



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 25 de julio de 2022.

APELANTE : **NELY PALACIOS URETA**
TÍTULO : **N° 00822145 del 18.03.2022**
RECURSO : **N° A0480764 del 17.06.2022**
REGISTRO : **PREDIOS - CALLAO**
ACTO : **COMPRAVENTA**
SUMILLA :

PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP, la inscripción de compraventa del predio inscrito en la partida N° P52011234 del Registro de Predios del Callao, que otorga el Juez del Cuarto Juzgado Civil del Callao de la Corte Superior de Justicia de Lima en rebeldía de Hayde Esperanza Roldan Vásquez y José Alberto Sánchez Ugarte a favor de la sociedad conyugal formada por Luis Lisandro Laura Salas y Nely Palacios Ureta.

Para ello se presenta la siguiente documentación:

- a) Rogatoria contenida en el formulario electrónico de inscripción.
- b) Parte notarial de la Escritura Pública N° 86 de fecha 09.03.2022, otorgada ante notario público del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo, que contiene la compraventa celebrada por el Juez del Cuarto Juzgado Civil del Callao de la Corte Superior de Justicia de Lima, en rebeldía de Hayde Esperanza Roldan Vásquez y José Alberto Sánchez Ugarte, a

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

favor de la sociedad conyugal formada por Luis Lisandro Laura Salas y Nely Palacios Ureta.

- c) Escrito de variación de rogatoria de fecha 13.04.2022 con firmas certificadas por el notario del Callao Rafael Enrique Rivero Castillo.
- d) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el registrador público del Callao, Manuel Fernando Atamara Trelles, cuyo tenor es el siguiente:

“(…)

Vista la documentación reingresada, se indica al interesado lo siguiente:

1. *El proceso de otorgamiento de escritura pública planteado ante el poder judicial, busca la formalización de un contrato de transferencia de un bien inmueble con la finalidad de lograr su inscripción en RRPP, es decir, el procedimiento judicial busca la formalización del documento de transferencia tal cual fue otorgado, el cual carecía de formalidad en su origen para acceder al Registro. Como lo establece el Código Civil y la sentencia inserta en el parte notarial adjunto, el proceso no busca otorgar nuevos derechos ni modificar la relación contractual que se pretende formalizar. En tal sentido, apreciándose que el proceso de otorgamiento fue planteado contra Hayde Esperanza Roldan Vásquez y José Alberto Sánchez Ugarte, sobre la venta de la U.I. 2, y no sobre ACCIONES Y DERECHOS sobre la misma, y no pudiéndose interpretar donde la sentencia no resuelve, no resulta procedente la modificación de rogatoria planteada.*

Se deja constancia así mismo, que en el parte notarial presentado no obra el inserto del contrato de compraventa de fecha 10/01/2015 materia de proceso judicial.

En tal sentido se reitera la observación formulada:

Vista la escritura pública de fecha 09/03/2022, sobre otorgamiento de escritura pública, se aprecia que interviene el Juez del Cuarto Juzgado Civil del Callao, Rafael Mateo Inga Mendez, en rebeldía de los vendedores HAYDE ESPERANZA ROLDAN VASQUEZ y JOSE ALBERTO SANCHEZ UGARTE a fin de efectuar la transferencia total del inmueble inscrito en la Partida N° P52011234 del RPC a favor de NELY PALACIOS URETA y LISANDRO LAURA SALAS, sin embargo según dicha partida también son titulares registrales JOSE ALBERTO SANCHEZ ROLDAN y DANIEL GERARDO SANCHEZ ROLDAN (al haber sido declarados herederos de José Alberto Sanchez Ugarte, fallecido el 18/12/2014).

Téngase en consideración que a través de la Resolución 14 de fecha 24/04/2018 (sentencia), se dispone la formalización de la minuta de compraventa del 10/01/2015, fecha en la cual los herederos JOSE ALBERTO SANCHEZ ROLDAN y DANIEL GERARDO SANCHEZ ROLDAN, resultaban ser copropietarios del inmueble materia de litis, ello de conformidad con el Art. 660 del CC: " Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores."

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

Siendo así, no resulta factible efectuar la transferencia del bien pues la demandada HAYDE ESPERANZA ROLDAN VASQUEZ sólo es titular de acciones y derechos. Se hace presente que al fallecer su cónyuge en el año 2014, cuando se firmó la minuta de compraventa (2015) ya no tenía poder del mismo, pues había fallecido y la propiedad era de propiedad el 50% de la cónyuge y el resto de la sucesión de Daniel Sánchez.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta el recurso de apelación, principalmente, bajo los siguientes argumentos:

- Debe tenerse en consideración que al tratarse de una escritura pública otorgada en mérito a una sentencia, queda fuera del ámbito de calificación los fundamentos o el contenido de la resolución que ordena otorgar la escritura pública, así como las valoraciones y conclusiones a las que ha arribado el juez.
- La sentencia contenida en la resolución N°14 del 24.04.2018, indica textualmente que declara fundada la demanda en el extremo que solicita el otorgamiento de escritura pública que origine la minuta de compraventa de bien inmueble y ordena a los emplazados Hayde Esperanza Roldan Vásquez por derecho propio y en representación de José Alberto Sánchez Ugarte, cumplan con suscribir la escritura pública que origine la minuta de transferencia de dominio del bien inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Playa Rímac, manzana O, lote 2A, Unidad inmobiliaria 2 de fecha 10.01.2015, pudiendo colegir que el juez ha valorado la situación jurídica del cónyuge fallecido y no advirtió nulidad alguna, teniendo en consideración que el contrato de compraventa fue válidamente suscrita por la cónyuge supérstite y conforme a las reglas de la buena fe, no advirtiendo a los accionantes y al notario que su cónyuge había fallecido.
- La objeción que efectúa el registrador respecto a la transgresión de los derechos de José Alberto y Daniel Gerardo Sánchez Roldan al haber sido declarados herederos de José Alberto Sánchez Ugarte con posterioridad al inicio del procedimiento de otorgamiento de escritura pública, resulta un cuestionamiento al fondo de lo resuelto por el juez lo cual no corresponde hacerse en sede registral, de conformidad con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Quinto Pleno del Tribunal Registral.

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

▪ PARTIDA N° P52011234 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE AREQUIPA

En esta partida se encuentra inscrito la unidad inmobiliaria 2 del lote 2ª de la manzana O del Asentamiento Humano Playa Rímac del distrito y provincia del Callao, departamento de Lima, siendo sus titulares registrales Hayde Esperanza Roldan Vásquez, José Alberto y Daniel Gerardo Sánchez Roldan.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. A criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿Cómo se realiza la calificación registral de las escrituras públicas otorgadas en ejecución de sentencia en un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública?
- Si la compra venta contenida en la escritura pública de fecha 09.03.2022 fue realizada por representante con mandato vigente al momento de su otorgamiento.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del predio inscrito en la partida N° P52011234 del Registro de Predios del Callao, que otorga el Juez del Cuarto Juzgado Civil del Callao de la Corte Superior de Justicia de Lima en rebeldía de Hayde Esperanza Roldan Vásquez y José Alberto Sánchez Ugarte a favor de la sociedad conyugal formada por Luis Lisandro Laura Salas y Nely Palacios Ureta.

El registrador observó el título indicando que también son titulares registrales del predio José Alberto y Daniel Gerardo Sánchez Roldan, quienes adquirieron vía traslado de dominio por sucesión intestada, los derechos de José Alberto Sánchez Ugarte. Es decir, que Hayde Esperanza Roldan Vásquez solo ostenta derechos y acciones sobre el predio.

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

Por su parte, la apelante manifiesta básicamente que: debe tenerse en consideración que al tratarse de una escritura pública otorgada en mérito a una sentencia, queda fuera del ámbito de calificación los fundamentos o el contenido de la resolución que ordena otorgar la escritura pública, así como las valoraciones y conclusiones a las que ha arribado el juez.

2. El artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos define la calificación registral como la evaluación integral de los títulos presentados al registro y tiene por finalidad determinar la procedencia de su inscripción. Dicha labor consiste, según lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011¹ del Código Civil, en verificar la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos que conforman el título así como de los antecedentes y asientos que integran el Registro.

Sin embargo, existen supuestos especiales en que los alcances de la labor de calificación se encuentran limitados. Así, el segundo párrafo del mismo artículo 2011 ya citado prescribe que: *"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."*

Dicha limitación ha sido, a su vez, reconocida por los Registros Públicos tanto a través de su normativa reglamentaria² como a nivel de la jurisprudencia vinculante expedida por este Tribunal³.

¹ Principio de Rogación
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.

² **Artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.-** Alcances de la calificación:(...)
En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

³ Como puede verse del tercer precedente de observancia obligatoria aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 5 y 6 de setiembre de 2003: **CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES** *"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*

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

3. El otorgamiento de escritura pública es el proceso judicial mediante el cual el Juez, a solicitud de la parte demandante que celebró un contrato, ordena a la otra parte contratante que cumpla con otorgar el instrumento respectivo, el mismo que podrá ser otorgado por el juez en rebeldía de la parte obligada; es decir, en estos casos, el juez sustituye a uno de los contratantes con la finalidad que se escribiera el acto o contrato suscrito originalmente por aquél.

Cabe señalar, que la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por objeto que el emplazado cumpla con su obligación de hacer, esto es, elevar el documento privado a escritura pública más aún si, por regla general, dicha formalidad será la que permitirá al acto jurídico acceder al Registro en virtud del principio de titulación auténtica⁴.

Entonces, la escritura pública, será el reflejo o consecuencia material del cumplimiento de esa obligación sea legal o convencional reconocida en el proceso. El juez al otorgar la escritura pública, procederá a hacer cumplir dicha obligación. Su función se limitará a sustituirse en la voluntad del obligado rebelde y renuente a cumplir con dicha obligación de formalizar, siendo que su intervención no tiene ninguna incidencia jurídica respecto del contrato o sobre los derechos reales y personales nacidos de éste, circunscribiéndose a reconocer la existencia y validez de una simple obligación de escriturar, y posteriormente a hacer cumplir dicha obligación en caso que el obligado no quiera o no pueda hacerlo.

4. En ese sentido, 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”*.

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”.

⁴ **Artículo 2010 del Código Civil.**- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

El citado artículo contempla un proceso judicial a fin de compeler al obligado para que llene la formalidad requerida. En tal sentido, la actuación del juez se limita a otorgar el instrumento público, pues en estos casos la sentencia se concreta a ordenar el otorgamiento de la escritura pública y no a disponer la inscripción del acto o contrato contenido en ella; razón por la cual, no puede asimilarse sus efectos a los del mandato judicial de inscripción.

Al respecto, esta instancia ha establecido en reiterada y uniforme jurisprudencia que la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad que el emplazado cumpla con la obligación de hacer, referida a la formalización del documento privado, a fin de que el acto jurídico conste en instrumento público en mérito del cual se admita su inscripción en el Registro, pudiendo ser otorgado por el Juez en caso de rebeldía del emplazado, siendo que en estos casos, la escritura pública que se otorga no constituye un parte judicial, sino que la actuación del juez se restringe a otorgar el instrumento respectivo de conformidad con lo resuelto en dicho proceso.

Consecuentemente, la escritura pública otorgada judicialmente en ejecución de sentencia constituye un título de origen genuinamente notarial y no judicial, por lo que se califica conforme a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, es decir, con amplias facultades para examinar su validez⁵.

5. En este orden de ideas, en el Décimo Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁶:

CALIFICACIÓN DE PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

“La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.”

⁵ Criterio expresado en la Resolución N° 454-2013-SUNARP-TR-L del 15/3/2013.

⁶ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005.

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

Conforme al citado precedente no procede calificar la escritura pública adjunta como si se tratara de un mandato judicial, pues éste ya quedó cumplido cuando el juez suscribió la escritura pública en rebeldía de la parte demandada.

Es decir, que la formalidad del documento en la demanda de otorgamiento de escritura pública, **está constituido por la escritura pública extendida por el notario, siendo dicho título el que será materia de calificación**, ya que no nos encontramos ante el supuesto de calificación de un mandato judicial, ello por cuanto la actuación del Juez en el proceso de otorgamiento de escritura pública se restringe a otorgar el instrumento respectivo de conformidad con lo dispuesto en la sentencia, situación que en el presente caso se dio al suscribirse la escritura pública de fecha 09.03.2022 otorgada por el Cuarto Juzgado Civil del Callao en rebeldía de Hayde Esperanza Roldan Vásquez y José Alberto Sánchez Ugarte a favor de la sociedad conyugal formada por Luis Lisandro Laura Salas y Nely Palacios Ureta. Bajo ese supuesto no le son aplicables las limitaciones a la calificación contempladas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

En el presente caso, el Registrador Público cuestiona lo siguiente:

- Que revisada el título y la partida N° P52011234 se advierte que también son titulares registrales del predio José Alberto Sánchez Roldan y Daniel Gerardo Sánchez Roldan al haber sido declarados herederos de José Alberto Sánchez Ugarte. Siendo que la demandada Hayde Esperanza Roldan Vásquez sólo es titular de acciones y derechos.
 - Asimismo, que cuando se firmó la minuta de compraventa (2015) la demandada Hayde Esperanza Roldan Vásquez ya no tenía poder, ello por cuanto José Alberto Sánchez Ugarte falleció el 2014.
6. Revisada la escritura pública de fecha 09.03.2022, advertimos que no obra inserta la minuta de compraventa, sin embargo, de la Resolución (Sentencia) N° 14 del 24.04.2018 en la que se indica lo siguiente:

“(…)

VISTOS: (...); en vía de proceso Sumarísimo don Luis Lisandro Laura Salas y doña Nely Palacios Ureta, interponen demanda de otorgamiento de Escritura,

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

*la misma que la dirigen contra doña Hayde Esperanza Roldan Vásquez por su propio derecho y en representación de su cónyuge José Alberto Sánchez Ugarte, según poder inscrito en la partida N° 70567917 del registro de Mandatos y Poderes del Callao, a fin de que se les otorgue la escritura pública del inmueble signado como la Manzana O, lote 2ª, Unidad Inmobiliaria N° 2, del Asentamiento Humano Playa Rímac, inscrito en la partida N° P52011234 del Registro de Predios del Callao; Argumenta que los accionantes con fecha diez de enero del dos mil quince, celebraron con la demandada Hayde Esperanza Roldan Vásquez, quien procedió por su propio derecho y en representación de su cónyuge José Alberto Sánchez Ugarte, efectuó la transferencia del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Playa Rímac, Manzana O, Lote 2 A Unidad Inmobiliaria N° 2, Callao, por el justiprecio de S/ 80,000.00 (...), pagados íntegramente, conforme se aprecia de la escritura pública otorgada por el Notario Público del Callao, doctor J. Antonio Vega Erasquin: refiere que la escritura pública otorgada ante notario del Callao (...) con fecha catorce de enero del dos mil catorce fue elevado para su inscripción en los Registros Públicos Zona Registral N° IX – Sede Lima Oficina Callao, donde con fecha cinco de febrero del dos mil quince, nos hace entrega de las observaciones, revisada la información del RENIEC, se aprecia que José Alberto Sánchez Ugarte ha fallecido el dieciocho de noviembre del dos mil catorce, habiendo fenecido el poder otorgado por escritura pública el veintiocho de noviembre del dos mil catorce, por lo cual a la fecha de la escritura pública de compra venta del inmueble el poder no se encontraba vigente, al haber caducado, en ese sentido se le otorga un plazo de presentar escritura ratificatoria otorgada por los herederos de ser el caso, expone que en la actualidad se encuentra inscrita preventivamente con fecha veintisiete de diciembre del dos mil quince, hasta regularizarse el trámite de otorgamiento de escritura pública, manifiesta ante la demora de tramitar la sucesión intestada por parte de los herederos y la falta de interés por parte de la vendedora Hayde Esperanza Roldan Vásquez, para el otorgamiento de la escritura pública ratificatoria procedieron a la invitación a conciliar, por tratarse de una obligación de hacer, en las dos fechas invitados, fracasando el acto conciliatorio, por lo que se han visto en la necesidad de acudir al órgano jurisdiccional en busca de tutela jurisdiccional efectiva, amparan su demanda en los dispositivos legales que invocan, por resolución número seis su fecha 23 de setiembre del dos mil dieciséis se admite la demanda, (...), por resolución once la demandada se allana a la demanda legalizando su firma por ante el Despacho, (...) **CONSIDERANDO:***

(...)

TERCERO: *Que, a fojas cincuenta y uno fojas cincuenta y seis obras en copias certificadas la minuta de compraventa, celebrada entre las personas de don Luis Lisandro Laura Salas y doña Nely Palacios Ureta con doña Hayde Esperanza*

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

Roldan Vásquez y Don José Alberto Sánchez Ugarte, respecto del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Playa Rímac, Manzana O, lote dos A, Unidad Inmobiliaria dos.- Callao, inscrito en la partida asiento N° 70567917, según copia literal de fojas cincuenta y siete, habiendo pactado el precio de la compraventa en la suma de ochenta mil soles (...), pagando el íntegro del justiprecio del inmueble materia de la presente Litis, documento que es el que precisamente se solicita su elevación a escritura pública.

(...)

QUINTO: *Que, estando al contexto normativo reseñado, en el presente caso se tiene que de la legalización de firma de la demandada allanándose a la pretensión incoada, de los hechos expuestos en la demanda son veraces, por lo que el saneamiento físico legal solicitado por los demandantes, esta debe ser amparada, por otro lado conforme se puede apreciar de la ficha Registral se aprecia que la emplazada, así como su cónyuge son propietarios del bien inmueble materia de la presente acción de otorgamiento de escritura, la misma que se encuentra inscrita en la partida número P5211234 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y Callao, no existiendo titular inscrito con anterioridad a ella, de lo que se tiene, que es posible establecer que a la fecha de la transferencia otorgada a favor de los demandantes, era la titular del predio objeto del contrato sub Litis.*

SEXTO: *Que, como es de verse, por escrito que obra de fojas cien, la emplaza indica que, amparándose en los artículos 330 y 331 del Código Procesal Civil, acepta y se allana a la presente demanda interpuesta por los accionantes, aceptándose dicho allanamiento por resolución número once, que corre a folios ciento veintidós de autos.*

*Que siendo ello así, estando que a tenor de lo establecido en el precitado artículo 1549 del Código Civil es una obligación esencial del vendedor el deber de otorgar una formalidad en la compraventa, lo que forma parte del deber que tiene el vendedor de perfeccionar la transferencia, encontrándose la demandada en la obligación de suscribir la escritura pública que origine la minuta de transferencia de Dominio de Terreno de fojas cinco y cinco vuelta, razón por la cual debe hacerse lugar a la demanda; **debiendo relevarse que el presente proceso no es uno constitutivo de derechos** y que, con arreglo a lo señalado en el artículo 949 del Código Civil, los actores son propietarios del inmueble desde la suscripción del referido documento.*

(...)

DECISIÓN FINAL

FALLA:

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

PRIMERO: DECLARANDO FUNDADA LA DEMANDA (...) interpuesta por doña LUIS LISANDRO LAURA SALAS y DOÑA NELY PALACIOS URETA contra doña HAYDE ESPERANZA ROLDAN VASQUES Y DON JOSE ALBERTO SANCHEZ UGARTE en el extremo que solicita el otorgamiento de escritura pública que origine la minuta de compraventa de bien inmueble, de fecha diez de enero del dos mil quince.

SEGUNDO: ORDENANDO a la emplazados HAYDE ESPERANZA ROLDAN VASQUEZ POR DERECHO PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE DON JOSE ALBERTO SANCHEZ UGARTE, cumplan con SUSCRIBIR la escritura pública que origine la Minuta de Transferencia de Dominio del bien Inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Playa Rímac, manzana O, Lote 2 A, Unidad Inmobiliaria dos, de fecha DIEZ DEL ENERO DEL DOS MIL QUINCE, (...)”

De acuerdo a lo señalado, en virtud del contrato de compraventa de fecha 09.03.2022 es que la compradora, la sociedad conyugal formada Luis Lisandro Laura Salas y Nely Palacios Ureta, demanda el otorgamiento de escritura pública de compraventa respecto del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Playa Rímac, manzana O, lote 2 A, Unidad Inmobiliaria 2.- Callao inscrito en la partida electrónica N° P52011234 de la Oficina Registral del Callao, contra Hayde Esperanza Roldan Vásquez por derecho propio y en representación de José Alberto Sánchez Ugarte.

7. Tramitado el proceso sumarísimo, según inserto obrante en la escritura pública presentada, es que mediante Sentencia – resolución N° 14 del 24.04.2018 el Cuarto Juzgado Civil del Callao declara fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública interpuesta por Lisandro Laura Salas y Nely Palacios Ureta en contra Hayde Esperanza Roldan Vásquez por derecho propio y en representación de José Alberto Sánchez Ugarte, ordenando además que la demandada otorgue la escritura pública de compraventa respecto del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Playa Rímac, manzana O, lote 2 A, Unidad Inmobiliaria 2.- Callao inscrito en la partida electrónica N° P52011234 de la Oficina Registral del Callao.

Asimismo, mediante resolución N° 16 del 14.08.2018 (también inserta en la escritura pública) se declara consentida la resolución N° 14 – Sentencia.

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

8. De los considerandos de la Sentencia – Resolución N° 14, se aprecia que el Órgano Jurisdiccional se limitó a evaluar el carácter formal del proceso de otorgamiento de escritura pública. Es decir, que solo se hizo un examen formal de la pretensión incoada por la parte demandante,

Por consiguiente, advertido nuevamente que, en el presente proceso de otorgamiento de escritura pública el pronunciamiento judicial no comprendió la evaluación de la validez de la minuta que dio mérito al otorgamiento de la escritura presentada, en este caso las instancias registrales pueden cuestionar el contenido de aquella, toda vez que ello no fue objeto de revisión y probanza a nivel judicial.

9. Bajo ese contexto, tenemos que el literal a) del artículo 32 del RGRP prescribe que la calificación registral comprende constatar la adecuación del título con antecedente registral, siendo ello así revisada la partida N° P52011234 del Registro de Predios del Callao tenemos que sobre la misma obra registrado la unidad inmobiliaria 2 del lote 2A de la manzana O del Asentamiento Humano Playa Rímac del distrito y provincia del Callao, departamento de Lima, siendo sus titulares registrales Hayde Esperanza Roldan Vásquez, José Alberto y Daniel Gerardo Sánchez Roldan, siendo que estos dos últimos adquirieron los derechos de José Alberto Sánchez Ugarte en mérito al traslado de dominio por sucesión intestada obrante en el asiento 00006.

Siendo ello así, colegimos que no existe adecuación entre el título y la partida registral, toda vez que en la escritura pública de fecha 09.03.2022 se indica que el titular registral del predio es la sociedad conyugal formada por Hayde Esperanza Roldan Vásquez y José Alberto Sánchez Ugarte. Sin embargo, de acuerdo a lo publicitado en la partida los titulares registrales del predio son Hayde Esperanza Roldan Vásquez, José Alberto y Daniel Gerardo Sánchez Roldan.

Asimismo, advertimos que la demandada Hayde Esperanza Roldan Vásquez solo es propietaria de acciones y derechos.

10. Respecto a la variación de la rogatoria en el sentido que se inscriba la transferencia respecto a los derechos de Hayde Esperanza Roldan

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

Vásquez, debemos tener en cuenta que considerando que la rogatoria de inscripción de un título determina la prioridad de los actos y derechos que se presentan al registro, por regla general no se permite la modificación o variación de la rogatoria, salvo las excepciones previstas en el mismo RGRP.

Así, el artículo 13⁷ establece que puede formularse el desistimiento parcial de la rogatoria, lo cual implica una modificación de la misma, supuesto que no se ajusta al caso planteado. Seguidamente, el artículo 40⁸, establece que procede la ampliación de la rogatoria, siempre que se trate de un acto previo, lo cual tampoco corresponde a la circunstancia planteada. Y finalmente el artículo 66⁹, que regula el supuesto cuando el

⁷ **“Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria**

El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

(...)

El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas. Este último procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.”

⁸ **“Artículo 40.- Observación del título**

Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título.

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción del acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. La sola presentación de los documentos que contienen el acto previo importa la ampliación tácita de la rogatoria. Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aun cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.”

⁹ **Artículo 66.- Procedencia y plazo de la anotación preventiva**

La anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65 procede únicamente en el Registro de Propiedad Inmueble y respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil. Dicha anotación se extiende a solicitud de parte luego de formulada la correspondiente observación y tiene una vigencia de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Vencido dicho plazo caduca de pleno derecho. En estos supuestos, al extender la anotación preventiva, el Registrador deberá consignar expresa y claramente dicho carácter, el defecto que motiva su extensión, el plazo de caducidad, la indicación de que vencido el mismo la anotación no surtirá ningún efecto y cualquier otra precisión que impida que los terceros sean inducidos a error.

En el supuesto del literal c) del artículo 65, la anotación preventiva sólo procede cuando se haya acreditado el derecho no inscrito del otorgante a la fecha del asiento de presentación, mediante el respectivo contrato con firmas legalizadas notarialmente. En defecto de éste, se podrá presentar copia legalizada notarialmente del respectivo contrato o la declaración jurada del solicitante, en el sentido que el otorgante del acto adquirió su derecho del titular registral. En estos casos, el Registrador notificará al titular registral que se ha practicado la anotación preventiva. En cualquier momento durante la vigencia de la anotación preventiva, el titular registral podrá solicitar su cancelación, debiendo contener su solicitud la declaración jurada con firmas legalizadas notarialmente en el sentido que él no realizó

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

título adolece de defecto subsanable o falta la inscripción del derecho de donde emana cuya inscripción se solicita, el cual tampoco se ajusta al presente caso.

11. Por otro lado, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del RGRP establece que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

“(…)

g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, solo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros;

(…)”.

Por lo tanto, uno de los aspectos que el registrador debe evaluar es la representación de los otorgantes del acto o contrato sometido a su inscripción.

12. El poder es un acto jurídico unilateral, por medio del cual se confiere facultades para actuar en nombre ajeno, y su incidencia se realiza, precisamente, en el ámbito externo, en cuanto apoderado tiene facultad de actuar como si fuese el poderdante o el titular de los derechos objeto de disposición. Por su parte, el poder tiene una relación interna que se refiere exclusivamente al poderdante y apoderado, cuyo origen puede encontrarse en diversos vínculos jurídicos. El otorgamiento del poder como la revocación, opera *ad nutum*, es decir, a la sola voluntad del poderdante, posición que comparte la doctrina y nuestro vigente Código Civil en el artículo 145 el cual señala que: *"El acto jurídico puede ser realizado mediante representantes, salvo disposición contraria de la ley. La facultad de representación la otorga el interesado o la confiere la ley"*. La misma norma precisa que la representación puede ser otorgada directamente por el interesado, encontrándonos ante la representación voluntaria o puede ser conferida por la ley.

transferencia alguna a favor del otorgante del acto o derecho anotado. Por el sólo mérito de esta solicitud, el Registrador procederá a cancelar la anotación preventiva, aun cuando no hubiera transcurrido el plazo de un (01) año a que se refiere el artículo anterior.
(…)”

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

El acto de apoderamiento debe reunir los requisitos de validez exigidos por la ley para todo acto jurídico, entre los cuales figura la capacidad.

Ahora bien, dado que la representación es la facultad que otorga una persona (representado) a favor de otra (representante) para que actúe en su nombre, es claro que el poder se mantiene en tanto no sea revocado y en tanto dure la calidad de sujeto de derecho del representado.

- 13.** Por la muerte se pone fin a la persona, es decir, a partir del momento de la muerte, se extingue la calidad de sujeto de derecho de una persona física o natural, pasando a convertirse en objeto de derecho.

Al extinguirse la personalidad, se extingue también la representatividad que hubiere otorgado dicha persona, entre otros efectos jurídicos como el de apertura de la sucesión.

Así, el inciso 3 del artículo 1801 del Código Civil, establece que el mandato se extingue por muerte del mandante.

Siendo que en el presente caso el otorgamiento de poder es un acto jurídico autónomo en relación al acto jurídico celebrado en su ejercicio, el fallecimiento del poderdante ocasiona la extinción del poder conferido, es decir, la pérdida de eficacia por causal sobreviniente de un acto de apoderamiento que nació válido; siendo esto así, el apoderado deja de ser tal de forma que si se atribuye una representación de un fallecido o continúa ejerciendo el poder que en algún momento le confirió el ahora fallecido, en realidad está desarrollando un acto jurídico nuevo viciado de nulidad por falta de un presupuesto del acto jurídico, cual es el sujeto.

En consecuencia, al haber fallecido José Alberto Sánchez Ugarte el 18.12.2014, es decir, antes de la fecha de celebración del contrato de compraventa que data del 10.01.2015, colegimos que la apoderada Hayde Esperanza Roldan Vásquez a dicha fecha no contaba con facultades para representar a José Alberto Sánchez Ugarte, por cuanto como se indicó éste falleció el 18.12.2014, y su representación cesó con la muerte.

Asimismo, de la documentación presentada no se advierte que los actuales propietarios (los herederos) hayan sido emplazados y vencidos en el proceso.

RESOLUCIÓN N° 2939-2022-SUNARP-TR

Por todo lo expuesto, este Colegiado **confirma la observación** formulada por el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada al título venido en grado, conforme a los fundamentos expuesto en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral