



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 4875 -2022-SUNARP-TR

Lima, 07 de diciembre de 2022

APELANTE : **JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ.**
Notario de Lima.
TÍTULO : N° 2234662 del 2/8/2022. (SID)
RECURSO : Escrito presentado el 27/10/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Inmovilización temporal de partida.
SUMILLA :

PRESUPUESTOS PARA QUE OPERE LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDA

Si las instancias registrales en su tarea de calificación advierten que confrontado el título con la partida registral, existe algún acto de disposición, carga o gravamen voluntario no inscrito de fecha cierta anterior al asiento de presentación, debe declararse improcedente la solicitud de inmovilización de partida aun cuando se haya presentado la declaración jurada a que hace referencia la norma.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inmovilización temporal de la partida electrónica N° 07040413 del Registro de Predios de Lima, en mérito al parte notarial de la escritura pública de inmovilización temporal de partida del 1/8/2022, otorgada ante el notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez, suscrita por María Del Carmen Prentice Tulloch de Federici en representación de Trani S.A.

Con el reingreso del 2/9/2022 se presentó escrito subsanatorio suscrito por el notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima María Teresa Salazar Mendoza observó el título en los siguientes términos:

“Asumiendo competencia la Registradora que suscribe la presente se advierte lo siguiente:

Uno de los presupuestos para que proceda la inmovilización de partida es que no debe existir ningún acto de disposición, carga o gravamen voluntario, no inscrito de fecha cierta anterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización, para lo cual el titular del derecho inscrito deberá de manifestarlo mediante una declaración jurada con firmas certificadas notarialmente.

RESOLUCIÓN No. - 4875 -2022-SUNARP-TR

Sin embargo, de la revisión de la partida N° 07040413 del Registro de Predios se aprecia la inscripción de sentencias firmes mediante la cual se ordena a la titular registral el otorgamiento de escrituras públicas de los contratos de compraventa de unidades que recaerá en el predio registrado en la citada partida.

En tal sentido, existirían actos de disposición de fecha cierta anteriores a su solicitud por lo que no procedería la inmovilización solicitada.

Téngase presente que el administrado y el notario son responsables por las declaraciones efectuadas en el marco de la directiva que regula la inscripción de la inmovilización temporal de partidas.

Base Legal: Art. 2010 y 2011 del Código Civil, Numeral III y V del T. Preliminar y los Arts. 7,10,31 al 33 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación en los términos siguientes:

- La empresa es la única propietaria con dominio en el inmueble, en atención a que en los asientos D00026 y D00037 corren inscritas sentencias que ordenan a Trani S.A. a otorgar las escrituras públicas de las tiendas número 55 a favor de Luciano Rivera Ortiz; y la número 107 a favor de Wagner Hidalgo Romero.

- Estas escrituras aún no se han otorgado y a la fecha Trani S.A. es la única propietaria del inmueble.

- La inmovilización tiene por objetivo la protección del titular del derecho inscrito para que no se vea perjudicado y despojado irregularmente de su propiedad, en este sentido, la inmovilización temporal no impedirá la inscripción de actos posteriores en el supuesto de la inscripción o anotación de un mandato judicial; y tampoco la inscripción de actos de disposición, carga o gravamen que deriven de alguna anotación preventiva o inscripción anterior al asiento de inmovilización.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 868 foja 397 a 399 que continúa en la Partida electrónica N° 07040413 del Registro de Predios de Lima.

En el tomo 868 foja 397 a 399 que continúa en la partida electrónica N° 07040413 del Registro de Predios de Lima consta inscrito el predio constituido por el lote 5 de la proyectada Urbanización del Fundo Coronel, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1 de foja 397 tomo 868 se registró el dominio de la Compañía Inmobiliaria San Luis S.A.

En el asiento 2 de foja 398 tomo 868 se registró el dominio de la Compañía Trani S.A., inscrita a fojas 127 del tomo 155 de Sociedades del Registro Mercantil de Lima, en mérito de la venta otorgada por su anterior propietario.

RESOLUCIÓN No. - 4875 -2022-SUNARP-TR

En el asiento D00026 se registró la sentencia confirmada del 31/1/1994 expedida por el Juez del 15° Juzgado Civil de Lima Dr. Max Vásquez García, ante secretaria Emma Bacilio Salazar, se ha resuelto: “Fundada la demanda interpuesta por don Luciano Rivera Ortiz a fojas tres, en consecuencia ordenó que la demandada Compañía Trani Sociedad Anónima otorgue la escritura de compraventa y cancelación del precio de la tienda número 55 del Primer Piso del Centro Comercial “Caqueta Puente del Ejército” dentro del tercer día, con costas”; en los seguidos por Luciano Rivera Ortiz contra Compañía Trani S.A. sobre otorgamiento de escritura pública, bajo el expediente N° 21575-2004-0-1801-JR-CI-62.

En el asiento D00027 se registró la medida cautelar de anotación de sentencia, mediante resolución N° 29 del 2/12/2014 y Resolución N° 30 del 19/12/2014, expedidas por el 3° Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que despacha el Juez Jorge Luis Carrillo Rodríguez ante secretaria judicial Cynthia Stephany Angulo Salas, se resuelve: Conceder la medida cautelar de anotación de sentencia contenida en la Resolución N° 11 del 11/10/1996, que declara fundada la demanda de otorgamiento de Escritura Pública (de la tienda N° 51), en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, esto es en la partida N° 07040413, en la cual la Compañía Trani S.A. se encuentra inscrita como propietaria. En los seguidos por Gabriel Guerra Lozano contra Compañía Trani S.A. sobre otorgamiento de escritura pública, en el Exp. N° 220-1996-0-0901-JR-CI-03.

En el asiento D00037 se registró la sentencia por Resolución N° 12 del 7/5/1993 suscrito por el Juez Provisional del Décimo Quinto Juzgado Civil de Lima Max H. Vásquez García y secretario adscrito al 15° Juzgado Civil de Lima Julio V. Vásquez Marín, confirmada por Resolución del 25/10/1993 expedida por la Quinta Sala Civil de Lima, declarado ejecutoriado por Resolución N° 14 del 18/1/1994, se declaró Fundada la demanda y en consecuencia, ordena que la demandada Compañía Trani S.A. cumpla con otorgar la escritura pública del inmueble sub-litis al accionante, respecto del puesto de abarrotos número 107 – primer piso del Centro Comercial y Mercado de abastos “Caqueta-Puente del Ejército”. Expediente 37927-2014-0-1801-JR-CI-28, en los seguidos por Wagner Hidalgo Romero con Compañía Trani S.A., sobre otorgamiento de escritura pública.

Asimismo, constan registradas diversas anotaciones de demandas y de embargo sobre el predio submateria.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Katty Gaona Abad. Se deja constancia que el apelante no concurrió al informe oral.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Cuáles son los presupuestos para que opere la inmovilización temporal de partida?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 314-2013-SUNARP-SN del 25/11/2013 se aprobó la Directiva N°

RESOLUCIÓN No. - 4875 -2022-SUNARP-TR

08-2013-SUNARP-SN, la misma que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas registrales de predios.

La mencionada directiva tiene por finalidad implementar un mecanismo de seguridad, denominado inmovilización, que genera el cierre temporal de la partida registral referida a un predio, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos, o hasta que opere la caducidad del asiento de inmovilización, a fin de resguardar los derechos inscritos.

A su vez tiene por objeto regular el procedimiento, requisitos y efectos de la Inmovilización Temporal de partidas registrales correspondientes al Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

2. Su definición se encuentra regulada en el numeral 6.3 de la referida directiva, que señala lo siguiente:

“Definición de la Inmovilización temporal

El asiento de inmovilización temporal constituye una herramienta para publicitar la voluntad del propietario registral de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de determinado predio de tal forma que se impida inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición gravamen y/o carga voluntario presentado hasta su posterior comprobación o levantamiento.”

Asimismo, el numeral 6.1 dispone los presupuestos que deben cumplirse para que opere la inmovilización temporal de las partidas del Registro de Predios, siendo los siguientes:

- No debe existir ningún acto de disposición, carga o gravamen voluntario, no inscrito de fecha cierta anterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización, lo que será acreditado mediante una declaración jurada con firma certificada notarialmente, suscrita por el titular con derecho inscrito.
- No debe existir ningún título pendiente de calificación referido a un acto de disposición, carga o de gravamen del bien materia de inmovilización.

3. El numeral 6.2 de la citada directiva señala expresamente los documentos que deberán presentarse ante el Diario a fin de solicitar la inmovilización, los mismos que se indican a continuación:

“(…)

6.2.1 Solicitud de inscripción.

6.2.2 Escritura Pública, que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito en el cual manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio.

6.2.3 Declaración Jurada del propietario con derecho inscrito con firmas certificadas notarialmente en la cual se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada. Esta declaración jurada deberá estar inserta en la Escritura o anexa a la misma.

6.2.4 Pago de la tasa, por derechos de calificación, correspondiente al 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria.”

RESOLUCIÓN No. - 4875 -2022-SUNARP-TR

4. El numeral 6.5.1 de la referida directiva regula los efectos generales del asiento de inmovilización temporal:

“6.5.1 Efectos generales

El asiento de Inmovilización Temporal tiene como efecto impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado en forma posterior al asiento de presentación de la solicitud de Inmovilización Temporal de partidas correspondientes a predios hasta que se siga con el procedimiento previsto en la presente Directiva.”

De las normas glosadas precedentemente se desprende que el titular registral es la única persona legitimada para otorgar la escritura pública de inmovilización temporal de partida y suscribir la declaración jurada requerida por la norma, a fin de proteger su derecho inscrito en el Registro. En ese sentido, no podrá inscribirse, mientras esté vigente, ningún acto registral voluntario de disposición, carga o gravamen sin su consentimiento y previa comprobación de su autenticidad, evitando así que los Registros Públicos a cargo de la SUNARP acojan indebidamente un título falsificado o en el que se cometió suplantación.

5. En el presente caso se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inmovilización temporal de la partida electrónica N° 07040413 del Registro de Predios de Lima, en mérito al parte notarial de la escritura pública de inmovilización temporal de partida del 1/8/2022, otorgada ante el notario de Lima Julio Antonio Del Pozo Valdez, suscrita por María Del Carmen Prentice Tulloch de Federici en representación de Trani S.A.

La registradora pública denegó la inscripción señalando que, de la revisión de la partida N° 07040413 del Registro de Predios se aprecia la inscripción de sentencias firmes mediante la cual se ordena a la titular registral el otorgamiento de escrituras públicas de los contratos de compraventa de unidades que recaería en el predio registrado en la citada partida, en tal sentido, existirían actos de disposición de fecha cierta anteriores a su solicitud por lo que no procedería la inmovilización solicitada.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si las sentencias de otorgamiento de escritura pública inscritas en el rubro cargas y gravámenes son impedimento para la inscripción de la inmovilización temporal de la partida submateria.

6. Al respecto, revisada la Partida electrónica N° 07040413 del Registro de Predios de Lima, podemos apreciar que conforme al asiento 2 de foja 398 tomo 868 se registró el dominio de la Compañía Trani S.A., inscrita a fojas 127 del tomo 155 de Sociedades del Registro Mercantil de Lima, en mérito de la venta otorgada por su anterior propietario.

Posteriormente, en los asientos D00026, D00027 y D00037 se registraron los siguientes asientos:

- En el asiento D00026 se registró la sentencia confirmada del 31/1/1994 expedida por el Juez del 15° Juzgado Civil de Lima Dr. Max Vásquez García, ante secretaria Emma Bacilio Salazar, se ha resuelto: **“Fundada la demanda interpuesta por don Luciano Rivera Ortiz a fojas tres, en consecuencia ordeno que la demandada Compañía Trani Sociedad Anónima otorgue la escritura de compraventa y cancelación del precio de la tienda número 55**

RESOLUCIÓN No. - 4875 -2022-SUNARP-TR

del Primer Piso del Centro Comercial “Caqueta Puente del Ejercito” dentro del tercer día, con costas”; en los seguidos por Luciano Rivera Ortiz contra Compañía Trani S.A. sobre otorgamiento de escritura pública, bajo el expediente N° 21575-2004-0-1801-JR-CI-62.

- En el asiento D00027 se registró la medida cautelar de anotación de sentencia, mediante resolución N° 29 del 2/12/2014 y Resolución N° 30 del 19/12/2014, expedidas por el 3° Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que despacha el Juez Jorge Luis Carrillo Rodríguez ante secretaria judicial Cynthia Stephany Angulo Salas, se resuelve: **Conceder la medida cautelar de anotación de sentencia contenida en la Resolución N° 11 del 11/10/1996, que declara fundada la demanda de otorgamiento de Escritura Pública (de la tienda N° 51), en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, esto es en la partida N° 07040413, en la cual la Compañía Trani S.A. se encuentra inscrita como propietaria.** En los seguidos por Gabriel Guerra Lozano contra Compañía Trani S.A. sobre otorgamiento de escritura pública, en el Exp. N° 220-1996-0-0901-JR-CI-03.
- En el asiento D00037 se registró la sentencia por Resolución N° 12 del 7/5/1993 suscrito por el Juez Provisional del Décimo Quinto Juzgado Civil de Lima Max H. Vásquez García y secretario adscrito al 15° Juzgado Civil de Lima Julio V. Vásquez Marín, confirmada por Resolución del 25/10/1993 expedida por la Quinta Sala Civil de Lima, declarado ejecutoriado por Resolución N° 14 del 18/1/1994, **se declaró Fundada la demanda y en consecuencia, ordena que la demandada Compañía Trani S.A. cumpla con otorgar la escritura pública del inmueble sub-litis al accionante, respecto del puesto de abarrotes número 107 – primer piso del Centro Comercial y Mercado de abastos “Caqueta-Puente del Ejercito”.** Expediente 37927-2014-0-1801-JR-CI-28, en los seguidos por Wagner Hidalgo Romero con Compañía Trani S.A., sobre otorgamiento de escritura pública.

7. Como se aprecia de los asientos en mención, existen sentencias inscritas referidas a procesos de otorgamiento de escritura pública respecto de unidades que formarían parte del predio materia de solicitud de inmovilización temporal de partida.

Ahora bien, de los referidos asientos podemos apreciar que las sentencias declararon fundada la demanda y ordenaron a la demandada Compañía Trani S.A. cumpla con otorgar las respectivas escrituras públicas.

8. Al respecto, cabe señalar que el otorgamiento de escritura pública es el resultado del proceso judicial mediante el cual el juez, a solicitud de la parte demandante celebrante de un contrato, ordena a la otra parte contratante que cumpla con otorgar el instrumento respectivo, el mismo que puede ser otorgado por el juez en rebeldía de la parte obligada; es decir, en estos casos el magistrado actúa sustituyendo a uno de los contratantes con la finalidad de formalizar el acto o contrato suscrito originalmente por aquél.

Así, la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por objeto que el emplazado cumpla con su obligación de hacer, es decir, la formalización del documento privado elevándolo a escritura pública; asimismo, tal formalidad constituye un requisito para que el acto jurídico se inscriba en el Registro correspondiente, como regla general.¹

¹ Artículo 2010 del Código Civil.- Título que da mérito a la inscripción
“La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”.

RESOLUCIÓN No. - 4875 -2022-SUNARP-TR

En esa línea, el artículo 1412 del Código Civil establece que: “si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente”.²

9. En tal sentido, podemos concluir que en el proceso de otorgamiento de escritura pública, para que se haya declarado fundada la demanda, necesariamente ha existido un acto de disposición celebrado con anterioridad, y que mediante la sentencia se ordena que dicho contrato se formalice mediante escritura pública.

Si bien es cierto, con la inscripción de las sentencias en mención aún no se ha otorgado la escritura pública de compra venta, también lo es que dentro de dicho proceso el Juez ha evaluado la existencia de una transferencia de fecha anterior efectuada por la propietaria demandada.

10. Ahora bien, la Directiva N° 08-2013-SUNARP/SN ha señalado en el numeral 6.1. lo siguiente:

“6.1. Presupuestos para solicitar la Inmovilización Temporal

Para que opere la inmovilización de partidas registrales de predios, es necesario que se presenten los siguientes presupuestos:

6.1.1 No debe existir ningún acto de disposición, carga o gravamen voluntario, no inscrito de fecha cierta anterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización, para lo cual el titular con derecho inscrito deberá manifestarlo así mediante una Declaración Jurada con firmas certificadas notarialmente.

6.1.2 No debe existir ningún título pendiente de calificación (suspendido, observado, liquidado, tachado o con posibilidad de interponerse recurso de apelación ante el Tribunal Registral o interponer acción contencioso administrativa), referido a un acto de disposición, carga o de gravamen del bien materia de inmovilización.” (El resaltado es nuestro).

6.2.3 Declaración Jurada del propietario con derecho inscrito con firmas certificadas notarialmente en la cual se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada. Esta declaración jurada deberá estar inserta e n la Escritura o anexa a la misma.

Del numeral transcrito podemos apreciar que para que opere la inmovilización temporal de las partidas del Registro de Predios, **no debe existir ningún acto de disposición, carga o gravamen voluntario, no**

² Último párrafo agregado por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil (D. Leg. 768), aprobado por Resolución Ministerial N° 10-93-JUS (“El Peruano” el 23.4.1993).

RESOLUCIÓN No. - 4875 -2022-SUNARP-TR

inscrito de fecha cierta anterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización, lo que será acreditado mediante una declaración jurada con firma certificada notarialmente, suscrita por el titular con derecho inscrito.

11. En ese sentido, confrontando el título presentado con la partida registral submateria, se aprecia que obran inscritas en los **asientos D00026, D00027 y D00037**, sentencias que se han detallado anteriormente, las cuales determinan que existen actos de disposición voluntarios no inscritos, celebrados por la propietaria Compañía Trani S.A, con fecha cierta anterior al asiento de presentación del título submateria.

Y si bien en el presente caso la titular registral ha formulado declaración jurada a que hace referencia la norma, si las instancias registrales (registrador – Tribunal Registral) en su tarea de calificación advierten que confrontado el título con la partida registral existe algún acto de disposición, carga o gravamen voluntario no inscrito de fecha cierta, debe declararse improcedente la solicitud de inmovilización de partida por no cumplir uno de los requisitos establecidos en la norma.

Consecuentemente, corresponde **confirmar la observación** formulada por la primera instancia.

Con la intervención de la vocal (s) Katty Gaona Abad, autorizada por Resolución N° 306-2022-SUNARP/PT del 01/12/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral
ROCIO ZULEMA PEÑA FUENTES
KATTY GAONA ABAD