el método deductivo y, (ii) la comparación jurídica. Finalmente, dentro de las técnicas de investigación se realizará una recopilación documental y fichaje de diversas fuentes de información.**

CAPÍTULO 2: ESTADO DE LA CUESTIÓN: LOS ASIENTOS ENERVADOS EN LA ESFERA REGISTRAL PERUANA

- 2.1 La enervación en el ordenamiento registral peruano.
- 2.2 Aproximación de definición de asientos enervados registrales.
- 2.3 Legalidad de los asientos enervados.
- 2.4 Eficacia de los asientos enervados en la publicidad registral.

ESTADO DE LA CUESTIÓN

En el presente acápite desarrollaremos el estado de la cuestión de la presente investigación, en atención a lo que se ha escrito respecto de los *asientos enervados* en el ámbito registral peruano.

2.1 La enervación de asientos en el ordenamiento registral peruano

El tema de los *asientos enervados* ha sido abordado por el Tribunal Registral a través del Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Vigésimo Quinto Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 12 y 13 de abril de 2007, concluyéndose en la siguiente sumilla:

“La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos

registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados”¹

Dicho precedente, tuvo como sustento lo resuelto en la Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L del 05 de marzo de 2007, cuyo acto solicitado fue la Rectificación de Certificado Inmobiliario (CRI) respecto de lo inscrito en el asiento C00001 de la Partida Electrónica N° 41951966 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

La registradora pública observó el título, señalando:

(...) Sin perjuicio de lo indicado y de la revisión de la partida 41951966 del Registro de Predios, es posible determinar la titularidad del predio, sin embargo al existir asientos de inscripción en los rubros de cargas y gravámenes directamente vinculados con el dominio es necesario que se aclaren los mandatos judiciales, si bien generan efectos sobre las titularidades publicitadas, la cancelación de un dominio debe ser ordenado de manera expresa y no obtenerse por deducción o consecuencia, es por ello que aun cuando el asiento D0002 se refiere a la nulidad del acto jurídico contenido en el E.P del 25-04-1997, en dicho proceso no existe pronunciamiento sobre el derecho de propiedad ni su titular, máxime si la última transferencia de la sociedad conyugal Martell-Luna fue otorgada también mediante mandato judicial.²

De lo observado en primera instancia, se advierte que la registradora pudo determinar quién era el titular registral de inmueble ello después de haber analizado cada asiento de la partida electrónica; también determinó asientos en el rubro de cargas y gravámenes los cuales fueron constituidos por el titular registral en el momento que ostentaba de tal condición; así como la inscripción de nulidad de acto jurídico (asiento D0002), el cual por sí mismo no podía conllevar a la cancelación de los asientos del rubro de cargas y gravámenes; dado que a criterio de la registradora, en este caso la cancelación de asientos

¹ SUNARP. “Consulta de precedentes de Observancia Obligatoria Tribunal Registral”, 2022, p. 42 y 43. (de la versión en pdf). Disponible en: <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3725546/Precedentes%20de%20Observancia%20Obligatoria%20actualizados%20al%20CCLXVI%20Pleno.pdf?v=1664983612> (consultado el 12/05/2022 a las 10:51am)

² Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L. Tribunal Registral, 05 de marzo de 2007, p.1

debía ser por mandato expreso del juez, razón por la cual solicitó que el mandato judicial inscrito sea aclarado.

Por su parte el tribunal registral sobre lo solicitado, hizo el siguiente análisis:

(...) no es necesario que la sentencia sobre nulidad de acto jurídico de compraventa se hubiera pronunciado expresamente acerca de la nulidad o extinción de la vigencia de los asientos sobre transferencia de dominio extendidos en fecha posterior a la anotación de demanda, o a la nulidad del acto jurídico correspondiente, sino que en virtud a un razonamiento jurídico fundando en la normativa procesal civil (Art. 673) debe estimarse que dichos asientos han quedado enervados por el hecho de que cuando se produjeron la transmisiones de dominio existía una anotación de preventiva en el registro que advertía de la posibilidad que el derecho adquirido quedara sin lugar y efecto alguno.”³

De lo referido, se aprecia que los miembros del Tribunal Registral para el presente caso analizaron y aplicaron el artículo 673⁴ del Código Procesal Civil ya que, en la partida electrónica del bien inmueble el demandante del proceso de nulidad acto jurídico de compraventa había anotado su medida cautelar de anotación de demanda; por lo que al existir dicha anotación de demanda ya se estaba dando a conocer (publicitando) que el derecho del comprador podía ser declarado nulo o anulable y que el derecho de quien obtuvo la anotación de demanda prevalecería respecto otras transferencia o afectaciones del bien inmueble; por lo que los asientos posteriores a ésta anotación devenían en *enervados*.

Es importante tener en cuenta lo expuesto en el Acta del Pleno XXV del Tribunal Registral de los días 12 y 13 de abril de 2007 donde el ponente Abg. Pedro Álamo Hidalgo realizó el análisis sobre **los efectos de la sentencia firme de nulidad de acto jurídico de compraventa sobre los actos intermedios incompatibles:**

³ Idem, p1.

⁴ Anotación de demanda en los Registros Públicos.-

Artículo 673.- 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.

Una de las maneras como el registro admite la cancelación de inscripciones es a través de la solicitud de inscripción de una sentencia firme que se pronuncia sobre la nulidad de una compraventa. Así tenemos que el literal b) del artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos establece como uno de los supuestos de cancelación cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se han extendido las inscripciones o anotaciones preventivas. Del mismo modo, el numeral 99 del acotado reglamento dispone que la nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo.

Esto es que el Registro no puede exigir que adicionalmente al pronunciamiento judicial sobre la nulidad de una compraventa, se acredite la existencia de un pronunciamiento expreso de la judicatura acerca de la cancelación del asiento respectivo.⁵

Efectivamente el inciso b) del artículo 194 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 0126-2012-SUNARP/SN prevé como una de las formas de cancelación total de un asiento, la declaración de nulidad del título en cuya virtud se haya extendido. En esa línea el artículo 99 del citado dispositivo legal, manifiesta que la nulidad del título implica la nulidad de la inscripción extendida en mérito al título declarado nulo, siendo el mandato judicial título suficiente para cancelar el asiento que corresponda.

En este caso, por mandato judicial firme se declaró la nulidad del título de compraventa, hecho que tiene como efecto la cancelación del asiento registral que lo contiene. En ese sentido, en aplicación de los citados artículos, no es necesario que el juez en forma expresa se pronuncie sobre la cancelación del asiento que contiene el título declarado nulo.

No obstante, cabe precisar qué materia de análisis no es la aplicación de los citados artículos, sino la situación jurídica de los asientos que resulten incompatibles con la inscripción de la cancelación del asiento por nulidad de título por sentencia firme.

En relación a la inscripción de una sentencia de nulidad de compraventa, se indicó:

(...) genera efectos legales y jurídicos dependiendo de si se ha asegurado o no la decisión final en el juicio correspondiente con una medida cautelar de anotación de demanda.

⁵ SUNARP. “Consulta de precedentes y acuerdos del Tribunal Registral”, 2007, p. 14. (de la versión en pdf). Disponible en: <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398635/XXV-PLENO-TR-SUNARP.pdf>. (consultado el 12/05/2022 a las 10:51 am)

Si existe anotación preventiva de demanda: (...) la inscripción de la sentencia firme retrotraerá sus efectos a la fecha de la anotación de demanda. Si no existe o ha caducado o se ha extinguido por cualquier otro motivo una anotación preventiva de demanda: (...) la sentencia firme puede acceder al registro, sus efectos se producirán recién, como cualquier inscripción, desde la fecha del asiento de presentación del título.⁶

Respecto a lo señalado, podemos asumir que los efectos de una sentencia de nulidad de compraventa inscrita en el registro, depende de si previamente se anotó la medida cautelar de anotación de demanda o no. Ya que, si efectivamente se ha anotado la demanda, sus efectos se producirán desde la fecha de su presentación al registro y en aplicación del artículo 673 del Código Procesal Civil, los efectos serán que los asientos incompatibles que se inscriban con posterioridad a la referida anotación, quedarán *enervados*, pues prevalece el derecho de quien obtuvo la anotación de demanda. Mientras que, si no se tuvo la diligencia de anotar la demanda o ésta se extinguió o caducó, sus efectos se producirán desde la fecha de presentación del título.

Por su parte **materia societaria** sobre los *asientos enervados* el Tribunal Registral emitió los siguientes **acuerdos plenarios**:

- En el LVI Pleno llevado a cabo los días 4 y 5 de marzo de 2010: La sentencia firme que declare la nulidad de la elección de un consejo directivo de una asociación, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales derivados que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como elección de consejos directivos, otorgamiento de facultades, modificación de estatutos, etc.⁷

En este pleno se analizó los efectos de sentencia firme sobre nulidad de elección de consejo directivo.

- En el CLXV Pleno llevado a cabo los días 20, 21 y 24 de octubre de 2016: Habiéndose inscrito un consejo de administración por mandato judicial, con la precisión de que se mantenga la prioridad ya ganada, pero no se indicó expresamente que se anulen o enerven los asientos posteriores a dicha prioridad, corresponderá que el órgano

⁶ Idem, p. 14

⁷ SUNARP. “Consulta de precedentes y acuerdos del Tribunal Registral”, 2010, p. 25. (de la versión en pdf). Disponible en: <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1296766-lvi-pleno-del-tribunal-registral>. (consultado el 12/05/2022 a las 11:15am)

jurisdiccional determine si además de conservar la prioridad, se están anulando o enervando los asientos posteriores; mientras ello no ocurra, ningún consejo de administración se encontrará facultado para efectuar la convocatoria a elecciones, de conformidad con el último párrafo del artículo 47 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas.⁸

En este pleno se analizó el tema de inscripción de consejo de administración por mandato judicial.

Hasta aquí podríamos decir que se había dado una directriz para la calificación de títulos donde se presenten estos casos; sin embargo, en segunda instancia hubo **criterios contrarios al precedente de observancia de obligatoria y acuerdos plenarios** antes señalados, como en los casos resueltos en las siguientes Resoluciones:

- **Resolución N° 2588-2016-SUNARP-TR-L** de fecha 22-12-2016, emitido por la Tercera Sala del Tribunal Registral de Lima, Acto rogado: Nombramiento y remoción de apoderados, elección de directores, modificación de estructura de poderes de la sociedad y ratificación de apoderados. Registro: Sociedades.
- **Resolución N° 1158-2019-SUNARP-TR-L** de fecha 03-05-2019, emitido por la Segunda Sala del Tribunal Registral de Lima, Acto rogado: Revocatoria y otorgamiento de poderes, Registro: Sociedades.
- **Resolución N° 1315-2020-SUNARP-TR-L** de fecha 05-08-2020, emitido por la Prima Sala del Tribunal Registral de Lima, Acto rogado: Otorgamiento de poderes, Registro: Sociedades.
- **Resolución N° 1013-2021-SUNARP-TR** de fecha 16-07-2021, emitido por la Segunda Sala del Tribunal Registral de Lima, Acto rogado: Cancelación de Asiento, Registro: Vehicular.
- **Resolución N° 2019-2021-SUNARP-TR** de fecha 07-10-2021, emitido por la Segunda Sala del Tribunal Registral de Lima, Acto rogado: Cancelación de Asiento, Registro: Predios.

⁸ SUNARP. “Consulta de precedentes y acuerdos del Tribunal Registral”, 2016, p. 20. (de la versión en pdf). Disponible en: <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1398785/CLXV-PLENO-TR-SUNARP.pdf>. (consultado el 12/05/2022 a las 11:26am)

Cabe precisar que, en el caso de las resoluciones del Registro de Sociedades, el Tribunal Registral adoptó la aplicación del **principio de causalidad**, por el cual los actos posteriores a los asientos declarados nulos se encuentran enervados, a pesar que de no constar anotado la respectiva anotación de demanda que respalde la decisión judicial definitiva. En virtud a dicho principio, una vez declarado ineficaz un acto jurídico, produce la ineficacia de la inscripción a la que dio origen, dado que sería inadecuado mantener vigente un asiento registral cuando ha sido declarado nulo el acto jurídico que lo sustenta, amparar lo contrario implicaría generar de manera automática una inexacta, ya que mientras que en la esfera extra registral el derecho no existe, el Registro se continúa publicando dicho derecho sin base material que lo sostenga.

Es así que, en aras de evitar uniformizar criterios se llevó a cabo el CCXLIX Pleno llevado a cabo los días 25, 26 y 29 de noviembre de 2021, donde se arribó al siguiente acuerdo plenario:

*“Efectos de la declaración de nulidad de asientos cuando no existe demanda anotada
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”.*

Conforme a lo expuesto, la *enervación de asientos* ha sido analizado por el Tribunal Registral en los casos presentados con mayor incidencia en el Registro de Predios y Sociedades, cabe señalar que el precedente de observancia obligatoria, así como los acuerdos plenarios no sólo resultan aplicables a los registros indicados sino también a los demás registros.

No obstante, es preciso indicar que el tratamiento de los efectos de la inscripción de una sentencia de nulidad de acto jurídico en el Registro de Predios no debería ser igual que en el Registro de Sociedades; ya que si en el Registro de Predios no obra anotada la demanda, los asientos incompatibles con la resolución de nulidad de acto jurídico no quedan enervados, es decir el derecho del tercero se conserva, ello en aplicación del artículo 2014 del Código Civil que regula el Principio de Buena Fe Pública Registral; norma que no debería ser aplicada como tal al Registro de Personas Jurídicas, pues el tratamiento del perjuicio al tercero civil es diferente al tercero societario, así como la aplicación del Principio de Tracto Sucesivo no es lo mismo en el registro de bienes que en el registro de personas; ya que en el primero se regula por los reglamentos especiales

y por las normas del Código Civil; mientras que el segundo se regula por los reglamentos especiales y por La Ley General de Sociedades, en su caso. Asimismo, sobre este tema se debe de tener en cuenta que:

El derecho mercantil, del que forma parte las sociedades, y en su caso más general el derecho de personas jurídicas (o corporaciones), constituye una rama de estudios cuyos principios no hacen coincidencia absoluta con los propios del derecho civil; por ejemplo, en materia de los sistemas de contratos, propiedad y responsabilidad, entendidos estos como los tres pilares fundamentales del derecho civil patrimonial.⁹

Afirmación de la cual se infiere que en materia societaria no se debería aplicar las nulidades civiles como se aplican en los registros de bienes, máxime que en materia societaria existe el principio de seguridad de tráfico.

2.2 Aproximación de definición de asientos enervados registrales.

Es importante poder saber que se entiende por la palabra *enervación* a fin de tener mayor claridad sobre el tema es cuestión, así la Real Academia Española señala que *enervar* significa: *Debilitar, quitar las fuerzas*.¹⁰ En ese sentido, podríamos mencionar que un *asiento enervado*, es un asiento atenuado que existe como tal en la partida electrónica respectiva. De ninguna manera significa que se encuentren cancelados ya que la enervación de asientos no significa cancelación de asientos. No obstante, justamente como están atenuados, cabe la pregunta si son veraces y exactos; dichas interrogantes, serán respondidas en ésta investigación.

Por otro lado, de la revisión de resoluciones del Tribunal Registral, se ha encontrado que los *asientos enervados*, son aquellos asientos incompatibles anteriores a la inscripción de la sentencia firme que declara la nulidad de un acto jurídico que previamente ha sido protegida con una anotación de demanda, , razón por la cual se ha indicado: *“Conforme al criterio arriba transcrito, los asientos registrales incompatibles enervados como consecuencia de una sentencia cuya prioridad se encuentra resguardada con la anotación de la demanda, no producirán ningún efecto y por consiguiente no podrán ser considerados como antecedentes”*.¹¹

2.3 Legalidad de los asientos enervados

⁹ SALAZAR GALLEGOS, Max. “Anomalías Societarias. La sociedad en formación”. Actualidad Civil. número 45, año 4, marzo 2018, p 298.

¹⁰ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, diccionario de la lengua española, 2021. Disponible en: <https://dle.rae.es/enervar> (consultado el 12/05/2022 a las 4:46 pm)

¹¹ Resolución del Tribunal Registral N° 040-2021-SUNARP-TR del 23 de abril de 2021, p6

Teniendo en cuenta que el término *asientos enervados* nació de la interpretación hecha por el tribunal registral, es importante saber si dicho tribunal cuenta con las prerrogativas para tal fin, al respecto se debe analizar las facultades que goza el tribunal, de ello se puede mencionar:

En el ámbito del procedimiento registral, el Tribunal Registral es el órgano de la SUNARP con competencia nacional que conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa los recursos de apelación interpuestos contra las observaciones, tachas, y otras decisiones emitidas por los Registradores y Abogados Certificadores. Sin embargo, además de las funciones aludidas está dentro de sus atribuciones el poder establecer en los Plenos Registrales precedente de observancia obligatoria, los cuales establecen criterios de interpretación de las normas que regulan actos o derechos inscribibles, y que por su fuerza vinculante deben ser seguidos por las instancias registrales en todo en el ámbito nacional.¹²

El texto citado tiene respaldo en la Ley Nro. 30065, Ley de Fortalecimiento de la SUNARP, la cual modifica la Ley Nro. 26366 Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la SUNARP, mediante la cual se incorpora el Capítulo V que trata entre otros puntos las funciones del Tribunal Registral¹³.

Si bien el Tribunal Registral se encuentra facultado para establecer precedentes de observancia obligatoria, así como plenos registrales en las que se interpreta normas referentes a actos y/o derechos inscribibles, ello no significa que el Tribunal Registral tenga la facultad de crear normas ni tampoco interpretar mandatos judiciales o asientos extendidos en mérito a un mandato judicial, ni extender sus alcances a otros asientos respecto de los cuales el juez no se ha pronunciado; ello en observancia al artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que señala: “ *Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala*”.

¹² ANAYA CASTILLO, Javier. “La Técnica del Precedente en el ámbito registral: Mecanismo de control de la función calificadora”, 2010, p. 7 (de la versión en pdf). Disponible en: <https://es.scribd.com/document/224850688/La-Tecnica-Del-Precedente-Adm-anaya-castillo>, (consultado el 12/05/2022 y 4:49pm)

¹³ Artículo 26. Funciones del Tribunal, inciso c) Aprobar precedentes de observancia obligatoria.

2.4 Eficacia de los asientos enervados en la publicidad registral

Es importante abarcar el tema de la eficacia de los asientos enervados, desde la óptica de sus efectos que se dan a través de la Publicidad Registral, siendo que al respecto, el último párrafo de la sumilla del Precedente de Observancia Obligatoria XXV, señala que los *asientos enervados* no son considerados en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes, es decir de certificados compendiosos.

Para aclarar este punto, es menester señalar que los certificados de dominio y de gravámenes son una manifestación de la publicidad formal, son certificados compendiosos que, *“implica tener que entregar al usuario un extracto del contenido de la partida registral. Para llegar a dicho extracto será necesario que se califique el contenido de la partida registral y ello representa una forma de revalorizar la función de calificación registral, esta vez desde la publicidad registral.”*¹⁴

Como se advierte, la emisión de publicidad en certificados compendiosos como los certificados de dominio y de gravámenes se encuentran limitados para los *asientos enervados* en aplicación del precedente bajo comentario. Pero ello no ocurre con la publicidad certificada, por la cual el administrado puede obtener información de todos los asientos inscritos en la partida electrónica, la que incluye inexorablemente los asientos enervados, situación que podría generar dudas sobre quien es el titular registral del bien inmueble o sobre el nombramiento o facultades del representante de una persona jurídica: se debe tener en cuenta que no todos usuarios conocen sobre temas registrales e incluso siendo abogados no son especialistas en el tema registral.

Es importante también tener presente que, la certeza de una inscripción se otorga a través de la publicidad, por lo que el en Registro deben figurar los actos y derechos inscribibles que causen efectos en el tráfico jurídico.

Un tema sustancial es sobre los efectos de los asientos enervados y su implicancia en la publicidad registral, la cual sirve como base para adquirir derechos, disponerlos, modificarlos, etc. **En ese sentido, si se publicita asientos respecto de los cuales no se**

¹⁴ ORTIZ PASCO, Jorge. “Alcances y críticas al Reglamento del Servicio de Publicidad Registral”. *Actualidad Civil*. Volumen 25, julio 2016, p 35.

tiene certeza sobre su eficacia, cabe la pregunta ¿Si se estaría generando una falsa apariencia de lo inscrito?

Al respecto considero que si se estaría generado una falsa apariencia de lo inscrito lo cual se evidencia en los numerosos casos donde se ha solicitado la rectificación y cancelación de asientos, los mismos que tuvieron que ser resueltos por el Tribunal Registral e incluso con criterios distintos; ello como consecuencia de la inexacta publicidad que emite el registro.

CAPÍTULO 3: LA EFICACIA Y UTILIDAD DE LOS ASIENTOS ENERVADOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS

3.1 La eficacia de los asientos enervados:

Para abordar este tema, es importante analizar el Principio de Legitimación establecido en el artículo 2013 del Código Civil que señala: *“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. (...)”*

Como podemos apreciar los asientos registrales producirán sus efectos, es decir los titulares registrales podrán ejercer y oponer sus derechos frente a terceros de acuerdo a la información ofrecida por el Registro, en tanto no sean rectificadas o canceladas judicial, arbitral o administrativamente. En el caso de los *asientos enervados*, estos no son rectificadas ni canceladas, sino **siguen existiendo en el registro, pero al estar debilitados no producen ningún efecto**, por lo que no son considerados como antecedentes lo cual conlleva a no ser tomados en cuenta en el procedimiento registral.

Es decir, son asientos que coexisten con otros asientos, pero no legitiman el acto inscrito en ellos ni surten sus efectos.

La enervación de asientos resulta más fácil de entenderlo cuando existe previamente una anotación de demanda, pero en el caso de que no exista dicha anotación, resulta discutible determinar si los asientos incompatibles con la inscripción de una Sentencia de Nulidad de Acto Jurídico quedan enervados o no; no obstante, en este caso considero que se debe preponderar el Principio de Legitimación.

A modo ilustrativo se elabora el siguiente cuadro.

Asiento C00001	Asiento C00002	Asiento D00001	Asiento C00003	Asiento D00002	Asiento C00004	Asiento C00005
Compra – Venta a favor de A.	Compra – Venta a favor de B.	Anotación de Medida Cautelar de anotación de demanda de Nulidad de Actos Jurídico de la Compra Venta a favor de B inscrito en el asiento C0002)	Donación a favor de C	Constitución de Hipoteca	Compra – Venta a favor de D	Inscripción de Sentencia de Nulidad de Acto Jurídico, declara nulo la Compra - Venta a favor de B.

Del cuadro advierte que, en el asiento C0005 se inscribe la Sentencia que declara la Nulidad de un Acto Jurídico consistente en la Compra-Venta a favor de B; en consecuencia, dada la anotación del asiento D0001 donde se anotó la Medida Cautelar de anotación de demanda, los asientos C0003, D0002 y C0004 quedan “enervados” al ser incompatibles con la Sentencia de Nulidad.

De esta manera la Sentencia de Nulidad retrotraerá sus efectos al día y hora del asiento de presentación de la anotación de la Medida Cautelar de anotación de demanda, quedando vigentes y existentes los asientos intermedios C0003, D0002 y C0004, **pero al estar enervados se entiende que no surten sus efectos ni legitiman el derecho inscrito, por tanto, no son eficaces.**

3.2 La utilidad de los asientos enervados

Como hemos visto los asientos enervados existen como tales en los diferentes Registros, probablemente en mayor número en el Registro de Predios y en el Registro de Sociedades, ya que es frecuente las solicitudes de inscripciones de mandatos judiciales que ordenan la Nulidad de un Acto Jurídico y su consecuente cancelación del asiento que lo contiene,

pero no existe pronunciamiento a nivel judicial respecto de la cancelación de los asientos incompatibles con la sentencia, pese estar anotada la medida cautelar respectiva. Dicha situación obedece a que, al momento de interponer la demanda, la cancelación de asientos incompatibles no fue parte del petitorio de la demanda.

Ante ese escenario se produjeron diversas observaciones por parte de los registradores, así como en la expedición de publicidad compendiosa, pues no se tenía claro como quedaban los asientos intermedios entre la anotación de Medida Cautelar de demanda con la Sentencia de Nulidad de Acto Jurídico. Y ante la falta de pronunciamiento por parte del juzgado, el Tribunal Registral no tuvo más opción que dar como una “solución registral” a la problemática planteada y recurrir a la figura de los *asientos enervados*.

Sin embargo, esta solución registral a mi modesto punto de vista, no resulta del todo útil puesto que, como se ha indicado líneas más arriba, si los asientos enervados no generan ningún tipo de efecto, no tendría sentido que existan en el Registro, ya que se estaría generando **una falsa apariencia de lo inscrito; por lo que sería recomendable que a nivel judicial haya pronunciamiento al respecto, previo pedido de la parte interesada al momento de formular su demanda; o en todo caso que el Registro publicite de manera clara a través de anotaciones marginales que determinados asientos han quedado enervados como consecuencia de la inscripción de la Sentencia de Nulidad de Acto Jurídico correspondiente**; ello a fin de evitar inexactitudes registrales y que los usuario o terceros **no** caigan en presunciones sobre los actos o derechos inscritos en una Partida.

De esta manera, el Registro estaría brindando una información veraz y confiable sobre los actos y derechos que obran inscritos en los diferentes registros, cumpliendo así Misión, la cual es inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de los ciudadanos mediante un servicio de calidad accesible, oportuno y predecible.

CAPITULO 4: CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES CONTRADICTORIOS ORDENADOS POR SENTENCIA EN EL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

En la legislación española, el derecho registral sienta sus bases en la Ley Hipotecaria de fecha 08 de febrero de 1946, especialmente en el Reglamento Hipotecario de fecha 14 de febrero de 1947, en la Ley 2/1994 de fecha 30 de marzo de Subrogación y modificación

de préstamos hipotecarios, así como el Real Decreto 1093/1997 sobre el acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

El tema de la cancelación de asientos por sentencia se encuentra previsto en el artículo 198¹⁵ del Reglamento Hipotecario antes mencionado, el cual señala:

Tomada la anotación preventiva de demanda, si ésta prosperase en virtud de sentencia firme, se practicarán las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en ésta. La ejecutoria o el mandamiento judicial será título bastante, no sólo para practicar la inscripción correspondiente, sino también para cancelar los asientos posteriores a la anotación de demanda, contradictorios o limitativos del derecho que se inscribe, extendidos en virtud de títulos de fecha posterior a la de la anotación y que no se deriven de asientos que gocen de prelación sobre el de la misma anotación.

La anotación de demanda se cancelará en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoria, y al margen de la anotación se pondrá la oportuna nota de referencia.

Cuando los asientos posteriores hubieren sido practicados en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación de demanda, para cancelarlos será preciso que, en ejecución de la sentencia, el demandante pida la cancelación de tales asientos, y el Juez podrá decretarla, previa citación de los titulares de los mismos, conforme a los artículos 262 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si dichos titulares no se opusieren a la pretensión del ejecutante, en un plazo de treinta días. Cuando hicieren constar en el Juzgado su oposición, se seguirá el juicio por los trámites de los incidentes, y no se cancelará la anotación de demanda en tanto no recaiga resolución judicial firme.

Del texto se advierte que, la cancelación de asientos por sentencia se da dos supuestos:

- (i) Cuando existen asientos posteriores a la anotación de demanda: En este caso se realiza la inscripción correspondiente y se cancela los asientos posteriores a la anotación que resulten contrarios o restrictivos al derecho que se inscribe.
- (ii) Cuando existen asientos anteriores a la anotación de demanda: En este caso para cancelar asientos es necesario que, en la ejecución de la sentencia, la parte demandante solicite la cancelación de los asientos contrarios o restrictivos respecto de su derecho; siendo facultad de juez aceptar dicha cancelación previa comparecencia de los titulares de los derechos correspondientes y en tanto éstos no se opongan. En caso de haber oposición, se continúa con el

¹⁵ Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>, consultado el 29-06-2022, a las 12.36pm

juicio y no se cancelará la anotación de demanda mientras no se obtenga resolución judicial firme.

En el derecho español como bien se desprende de la norma en comentario, el juez cumple un rol importante al momento de determinar la cancelación de los asientos contradictorios con el derecho que se inscribe, lo que conlleva a que la partida electrónica quede ordenada y clara respecto de los actos y derechos que publicita, lo cual implica una legitimación eficaz en el registro español.

Es importante tener en cuenta que para que se cancele asientos contradictorios al derecho que se inscribe, es preciso que el Juez identifique los asientos objetos de cancelación y se pronuncie al respecto; es decir los alcances de los efectos de la cancelación de asientos corresponden determinarlo al juez y no al registrador.

CAPITULO 5: EFECTOS REGISTRALES DE LAS SENTENCIAS DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Un tema importante en abordar es respecto de las sentencias sobre nulidades de actos jurídicos, cuyas demandas tienen como petitorio principal la declaración de nulidad o anulabilidad del acto jurídico y como pretensiones accesorias la cancelación del asiento en el que se encuentre inscrito el acto y/o derecho materia de nulidad o anulabilidad. En este tipo de procesos la casuística a nivel registral nos indica que en las demandas de nulidad no se peticiona la cancelación de los asientos que se lleguen a inscribir con posterioridad a la anotación de demanda los cuales deben ser incompatibles, ya que sólo se pide la cancelación del asiento donde consta inscrito el acto materia de nulidad o anulabilidad, consecuentemente el juez sólo se pronuncia sobre lo peticionado; de no hacerlo así se estaría vulnerando el principio de congruencia procesal.

Por éste principio el juez tiene la obligación de mantener una vinculación de causalidad entre el petitorio y los hechos fácticos, así como resolver la controversia formulada, de tal manera que el juez no pueda procurar dar más de lo que se peticiona (sentencia ultrapetita) u otorgar algo distinto de lo que se pide (sentencia extrapetita), ni pretender probar hechos que no fueron invocados por las partes.

Como es de notarse este principio está ligado al derecho de petición, en ese sentido, es transcendental formular correctamente el petitorio en una demanda, solicitando además

la cancelación de asientos incompatibles que resulten del proceso, así podemos evitar que en el registro se generen asientos enervados con la cancelación de los mismos por parte pronunciamiento del juez.

CONCLUSIONES:

- Los asientos enervados surgen en el Registro como consecuencia de la inscripción de una Sentencia firme que declara la Nulidad de Acto Jurídico, cuyos efectos fueron protegidos por una anotación demanda y que son incompatibles con la Sentencia.
- Los asientos enervados al estar debilitados, no producen efectos, no obstante no significa que se encuentren cancelados, ya que enervación no significa cancelación, por lo que coexisten con otros asientos a pesar de ser incompatibles.
- Al no producir efectos, los asientos enervados no son eficaces y por tanto no causan certeza ni legitiman el derecho o acto inscrito, por lo que no se otorga publicidad compendiosa sobre ellos porque no son considerados como antecedentes. No obstante, son publicitados a través de la publicidad certificada y ello puede producir una falsa apariencia de lo inscrito.

RECOMENDACIONES:

- A efectos de que no se generen más asientos enervados en el Registro como consecuencia de la inscripción de una Sentencia firme que declara la Nulidad de Acto Jurídico, sería necesario que en el proceso judicial en la demanda también se solicite la cancelación de los asientos que se lleguen a inscribir posteriormente a la anotación de demanda respectiva.
- Si bien los asientos enervados no son pasibles de ser cancelados administrativamente por el Registro, ello no debe ser impedimento para que éste no actualice su información, ya que podría publicitar en forma expresa que los asientos enervados no surten ningún tipo de efectos, a través de anotaciones marginales; y de esta manera se brinde una publicidad dotada de certeza.

FUENTES DE INFORMACIÓN

ALAMO HIDALGO, Pedro.

Efectos de la Sentencia firme de nulidad de acto jurídico de compraventa sobre los actos intermedios incompatibles. Revista de doctrina y Jurisprudencia Registral. Fuero Registral. Setiembre de 2009.

ANAYA CASTILLO, Javier.

La Técnica del Precedente en el ámbito registral: Mecanismo de control de la función calificadora (2010). <https://es.scribd.com/document/224850688/La-Tecnica-Del-Precedente-Adm-anaya-castillo>

FUENTES YÁÑEZ, Martha.

Ensayo Legitimación: Presunción Legal de exactitud y publicidad. Que Hace Factible El Trafico Inmobiliario. <https://rodriguezvelarde.com.pe/2018/08/05/legitimacion/>.

JIMENEZ VARGAS MACHUCA, Roxana.

La nulidad del acto jurídico declarada de oficio por el Juez. <http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/JURIDICA.NSF>

LUNA ESCALANTE, Esben.

El Tribunal Registral en los servicios de publicidad, A propósito de los precedentes de observancia obligatoria.(2012). <https://www.sunarp.gob.pe/WSCR/nav/page/articulos-registrales>

ORTIZ PASCO, Jorge.

Alcances y críticas al Reglamento del Servicio de Publicidad Registral. Instituto Pacífico. Actualidad Civil. Volumen 25, julio 2016.

La Inscripción: 30 años después ¿Quién podrá defenderla? Themis Revista de Derecho. 1965-2014.

SALVATIERRA VALDIVIA, Gloria Amparo.

La Segunda Instancia Administrativa en el Perú: El Tribunal Registral de la SUNARP. <https://docplayer.es/55357545-La-segunda-instancia-administrativa-registral-en-el-peru-el-tribunal-registral-de-la-sunarp.html>.

SALAZAR GALLEGOS, Max.

Anomalías Societarias. La sociedad en formación. Instituto Pacífico. Actualidad Civil. Derecho Comercial, marzo 2018.

Ley 26366. Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 0126-2012-SUNARP-SN.

Reglamento denominado Servicio de Publicidad Registral, aprobado por Resolución de Superintendencia N° 281-2015-SUNARP-SN.