



UNIVERSIDAD
DE PIURA

REPOSITORIO INSTITUCIONAL
PIRHUA

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES

Claudia Alberca-Campos

Piura, febrero de 2015

FACULTAD DE DERECHO

Departamento de Derecho

Alberca, C. (2015). *Calificación registral de documentos judiciales*. Tesis de pregrado en Derecho. Universidad de Piura. Facultad de Derecho. Programa Académico de Derecho. Piura, Perú.



Esta obra está bajo [una licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 2.5 Perú](#)

Repositorio institucional PIRHUA – Universidad de Piura



UNIVERSIDAD DE PIURA
Facultad de Derecho

**CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS
JUDICIALES**

Tesis que presenta la Bachiller Claudia Anahí Alberca Campos para optar el título de Abogado, dirigida por el Dr. Mateo Gómez Matos.

Piura, Febrero de 2015.

DEDICATORIA

“A Dios y a mis padres, por ser los pilares de mi vida; a la Universidad y docentes que integran la misma, por la lucha constante de formar profesionales de éxito; y finalmente, a mi Asesor, por el respeto, tiempo y dedicación brindada, en la realización de ésta tesis”.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN _____	i
--------------------	---

CAPÍTULO PRIMERO INSTRUMENTOS JUDICIALES QUE TIENEN ACCESO AL REGISTRO

I. Instrumentos judiciales que ingresan al Registro _____	1
A. Documentos judiciales inscribibles _____	3
B. Clases de documentos judiciales que ingresan al Registro _____	3
1. Rogatorias judiciales _____	4
a. Otorgamiento de Escritura Pública _____	4
b. Copias certificadas de resoluciones judiciales _____	5
c. Oficio que contiene la solicitud de inscripción _____	6
d. Medidas Cautelares _____	7
2. Órdenes de inscripción _____	8
a. Sentencias _____	10
b. Adjudicaciones judiciales _____	10
II. Registros donde se pueden inscribir mandatos judiciales _____	11
A. Registro de Bienes _____	11
B. Registro de Personas _____	13
1. Registros de Personas Naturales _____	13
a. Registro de Mandatos y Poderes _____	13
b. Registro de Testamentos _____	13
c. Registro de Sucesiones Intestadas _____	13
d. Registro Personal _____	14
2. Registros de Personas Jurídicas _____	15
a. Registro de Personas Jurídicas _____	15
b. Registro Mercantil _____	15
C. Registro de Contratos _____	16

CAPÍTULO SEGUNDO
LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS
JUICIALES

I. Calificación registral de documentos judiciales en general _____	17
A. Calificación Registral Positiva de los documentos judiciales ____	19
B. Calificación Registral Negativa de los documentos judiciales ____	20
II. Aspectos susceptibles de calificación _____	20
A. Competencia del órgano jurisdiccional _____	21
B. Congruencia del mandato con el procedimiento en que se dictó _	23
C. Formalidad de los documentos presentados _____	24
D. Ejecutoriedad de la Resolución _____	27
E. Obstáculos que surgen del Registro _____	28
F. Obstáculos que surgen del Sistema _____	30
G. Adecuación a los antecedentes registrales _____	32
III. Aspectos exentos de calificación _____	34
A. Fundamento de la resolución judicial _____	34
B. Orden Interno del Procedimiento Judicial _____	35
C. Legitimación Pasiva: Capacidad de las partes _____	36

CAPÍTULO TERCERO
FACULTADES Y RESPONSABILIDADES DEL REGISTRADOR

I. Consecuencias de la calificación registral de documentos judiciales	40
A. Apercebimientos e instancias registrales _____	40
B. Aspectos Penales _____	42
1. Responsabilidad del Juez _____	42
2. Responsabilidad del Registrador _____	43
II. La Obediencia Debida _____	45
A. Teorías sobre la Obediencia Debida en el Derecho Privado ____	45
1. Teoría de la Gravedad _____	46
2. Teoría de la Apariencia _____	46
3. Teoría de la Habitualidad _____	46
4. Teoría de la Diferenciación _____	47
5. Teoría del Error _____	47
6. Teoría de la Obediencia Ciega _____	47
7. Teoría de la Reiteración _____	48
8. Teoría que Niega la existencia del Deber de Obediencia ____	48
B. Comentarios a las Teorías sobre la Obediencia Debida _____	48

III. Criterios sobre la calificación registral de documento judiciales	49
A. Criterios en contra	49
B. Criterios a favor	51
CONCLUSIONES	59
BIBLIOGRAFÍA	63

INTRODUCCIÓN

La calificación registral de documentos judiciales es uno de los temas más controvertidos en el ámbito del Derecho Registral Peruano.

La labor de calificación, regulada en términos bastante generales por el artículo 2011 del Código Civil¹, es aplicable a la totalidad de registros de naturaleza jurídica que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos. No obstante, el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil² ordena que la extensión a la calificación establecida en el primer párrafo no sea aplicable a las resoluciones judiciales que ordenan una inscripción³.

Este agregado surge como una respuesta a la regulación existente antes de la promulgación del actual Código Procesal Civil. El Decreto Legislativo N° 768 dispuso esta limitación, respecto a los documentos provenientes de sede judicial, con el objeto de corregir algunos excesos en su calificación que originaban hasta cierto punto el entrapamiento del proceso judicial. Sin embargo, el remedio resultó peor que la enfermedad, en tanto con el ánimo de solucionar una situación de hecho se ha limitado excesivamente los aspectos que el registrador debe tener en cuenta al momento de calificar los documentos judiciales.

El registrador no debe ni puede colocar obstáculos a la función jurisdiccional de administrar justicia. No obstante, no debe comportarse como mudo espectador del mandato judicial que se le ha encomendado

¹ Código Civil. 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 Párrafo agregado por el Código Procesal Civil: “*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*”.

³ Cfr. Uchuya Carrasco, Humberto. *Amparo constitucional y legal del tercero registral*. Primera edición. Lima: Editorial Enmarce, 1999, p. 29.

incorporar al registro. Éste debe cumplir el mandato, sin que ello importe actuar con sumisión indebida⁴.

Que el poder calificador difiera, según el tipo de documento sometido a examen y, en el caso de los originados en sede judicial, por la investidura de su autor, ha motivado reiterados conflictos, tanto en nuestro país como en otros⁵.

La mala interpretación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil ocasiona que en algunos casos se termine inscribiendo documentos judiciales que no debieron inscribirse, mientras que en otros supuestos los registradores terminan siendo denunciados injustificadamente al oponerse a la inscripción de documentos que vulneran evidentemente la seguridad jurídica del Estado.

Las dudas surgen porque se considera que el poder de decisión de un juez o tribunal es absoluto y superior a las facultades que pueden corresponder a un funcionario administrativo⁶.

Esta cuestión debe analizarse en base a los límites y alcances de las esferas de actuación de cada funcionario. En nuestro régimen de división tripartita de los poderes públicos es la ley quien asigna a cada uno de ellos una competencia determinada y les fija atribuciones y responsabilidades. En su respectivo campo de actuación, el órgano judicial o administrativo es autónomo⁷. Así como el registrador no cuenta con la facultad de cuestionar el contenido de una resolución judicial, el juez tampoco puede pasar por alto el cumplimiento de normas registrales, exigiendo que se inscriban o se anoten documentos que al ser inscritos vulneren evidentemente la seguridad jurídica del Estado⁸.

No estamos ante un conflicto de poderes, ni mucho menos un menoscabo de la autoridad judicial. La ley es igual para todos y obliga tanto al juez como al registrador por igual.

⁴ Cfr. Cabrera Ydme, Edilberto. El principio de legalidad y la calificación registral en el Perú. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. N° 677. Lima, Mayo de 2003, p.159-160.

⁵ Cfr. Scotti, Edgardo Oscar. *Derecho registral inmobiliario. Modalidades y efectos de las observaciones registrales*. Buenos Aires: Universidad, 1983, p.191.

⁶ Cfr. Ídem, p.193.

⁷ Cfr. Ídem, p.194.

⁸ Cfr. Gonzales y Martínez, Jerónimo. *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*. Madrid: Ministerio de Justicia, 1948, Vol. I, p.440.

La calificación registral es un deber y derecho del registrador. El cumplimiento de una obligación o atributo legal no puede constituirse en una conducta ilícita. Cuando un registrador califica y deniega la inscripción de un documento judicial lo hace sin dolo específico de desobedecer, y sí con la pretensión de cumplir un deber de función en el ejercicio legítimo de un cargo⁹.

El problema se agrava al advertir la existencia de normas en el ordenamiento peruano que no sólo regulan la calificación registral de documentos judiciales de diferente manera, sino que hasta llegan a resultar contradictorias entre sí.

El método dogmático resulta ser insuficiente, al ser muy pocos los trabajos de investigación que desarrollan la calificación registral de documentos judiciales. Las partidas registrales, a las cuales tuve acceso mediante la Zona Registral N° I-Piura, evidencian claramente la existencia de este problema en la realidad social. Por ello, el presente informe se basará en el método funcionalista, donde la fuente principal estará conformada por resoluciones del Tribunal Registral, las cuales están teniendo bastante acogida en cuanto pretenden interpretar y adecuar las normas a los cambios actuales.

La presente investigación está estructurada en tres partes. La primera parte está dedicada a determinar los distintos instrumentos judiciales que tienen acceso al registro y en cuáles de éstos podrán ser inscritos. En la segunda parte se ha considerado fijar los alcances de las facultades de los registradores al momento de calificar aquellos instrumentos judiciales. Por último, la tercera parte es una visión panorámica y general de los distintos riesgos que puede generar la errónea creencia de que la calificación registral de documentos judiciales no puede efectuarse en el derecho peruano.

Finalmente, el presente informe constituye la tesis que presento a consideración para optar el Título de Abogado de la Facultad de Derecho de la Universidad de Piura.

⁹ Cfr. Mena y San Millán, José María. El principio de legalidad en relación con los documentos procedentes de la autoridad judicial. *Revista de Derecho Registral*. N° 2. Buenos Aires: Centro Internacional de Derecho Registral, 1974, p.91.

CAPÍTULO PRIMERO INSTRUMENTOS JUDICIALES QUE TIENEN ACCESO AL REGISTRO

La calificación registral de documentos judiciales resulta ser un tema por demás controvertido, donde la mala interpretación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹⁰ ocasiona que en algunos casos se termine inscribiendo documentos judiciales que no debieron inscribirse, mientras que en otros supuestos los registradores terminan siendo denunciados injustificadamente.

En nuestro ordenamiento jurídico “el poder calificador difiere, según el tipo de documento sometido a examen y, en el caso de los originados en sede judicial, por la investidura de su autor, ha motivado reiterados conflictos y específicos estudios”¹¹.

El presente trabajo busca determinar los riesgos que puede generar afirmar que la calificación registral de documentos judiciales no puede efectuarse en nuestro ordenamiento. Para ello, en primer lugar examinaremos los distintos instrumentos judiciales que ingresan al registro y en cuáles de ellos podrán ser inscritos.

I. Instrumentos judiciales que ingresan al Registro

Cuando un documento judicial no es calificado y se inscribe, o peor aún, cuando se inscribe un documento que no debió inscribirse, estamos vulnerando directamente la seguridad jurídica del Estado Peruano. Los títulos deben ser sometidos a un previo examen, verificación o

¹⁰ Código Civil. Artículo 2011 (II Párrafo): “*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*”.

¹¹ Scotti, Edgardo Oscar. *Derecho registral inmobiliario. Modalidades...*, Ob. Cit., p.191.

calificación, a fin de que solamente tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos¹².

Todo derecho o situación jurídica que pretenda ingresar al registro “debe pasar necesariamente por el filtro o tamiz de la calificación. Ello resulta necesario por cuanto de esa manera se evita que se inscriban títulos imperfectos o viciados que terminen por generar una publicidad defectuosa o imprecisa”¹³.

Sin embargo, la facultad de calificar un título¹⁴ en toda su extensión deriva de la calidad de los instrumentos originados en sede judicial¹⁵. Por ello, a continuación me remitiré a los documentos judiciales susceptibles de ser inscritos en algún registro del Sistema Nacional de los Registros Públicos¹⁶.

¹² Cfr. Ortiz Pasco, Jorge. La calificación de documentos judiciales. *Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*. N° 4. Lima: Palestra Editores, Marzo de 2001, p.57.

¹³ Anaya Castillo, Javier. Límites a la función calificadora del registrador. *Fuero Registral. Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral*. N° 6. Lima: SUNARP, Diciembre de 2009, p.167.

¹⁴ T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 7: “Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehacientemente e indubitadamente su existencia. También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice”.

¹⁵ Cfr. Cárdenas Villacorta, Santiago Rafael. Ausencia del título en los actuados judiciales. *Diálogo con la Jurisprudencia. Actualidad, análisis y crítica jurisprudencial*. N° 168. Lima: Gaceta Jurídica, Setiembre de 2012, p.339.

¹⁶ Ley N° 26366. Artículo 2: “El Sistema Nacional de los Registros Públicos vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los Sectores Públicos y está conformado por los siguientes Registros: a) Registro de Personas Naturales, que unifica los siguientes registros: el Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones intestadas, el Registro Personal y el Registro de Comerciantes; b) Registro de Personas Jurídicas, que unifica los siguientes registros: el Registro de Personas Jurídicas, el Registro Mercantil, el Registro de Sociedades Mineras, el Registro de Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos, el Registro de Sociedades Pesqueras, el Registro de Sociedades Mercantiles, el Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley y el Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada; c) Registro de Propiedad Inmueble, que comprende los siguientes registros: Registro de Predios; Registro de Buques; Registro de Embarcaciones Pesqueras; Registro de Aeronaves; Registro de Naves; Registro de Derechos Mineros; Registro de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos; d) El Registro de Bienes Muebles, que unifica los siguientes registros: el Registro de Bienes Muebles, el Registro de Propiedad Vehicular, el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, el Registro de Prenda

A. Documentos judiciales inscribibles

La gama de los documentos judiciales que pueden inscribirse en los registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos, están constituidos por aquellos que:

- Declaran derechos reales o sucesorios.
- Disponen medidas cautelares para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de la persona titular del bien.
- Declaran la nulidad del acto y del asiento que los contiene.
- Declaran situaciones que afectan la capacidad de las personas para disponer de sus bienes.
- Ordenan la anotación de demanda sobre impugnación de actos inscritos.

B. Clases de documentos judiciales que ingresan al Registro

El artículo 2011 del Código Civil¹⁷ es el marco en el cual se desenvuelve la facultad de calificar del registrador. Este artículo contiene un segundo párrafo que obliga al registrador a realizar una calificación atenuada cuando se trata de un mandato judicial. En este sentido el principio de legalidad se ve limitado cuando existe una resolución judicial que ordena una inscripción.

Una interpretación a contrario sensu de dicha norma nos indica que si se trata de una resolución judicial que no contiene un mandato judicial, el registrador deberá calificar conforme al primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

El Tribunal Registral en reiterada jurisprudencia ha diferenciado entre lo que es una resolución que contiene un mandato judicial y otra que no lo contiene¹⁸. Las resoluciones judiciales que intentan acceder al

Industrial, el Registro de Prenda Agrícola, el Registro de Prenda Pesquera, el Registro de Prenda Minera, el Registro de Prenda de Transportes; e) Los demás Registros de carácter jurídico creados o por crearse”.

¹⁷ Código Civil. Artículo 2011 (I Párrafo): “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”.

¹⁸ Resolución N° 1215-2008-SUNARP-TR-L, del 04 de noviembre de 2008: “(...) los alcances de la calificación registral para determinar el acceso al registro del nombramiento de un órgano directivo proveniente de un proceso de convocatoria judicial a asamblea se realiza según exista mandato de inscripción o no, de tal modo que en el supuesto que exista mandato de inscripción, la calificación se realiza acorde con el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil; de lo contrario, se entiende

registro pueden ordenar la inscripción o simplemente suplir un acto jurídico sin que contengan ningún mandato de inscripción.

Los documentos judiciales serán clasificados en rogatorias judiciales y órdenes de inscripción para una mejor esquematización del presente trabajo.

1. Rogatorias judiciales

Las rogatorias judiciales son aquellas resoluciones judiciales que no contienen ningún mandato de inscripción.

El registrador deberá calificar conforme al primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, cuando se trate de una resolución que no contiene un mandato judicial¹⁹.

a. Otorgamiento de Escritura Pública

El recurrente interpone demanda de otorgamiento de escritura pública porque el vendedor solo ha firmado la minuta y se rehúsa a firmar la escritura pública correspondiente.

El Tribunal Registral señala que *“el proceso de otorgamiento de escritura pública es el proceso judicial que tiene por objeto que el juez, a solicitud de la parte demandante celebrante de un contrato, ordene 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, el magistrado actúa sustituyendo a uno de los contratantes con la finalidad de formalizar el acto o contrato suscrito originalmente por aquel”*²⁰, *“siendo que en estos casos la escritura que se otorga*

que el proceso culmina con la resolución que dispone se realice la convocatoria por lo que la validez de la asamblea, así como su quórum y validez de los acuerdos se califica conforme al primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, esto es, aplicando los artículos pertinentes del Código Civil y estatuto de la asociación”

¹⁹ Cfr. Amado Ramírez, Elizabeth del Pilar. Calificación registral de documentos provenientes del Poder Judicial. *Actualidad Jurídica. Información especializada para abogados y jueces*. N° 37. Lima: Gaceta Jurídica, Octubre de 2011, p.82.

²⁰ Resolución N° 591-2011-SUNARP-TR-L, del 28 de abril de 2011. Escrituras Públicas otorgadas judicialmente deben adecuarse a los antecedentes registrales. *Diálogo con la Jurisprudencia. Actualidad, análisis y crítica jurisprudencial*. N° 152. Lima: Gaceta Jurídica, Mayo de 2011, p.265.

*no contiene mandato judicial de inscripción alguna, pues la actuación del juez se restringe a otorgar el instrumento*²¹.

El Décimo Pleno del Tribunal Registral establece como precedente de observancia obligatoria que “*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*”²².

El juez interviene en representación de la parte que no comparece voluntariamente a la suscripción del instrumento notarial. Éste restringe su actuación únicamente a otorgar el instrumento público. La escritura pública otorgada por el juez competente, en rebeldía del vendedor, solo significa una suplencia del mismo mas no implica que la escritura pública otorgada deba ser inscrita irremediabilmente.

Las escrituras públicas suscritas por el juez, en sustitución de una de las partes, no tienen el carácter de mandato judicial a que alude el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Estarán sujetas a las reglas generales de calificación establecidas por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

b. Copias certificadas de resoluciones judiciales

La presentación de copias certificadas de sentencia o autos relacionados con determinado proceso con el objeto de obtener una inscripción determinada configuran otro supuesto que no contiene mandato de inscripción alguno.

Estos documentos no contienen un acto o derecho inscribible en sí. Son documentos complementarios para realizar una inscripción determinada.

Las resoluciones que contienen autorizaciones para realizar determinados actos en favor de terceros configuran un supuesto

²¹ Resolución N° 260-99-ORLC/TR, del 30 de setiembre de 1999. *Jurisprudencia Registral*. Lima: SUNARP, Julio de 1999, Vol. IX, p.145.

²² Resolución N° 591-2011-SUNARP-TR-L, del 28 de abril de 2011. Escrituras Públicas otorgadas judicialmente deben adecuarse a los antecedentes registrales. *Diálogo...*, Ob. Cit., p.265.

similar al tratado en el presente acápite. En este caso no se inscribe la autorización sino el acto mismo realizado en mérito a la autorización judicial obtenida. Un ejemplo es el regulado por el artículo 448 del Código Civil²³, donde se consigna que los padres necesitan autorización judicial para la celebración de determinados actos en nombre del menor.

c. Oficio que contiene la solicitud de inscripción

La comunicación que se da al registrador de un registro determinado es uno de los elementos formales que contienen los títulos provenientes de sede judicial.

El artículo 148 del Código Procesal Civil establece que “*a los fines del proceso, los jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte en él*”; es decir, los registradores proceden en mérito a la rogatoria formulada por el juez mediante un oficio en el caso de los instrumentos provenientes de sede judicial.

Esta comunicación se materializa a través de un oficio. Éste es un documento que contiene la rogatoria o solicitud de inscripción propiamente dicha, en ejecución de lo dispuesto en la resolución judicial que se acompaña a los partes que se remiten al registro.

La rogatoria se encuentra formulada en el oficio que el juez remite al registro. Asimismo, se encuentra comprendida en el mandato contenido en la respectiva resolución, sin perjuicio de que la solicitud de inscripción sea realizada por la parte interesada o cualquier tercero por encargo de ésta, toda vez que tal solicitud de inscripción no es más que el medio a través del cual se concretiza la rogatoria.

²³ Código Civil. Artículo 448: “*Los padres necesitan también autorización judicial para practicar, en nombre del menor, los siguientes actos: 1. Arrendar sus bienes por más de tres años. 2. Hacer partición extrajudicial. 3. Transigir, estipular cláusulas compromisorias o sometimiento a arbitraje. 4. Renunciar herencias, legados o donaciones. 5. Celebrar contrato de sociedad o continuar en la establecida. 6. Liquidar la empresa que forme parte de su patrimonio. 7. Dar o tomar dinero en préstamo. 8. Edificar, excediéndose de las necesidades de la administración. 9. Aceptar donaciones, legados o herencias voluntarias con cargas. 10. Convenir en la demanda*”.

La inscripción se efectuará siempre a instancia y por mandato del juez al margen de quien lo haya solicitado. Ello obedece a que el necesario consentimiento que debe mediar por parte de los beneficiados o perjudicados para publicitar las consecuencias y efectos jurídicos de los actos o hechos que generan las inscripciones, en este caso se ve sustituido por el mandato judicial contenido en la respectiva resolución. El hecho de que la presentación sea realizada por un tercero distinto del juez no implica que la rogatoria no corresponda a este último.

La Jurisprudencia Registral ha establecido que tales efectos no son absolutos sino que deben ejercerse atendiendo a la naturaleza de la inscripción solicitada. Un ejemplo es el caso de una solicitud de anotación de medida cautelar de embargo sobre varios inmuebles, en el cual existía un obstáculo para extender la anotación respecto a uno de los predios. La segunda instancia registral resolvió que *“era atendible proceder a la inscripción respecto de los demás inmuebles a pedido de la parte interesada (sin que mediara el pedido expreso del juez), por lo cual se expresó que la denegatoria del pedido implicaba la desprotección de la acreencia del solicitante, toda vez que la vigencia del asiento de presentación del título caducaría del pleno derecho una vez transcurrido el término reglamentario, siendo que toda medida cautelar se sustenta no solo en la verosimilitud del derecho invocado, sino también en la necesidad de dictar la decisión preventiva por constituir peligro la demora en el proceso”*²⁴.

En consecuencia, el oficio que contiene la solicitud de inscripción de una resolución judicial configura otro supuesto de instrumento judicial que no contiene mandato de inscripción.

d. Medidas Cautelares

El embargo en forma de inscripción, la anotación preventiva de demanda, las medidas cautelares de innovar y las de no innovar son consideradas medidas cautelares inscribibles por nuestra legislación procesal.

²⁴ Silva Díaz, Martha. Calificación negativa de los documentos judiciales. Posibilidad de interponer recursos en caso de reiteración del mandato judicial de practicar una inscripción previamente negada. *Temas de Derecho Registral*. Lima: SUNARP, Noviembre de 2000, Vol. IV, p.159-160.

La decisión del juez de disponer la anotación de medidas cautelares de innovar y de no innovar se sustenta en la inminencia de un perjuicio irreparable. El juez debe tener en cuenta que su concesión procede sólo cuando no resulte aplicable otra medida cautelar prevista por ley.

El asiento que produce una medida cautelar no es de carácter definitivo. Asimismo, en estos supuestos no es exigible que la resolución que declara la anotación de la medida cautelar sea firme. Por lo tanto, las medidas cautelares configuran otro supuesto de resolución judicial que no contiene mandato judicial.

2. Órdenes de inscripción

Las órdenes judiciales de inscripción son aquellas resoluciones judiciales que contienen un mandato de inscripción.

La interpretación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil revela la prohibición que tiene el registrador para observar o tachar un título como consecuencia del examen de documentos judiciales con mandato de inscripción. Esta excepción busca reforzar la autonomía del poder judicial y garantizar el derecho de los justiciables que luego de un arduo proceso judicial logran obtener una sentencia favorable que implica una inscripción registral²⁵.

El Tribunal Registral ha señalado reiteradamente que en las órdenes judiciales de inscripción el registrador no puede evaluar el fundamento ni la adecuación del contenido de la resolución judicial. Asimismo, establece que la calificación se limita a la naturaleza inscribible del acto, a su adecuación con la partida registral y a la formalidad del instrumento.

En una resolución judicial que ordena una inscripción existe la posibilidad que el mandato este referido a actos o derechos que las leyes y reglamentos consideran no inscribibles por su falta de relevancia o trascendencia registral. La inscripción de posesión²⁶ es uno de los casos más frecuentes. Los actos relacionados con la matrícula de acciones de las sociedades anónimas configuran otro caso muy frecuente. Su registro

²⁵ Cfr. Amado Ramírez, Elizabeth del Pilar. Calificación registral de documentos provenientes del Poder Judicial. *Actualidad Jurídica...*, Ob. Cit., p.82.

²⁶ Código Civil. Artículo 2021: “*Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles*”.

no es administrado por los Registros Públicos sino por las propias empresas. Los títulos que contienen estos mandatos no tienen acceso al registro siendo denegada su inscripción a pesar de provenir de mandatos judiciales.

La normativa actual de los Registros Públicos no contempla de manera expresa la calificación de este aspecto relacionado con el carácter de inscribible o no del título presentado. Esta falta de regulación da lugar a que en algunos casos el juez, aplicando la fórmula del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial²⁷, disponga bajo apercibimiento la inscripción de actos que la ley no contempla como inscribibles²⁸.

²⁷ Ley Orgánica del Poder Judicial. Artículo 4: *“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. Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso. Esta disposición no afecta el derecho de gracia”.*

²⁸ Resolución N° 066-2000-SUNARP/SN, del 05 de abril de 2000: *“4.1.- de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del código civil, en la calificación de un parte que contenga una resolución que ordene la inscripción y verse sobre un derecho de posesión, el Registrador bajo responsabilidad deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2021 del Código Civil. 4.2.- En aplicación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, en la calificación de un parte que contenga una resolución que ordenen la inscripción de una posesión que sea incompatible con los antecedentes registrales, el Registrador bajo responsabilidad, deberá cumplir con atender a los otros principios registrales, tales como el tracto sucesivo y demás contenidos en el libro noveno del Código Civil y a que ninguna inscripción puede causar perjuicios a terceros ajenos a una relación jurídico sustancial y procesal incurriendo en abuso del derecho. 4.3.- de presentarse los casos a que aluden los numerales 4.1 y 4.2 de la presente directiva, el Registrador observará el título y otorgará el plazo correspondiente para que sea subsanado. 4.4.- Lo dispuesto por la presente directiva, no afecta a aquellos partes provenientes de fuero judicial que se refieran a actos inscribibles, en cuyo caso, el Registrador deberá atender estrictamente a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil y a los demás principios registrales señalados en el Libro Noveno del Código Civil”.*

a. Sentencias

Las sentencias inscribibles son consideradas como órdenes judiciales de inscripción. Las sentencias de nulidad de acto jurídico son un ejemplo del presente supuesto²⁹.

La resolución que dispone la inscripción de una sentencia exige la presentación de una resolución que la declare firme, consentida o ejecutoriada.

El asiento de inscripción originado por una sentencia debe contener la constancia de haber quedado ejecutoriada³⁰, ya sea sentencia declaratoria de dominio o sentencia que declara o reconoce algún derecho inscribible.

La exigencia de acreditar la firmeza de la resolución radica en que su inscripción dará lugar a un asiento definitivo. Asimismo, publicitara una información dotada de una presunción de certeza, oponible erga omnes, a diferencia de la anotación preventiva que generalmente proviene de una medida cautelar.

La mayor parte de la doctrina concluye que las sentencias judiciales son órdenes que no son pasibles de calificación registral alguna y que como tales es exigible su fiel cumplimiento. Mi opinión discrepa, pues considero que las sentencias judiciales son las que más perjuicio pueden ocasionar a la publicidad registral, a los titulares registrales y a los terceros registrales si no cumplen con los principios y demás normas registrales.

b. Adjudicaciones judiciales

Las adjudicaciones judiciales son aquellas resoluciones judiciales que sin ser sentencias su tratamiento se asemeja al de aquellas en la medida que contienen actos o derechos cuya inscripción será definitiva.

²⁹ Cfr. Torres Manrique, Fernando Jesús. Calificación de documentos judiciales. *Temas de Derecho Registral*. Lima: SUNARP, Noviembre de 2000, Vol. IV, p.75.

³⁰ T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 51: “*El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución judicial comprenderá, además de los requisitos señalados en el artículo precedente que resulten pertinentes, la indicación de la Sala o Juzgado que haya pronunciado la resolución, la fecha de estas, los nombres de las partes litigantes y del auxiliar jurisdiccional, la transcripción clara del mandato judicial y la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada, de ser el caso*”.

Los autos de adjudicación en el caso de remates es el caso más frecuente en nuestra legislación. El artículo 739 del Código Procesal Civil³¹ establece que el juez transfiere para su inscripción partes judiciales que contengan la transcripción del acta de remate y del auto de adjudicación.

Los autos de adjudicación deberán encontrarse consentidos para la inscripción de la transferencia de propiedad. La resolución que declare firme el auto de adjudicación es exigible por seguridad jurídica.

II. Registros donde se pueden inscribir mandatos judiciales

Los registros existentes pueden ser innumerables; no obstante, el presente trabajo estará referido sólo a los registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos. Estos registros se pueden clasificar en registros de bienes, registros de personas y registros de contratos.

A. Registro de Bienes

El registro de bienes se clasifica en registro de bienes muebles y registro de bienes inmuebles, al cual se le conoce como registro de propiedad inmueble.

El Código Civil en su artículo 2019 –que regula el registro de propiedad inmueble³²- y en su artículo 2045 –que regula el registro de bienes muebles³³ - establece que en el registro de bienes se inscriben

³¹ Código Procesal Civil. Artículo 739: “En el remate de inmueble (...) el Juez transfiere la propiedad del inmueble mediante auto que contendrá: 1. La descripción del bien; 2. La orden que deja sin efecto todo gravamen que pese sobre éste, salvo la medida cautelar de anotación de demanda; se cancelará además las cargas o derechos de uso y/o disfrute, que se hayan inscrito con posterioridad al embargo o hipoteca materia de ejecución. 3. La orden al ejecutado o administrador judicial para que entregue el inmueble al adjudicatario dentro de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento. Esta orden también es aplicable al tercero que fue notificado con el mandato ejecutivo o de ejecución; y 4. Que se expidan partes judiciales para su inscripción en el registro respectivo, los que contendrán la transcripción del acta de remate y del auto de adjudicación”.

³² Código Civil. Artículo 2019: “Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: (...) 8) Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles (...)”.

³³ Código Civil. Artículo 2045: “Son inscribibles en estos registros, todos los actos y contratos establecidos en el artículo 2019, en cuanto sean aplicables”.

aquellas sentencias y resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.

El registro de propiedad inmueble, el registro de propiedad vehicular y los registros de sociedades cuyo capital se encuentra dividido en participaciones, configuran los registros de mayor relevancia que forman parte del registro de bienes.

La matrícula de acciones es un registro de bienes que al no estar a cargo del Sistema Nacional de los Registros Públicos, sino a cargo de cada sociedad cuyo capital se encuentra dividido en acciones, no será tomado en cuenta en esta investigación.

Las resoluciones judiciales que declaran derechos reales serán inscritas en el presente registro. Éstas deberán estar consentidas para poder obtener el asiento registral correspondiente³⁴.

La prescripción adquisitiva, la declaración de bien propio, la declaración de bien común y la reivindicación, son los actos inscribibles más relevantes en el registro de bienes.

Las resoluciones judiciales también pueden acceder al presente registro cuando ordenan medidas cautelares sobre los bienes, cuando ordenan anotar demandas de impugnación de los actos inscritos, cuando ordenan adjudicaciones judiciales, sentencias de ineficacia u otras sentencias.

Las resoluciones que ingresan al registro con carácter de anotaciones preventivas sujetan su cancelación al cumplimiento de la obligación o al resultado del proceso.

Las resoluciones que declaran derechos y las que declaran la nulidad del acto y del asiento que las contiene, ingresan al registro con el carácter de asiento definitivo. El registro de bienes admite el mayor número de estas resoluciones, por cuanto son motivos de litigio los

³⁴ T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 51: “*El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución judicial comprenderá, además de los requisitos señalados en el artículo precedente que resulten pertinentes, la indicación de la Sala o Juzgado que haya pronunciado la resolución, la fecha de estas, los nombres de las partes litigantes y del auxiliar jurisdiccional, la transcripción clara del mandato judicial y la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada, de ser el caso*”.

derechos reales, así como el cumplimiento de obligaciones personales que se aseguran con medidas cautelares como el embargo.

B. Registro de Personas

El registro de personas se clasifica en registro de personas naturales -como es el registro de mandatos y poderes- y registro de personas jurídicas -como es el registro de empresas individuales de responsabilidad limitada-.

1. Registros de Personas Naturales

El registro de mandatos y poderes, el registro de testamentos, el registro de sucesiones intestadas y el registro personal son los registros más relevantes que forman parte del registro de personas naturales.

a. Registro de Mandatos y Poderes

En el registro de mandatos y poderes se inscriben las demandas sobre impugnación del contenido de sus asientos y las sentencias consentidas que declaran dicha nulidad.

Las demandas sobre impugnación del contenido de sus asientos se admiten con carácter de anotaciones preventivas.

Las sentencias consentidas que declaran nulidad se admiten con carácter de definitivos.

b. Registro de Testamentos

En el registro de testamentos se inscriben las sentencias ejecutoriadas sobre nulidad, falsedad o caducidad de los testamentos y las sentencias ejecutoriadas en los juicios referentes a la justificación o contradicción de la desheredación³⁵.

c. Registro de Sucesiones Intestadas

En el registro de sucesiones intestadas se inscriben obligatoriamente las resoluciones judiciales ejecutoriadas que declaran a los herederos del causante y las anotaciones preventivas

³⁵ Código Civil. Artículo 2039: “*Se inscriben en este registro (...) 4) Las sentencias ejecutoriadas sobre nulidad, falsedad o caducidad de los testamentos. 5) Las sentencias ejecutoriadas en los juicios sobre justificación o contradicción de la desheredación (...)*”.

de la solicitud de sucesión intestada, así como las demandas que a criterio del juez sean inscribibles³⁶.

La Jurisprudencia establece que *“las resoluciones que se inscriben en el registro de sucesiones intestadas no son sólo aquellas que se encuentran firmes sino que además pongan fin al proceso, ya sea declarando en los procesos de sucesiones intestadas a los respectivos herederos del causante o desestimando definitivamente la solicitud o demanda, de tal manera que se dé por concluido el proceso”*³⁷.

d. Registro Personal

El artículo 2030 del Código Civil establece que en el registro personal se inscriben *“1) Las resoluciones en que se declare la incapacidad y las que limiten la capacidad de las personas. 2) Las resoluciones que declaren la desaparición, ausencia, muerte presunta, la ausencia por desaparición forzada y el reconocimiento de existencia de las personas. 3) Las sentencias que impongan inhabilitación, interdicción civil o pérdida de la patria potestad. 4) Los actos de discernimiento de los cargos de tutores o curadores, con enumeración de los inmuebles inventariados y relación de las garantías prestadas, así como su remoción, acabamiento, cese y renuncia. 5) Las resoluciones que rehabiliten a los interdictos en el ejercicio de los derechos civiles. 6) Las resoluciones que declaren la nulidad del matrimonio, el divorcio, la separación de cuerpos y la reconciliación. 7) El acuerdo de separación de patrimonios y su sustitución, la separación de patrimonios no convencional, las medidas de seguridad correspondientes y su cesación. 8) La declaración de inicio del procedimiento concursal, así como los demás actos y acuerdos registrables conforme a la ley de la materia. 9) El nombramiento de tutor o curador. 10) Las uniones de hecho inscritas en vía notarial o reconocidas por vía judicial”*.

³⁶ Código Civil. Artículo 2041: *“Se inscriben obligatoriamente en este registro las actas notariales y las resoluciones judiciales ejecutoriadas que declaren a los herederos del causante. Asimismo, se inscribirán las anotaciones preventivas de la solicitud de sucesión intestada que mande el notario como las demandas que a criterio del juez, sean inscribibles”*.

³⁷ Resolución N° 068-99-ORLC/TR, del 29 de marzo de 1999. La motivación de las resoluciones judiciales. *Diálogo con la Jurisprudencia. Actualidad, análisis y crítica jurisprudencial*. N° 48. Lima: Gaceta Jurídica, Setiembre de 1999, p.360.

2. Registros de Personas Jurídicas

El registro de personas jurídicas y el registro mercantil son los registros de mayor importancia que forman parte del registro de personas jurídicas en general.

a. Registro de Personas Jurídicas

En el registro de personas jurídicas se inscriben con carácter de anotaciones preventivas las impugnaciones interpuestas contra las decisiones de los directivos de las personas jurídicas, y con carácter de asiento definitivo las resoluciones que ordenan la nulidad del acto y del asiento.

b. Registro Mercantil

En el registro mercantil sólo se permiten inscripciones de medidas cautelares con el carácter de demandas cuando se refieran a la validez de los actos o contratos inscritos en los cuales se impugnan acuerdos tomados por los socios.

En el registro mercantil también se permite anotar preventivamente la resolución judicial de un acuerdo adoptado por la sociedad cualquiera sea su forma.

El embargo no se inscribe en el registro mercantil cuando recae en las acciones de los socios y cuando se refiere a deudas de la propia sociedad que comprometen a la totalidad del patrimonio.

El embargo de acciones de una sociedad anónima o comanditaria por acciones tampoco se inscribe en el registro mercantil. Sin perjuicio de que dicha medida proceda en forma de secuestro de la acción o de anotación en el libro de registro de acciones que deben llevar las sociedades de acuerdo a ley.

Las resoluciones de adjudicaciones judiciales y embargos no se inscriben en los registros de personas. No obstante, respecto a la negativa de anotación de embargos, los registros de personas en los cuales corren inscritas sociedades cuyo capital se encuentra dividido en participación, funcionan también como registros de bienes en los cuales si procede la anotación de embargos. Es por eso que el embargo sobre la participación del socio en las sociedades de responsabilidad limitada y sociedades colectivas si se inscribe en el registro mercantil.

C. Registro de Contratos

Los registros de prendas sin desplazamiento y el registro fiscal de ventas a plazos son registros de contratos o de garantías. El registro de prenda industrial y el registro de prenda agrícola son los más relevantes del registro de prendas sin desplazamiento.

La prenda de transporte no es un registro de contratos porque éstas se inscriben en el registro de propiedad vehicular, que es un registro de bienes en el cual corren inscritos los vehículos y las prendas vehiculares, al igual que otros actos inscribibles.

Los mandatos de inscripción de demandas, de sentencias de ineficacia, otras sentencias y de medidas cautelares de no innovar, forman parte de los registros de contratos.

El bien no se inscribe en los registros de contratos. En estos registros sólo se inscribe la garantía; por tanto, no procede anotar embargos en partidas de contratos o de garantías. Los embargos no pueden anotarse en partidas registrales en las cuales corren inscritas prendas industriales o prendas agrícolas, entre otras prendas sin desplazamiento.

Las adjudicaciones judiciales tampoco pueden inscribirse en los registros de contratos porque el bien no corre inscrito sino sólo la garantía.

CAPÍTULO SEGUNDO

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES

La inscripción de un documento en el registro “es un fin a cuyo objeto se abocan diversos funcionarios. De un lado, están los notarios, autoridades administrativas o jueces. A los mismos suele corresponderles la tarea de elaborar los documentos en función a los intereses de quienes a ellos acuden. Por otro lado, se encuentran los registradores, a quienes corresponde la ingrata tarea de examinar lo hecho por aquéllos; siendo, finalmente éstos, quienes autorizan con su firma la incorporación del documento al registro.

Teniendo en cuenta que unos y otros, finalmente, deben sujetarse a las normas jurídicas; que tales normas generalmente requieren ser interpretadas; que los primeros persiguen que el documento se inscriba en función al interés de las partes del proceso; y, que los segundos actúan desde una perspectiva más amplia o superior al de las partes que litigan en el proceso, no es extraño que algunas desavenencias maten la relación entre jueces y registradores”³⁸.

En nuestra búsqueda por esclarecer aquellas desavenencias, procederemos a explorar los límites existentes al momento de calificar aquellos instrumentos judiciales que tienen acceso al registro.

I. Calificación registral de documentos judiciales en general

El registrador no elabora los documentos judiciales que habrán de inscribirse en el registro. Estos llegan accionados y suscritos por los jueces. Ellos han realizado también una calificación, de otro modo no los habrían autorizado³⁹.

³⁸ Cabrera Ydme, Edilberto. El Principio de legalidad y la calificación registral en el Perú. *Revista Crítica...*, Ob. Cit., p.158.

³⁹ Cfr. Ídem, p.149.

Los jueces califican y autorizan el documento dentro de un espacio reducido, esto es, el ámbito de quienes lo otorgan o promueven. El registrador, por el contrario, califica el documento dentro de un campo mucho más amplio. La calificación registral es distinta de la que realiza el funcionario, autor del documento. El registrador califica la legalidad del acto a efectos de su inscripción en el registro como órgano que no ha autorizado el documento y, por tanto, con posibilidades de calificar desde otra perspectiva dicho documento; esto es, teniendo en cuenta la incidencia del documento respecto de los terceros no intervinientes, a quienes se dará publicidad de la inscripción con todos los efectos formales y materiales que ello supone⁴⁰.

El registrador cuenta con el derecho y deber de resolver necesariamente sobre la procedencia o no de un título al momento de ser presentado en el registro. Cuando el documento llega al registro “el registrador no puede paralizar la inscripción o negarse a realizarla o a realizar más propiamente la calificación; si no inscribe tiene que decir por qué no inscribe y tiene que decir cuáles son los efectos de su negativa”⁴¹.

El registrador puede encontrar que el documento es correcto desde el punto de vista de su acceso al registro en cuyo caso ha de proceder a la inscripción. Asimismo, puede considerar que existe alguna circunstancia que se opone a la misma, bien de un modo definitivo, dando lugar entonces a lo que se llama defecto insubsanable o bien provisionalmente mientras no se rectifique, aclare o complemente o coordine con la situación registral. Estamos entonces en presencia de lo que se ha llamado falta o defecto y de su calificación de falta subsanable e insubsanable⁴².

A continuación aludiremos a la calificación registral positiva o negativa de esta clase específica de documentos.

⁴⁰ Cfr. García García, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1988, Vol. I, p.551.

⁴¹ Vidal Frances, Pablo. La problemática actual en la calificación registral. *La Calificación Registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Editorial Civitas S.A., 1996, Vol. I, p.291.

⁴² Cfr. Ídem, p.292.

A. Calificación Registral Positiva de los documentos judiciales

La calificación registral de documentos judiciales es positiva cuando el título se encuentra conforme a ley. El título se inscribe o se liquida en este supuesto.

El juicio de calificación del registrador concluye que el título presentado al registro es correcto. En consecuencia procede a su inscripción o anotación. No cabe impugnación alguna “sino únicamente, si alguien se considera perjudicado, impugnar la validez o eficacia del asiento y del derecho y pedir la nulidad o la cancelación de la inscripción que se haya practicado en el registro”⁴³.

Los documentos judiciales que no sean conforme a ley no podrán ser inscritos. El registro debe publicitar situaciones jurídicas que cumplan con los requisitos legales para poder ser inscritos.

La inscripción de un título que debió observarse pero se inscribió puede ser atacada judicialmente a pesar de que aparentemente se trate de una inscripción firme.

El registrador que inscribe un documento judicial por apercibimiento del juez deberá dejar constancia en el asiento de inscripción de tal hecho. En la constancia de inscripción deberá también publicitarse tal hecho ya que la partida registral podría extraviarse o el registro podría dejar de publicitar las circunstancias en las cuales se procedió a la inscripción. El registrador deberá publicitar que dicha inscripción es forzada. Lo mismo ocurre cuando existe otra circunstancia que produzca la inscripción.

En la legislación peruana no existe norma que regule que el registrador deba dejar ésta constancia en las inscripciones. Sin embargo, es necesario dejar estas constancias para publicitar las circunstancias en las cuales se procedió a la inscripción y no dejar de publicitar la ligereza de algunas inscripciones a causa del apercibimiento efectuado en contra de los registradores.

⁴³ Ídem, p.293.

B. Calificación Registral Negativa de los documentos judiciales

La calificación registral de documentos judiciales es negativa cuando el título no tiene acogida registral. El título se observa o se tacha en tal supuesto.

El registrador considera que hay algún defecto o falta que lo puede llevar a una denegación parcial, provisional o definitiva⁴⁴.

Un título se observa, por ejemplo, cuando en el registro aparece un área diferente a la que aparece en el auto de adjudicación.

Un título se tacha, por ejemplo, cuando se solicita la inscripción de un embargo de acciones. El embargo de acciones sólo puede inscribirse en el registro privado denominado Matrícula de Acciones que se encuentra a cargo de cada sociedad.

Algunos registradores suelen inscribir títulos por apercibimiento del juez incluso cuando no se demanda ni se cita al titular registral. No obstante, dejan constancia de tal hecho en el asiento de inscripción con el fin de publicitar las circunstancias en que se extendió dicha inscripción y no dejar de publicitar la ligereza de la misma.

El sentido de la calificación no es otro que el de servir de soporte al entramado de presunciones y efectos que atribuye la inscripción en el registro. Debe procurarse que los pronunciamientos registrales en que se basan tales efectos estén sólidamente fundados. Ésta es la razón de por qué sólo pueden acceder al registro actos que sean ciertos y válidos, debiendo excluirse de aquél todo instrumento judicial que no reúna los requisitos prescritos por el ordenamiento jurídico para su validez y eficacia⁴⁵.

II. Aspectos susceptibles de calificación

La Jurisprudencia Registral ha jugado un papel activo y esclarecedor al establecer los alcances de la labor registral en cuanto a los mandatos judiciales⁴⁶. Ésta es unánime al señalar que “la función

⁴⁴ Cfr. *Ibíd.*

⁴⁵ Cfr. Gómez Gállego, Francisco Javier. *Lecciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Marcial Pons, 2006, p.84.

⁴⁶ Resolución N° 347-96-ORLC/TR, del 30 de setiembre de 1996: “(...) *función calificadora del Registrador, limitada en cuanto se trata de títulos provenientes de sede judicial según lo dispuesto en el 2° párrafo del artículo 2011 del Código Civil, se constriñe a verificar si el mandamiento judicial efectivamente se ha producido, no*

calificadora del registrador en cuanto a los mandatos judiciales es limitada. Así, los registradores estarán prohibidos de calificar el fundamento o contenido de las resoluciones judiciales, pues los registradores solo se limitarán a calificar las formalidades extrínsecas de la resolución, la competencia de la autoridad judicial correspondiente y la naturaleza inscribible del respectivo acto y derecho. Dicha calificación, como es obvio, se deberá hacer teniendo en cuenta los antecedentes y los principios registrales, por lo que estará facultado para exigir el cumplimiento de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial”⁴⁷.

La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a la adecuación con los antecedentes registrales y a los obstáculos que surjan del registro y del sistema⁴⁸.

A. Competencia del órgano jurisdiccional

La falta de competencia del funcionario autorizante constituye un defecto insubsanable por determinar una ineficacia registral definitiva⁴⁹.

La facultad que tiene el registrador para examinar si el juez que lo requiere tiene o no competencia para autorizar el mandato judicial, se desprende del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Éste norma establece que “*toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente (...)*”. El Registrador se

padece de vicios que atenten contra su validez, la competencia del Juzgado o Tribunal que lo expide, las formalidades del documento y los obstáculos que se pueden presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y los antecedentes registrales, no comprendiendo el verificar el fundamento o la adecuación a la ley en cuanto al contenido de la Resolución”.

⁴⁷ Resolución N° 933-2012-SUNARP-TR-L, del 27 de junio de 2012. Reiteración del mandato de inscripción por pronunciamiento judicial obliga al registrador a inscribir el acto. *Diálogo con la Jurisprudencia. Actualidad, análisis y crítica jurisprudencial*. N° 167. Lima: Gaceta Jurídica, Agosto de 2012, p.365.

⁴⁸ Cfr. De Casso Romero, Ignacio. *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*. Cuarta edición. Madrid: Instituto de Derecho Civil, 1951, p. 218.

⁴⁹ Cfr. Gómez Gállego, Francisco Javier. La calificación de documentos judiciales. *La Calificación Registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Editorial Civitas S.A., 1996, Vol. I, p.914.

encuentra en la aptitud y en la obligación de verificar la competencia del juez que dictó la resolución judicial materia de la solicitud de inscripción. Dicho de otro modo, no se debe obediencia a juez que actúe fuera de las reglas que determinan su abocamiento jurisdiccional⁵⁰.

La competencia se determinara en base a las reglas instituidas por el Código Procesal Civil, “pero sólo aquellas establecidas en atención al interés público. No ha de considerarse la competencia establecida en interés privado de las partes las que, desde luego, son prorrogables. No se deberá obediencia, por ejemplo, al mandato judicial que provenga de un Juzgado respecto de una materia cuyo conocimiento corresponda a un juez de mayor jerarquía”⁵¹.

El encargado del registro “podrá considerar como obstáculo que impide la inscripción la falta manifiesta de jurisdicción o de competencia funcional y objetiva”⁵². La incompetencia territorial no puede ser cuestionada por el registrador, debido a que éste defecto solo puede ser invocado por las partes al basarse en motivos de orden privado⁵³.

Las normas adjetivas contemplan a la competencia desde distintos aspectos. La competencia puede ser por materia, por tiempo, por territorio, por cuantía, por competencia del Estado, por competencia funcional y por competencia facultativa. El registrador sólo puede verificar los aspectos de la competencia que fluyan de los partes judiciales presentados al registro, como por ejemplo la competencia civil y la competencia territorial. Los demás aspectos no forman parte de los actuados que se remiten a sede registral para su inscripción.

La calificación de la competencia del juez procede cuando dicha circunstancia se verifica del título presentado o de los antecedentes registrales⁵⁴. El registrador no necesita un mandato expreso de ley que le diga que puede observar dicha falta. Esta exigencia está implícita en su función calificadora.

⁵⁰ Cfr. Cabrera Ydme, Edilberto. El principio de legalidad y la calificación registral en el Perú. *Revista Crítica...*, Ob. Cit., p.160

⁵¹ Ídem, p.160-161.

⁵² Gallego del Campo, Germán. *Operadores Jurídicos: El Registrador de la Propiedad Español*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2005, p.376-377.

⁵³ Cfr. Ídem, p.377.

⁵⁴ Resolución N° 452-98-ORLC/TR, del 04 de diciembre de 1998: “(...) el juez debe examinar si el juez que lo requiere es o no competente para autorizar el mandato judicial cuya inscripción se pretende (...)”.

B. Congruencia del mandato con el procedimiento en que se dictó

En esta materia debemos proceder con mucha cautela, pues considero que el procedimiento en que se ha dictado el mandato judicial debe ser el adecuado para sustentar el alcance y trascendencia de la medida decretada.

La congruencia referida es entre procedimiento y mandato. No se refiere a la congruencia interna del procedimiento en virtud de la cual la sentencia debe ser congruente con la petición contenida en la demanda y demás pretensiones deducidas en el pleito⁵⁵.

Lo que ha de examinarse “es la congruencia del mandato con el proceso donde se ha dictado. Así, por ejemplo, no puede inscribirse la sentencia de reivindicación dictada dentro de un proceso de cobro de obligación de dar suma de dinero. O la sentencia que declara el derecho de propiedad dictada dentro de un proceso penal”⁵⁶.

El registrador, desde luego, puede calificar la congruencia del mandato con la decisión o sentencia que le sirve de base, porque el título ejecutivo tiene un contenido normativo al que debe adaptarse la ejecución⁵⁷.

La ley atribuye al registrador facultades de velar por la pureza del procedimiento registral y en consecuencia la de apreciar si el juez al dictar su resolución rebasa su competencia o lo hace en procedimiento inadecuado”⁵⁸. Un caso de procedimiento inadecuado pueda darse cuando el registrador deniega “la inscripción de una sentencia dictada en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, cuando tal interrupción en realidad no se había producido, ya que el actor era heredero del titular registral, y en consecuencia lo procedente hubiera sido o inscribir la titulación intermedia (testamento o en su defecto auto de declaración de herederos) o la sentencia dictada en un procedimiento declarativo, si lo que se alega es la adquisición de la

⁵⁵ Cfr. Mena y San Millán, José María. Calificación Registral de Documentos Judiciales. *La Calificación Registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Editorial Civitas S.A., 1996, Vol. I, p.967.

⁵⁶ Cabrera Ydme, Edilberto. El principio de legalidad y la calificación registral en el Perú. *Revista Crítica...*, Ob. Cit., p.161.

⁵⁷ Cfr. Gallego del Campo, Germán. *Operadores Jurídicos: El Registrador...*, Ob. Cit., p.377-378.

⁵⁸ Gómez Gállico, Francisco Javier. La calificación de documentos judiciales. *La Calificación...*, Ob. Cit., p.915-916.

propiedad por prescripción. También serían inadecuados, por ejemplo, los procedimientos ejecutivos en los que además de cancelarse las cargas posteriores a la que se ejecuta, se ordenase la cancelación de cargas anteriores o de las posteriores preferentes, ya que las preferencias de créditos deben sustanciarse en el juicio declarativo correspondiente.”⁵⁹.

La falta de habilidad o adecuación procedimental sólo puede estimarse “cuando implique falta de competencia, provoque la indefensión del titular inscrito o signifique una quiebra de las normas imperativas del sistema; en suma, cuando tal falta de idoneidad involucre extremos susceptibles de calificación por otros cauces o motivos; y también, cuando, en atención a la naturaleza y carácter de la resolución dictada, suponga un total y absoluto desprecio de las normas esenciales del procedimiento”⁶⁰.

La falta de congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado constituye un defecto insubsanable por determinar una ineficacia registral definitiva⁶¹.

C. Formalidad de los documentos presentados

La verificación del cumplimiento de los requisitos formales no interfiere con la labor jurisdiccional en la medida que el mandato de inscripción este referido al acto o derecho que se requiera inscribir.

El registrador deberá verificar la no expresión o la falta de claridad suficiente de aquellas circunstancias que deben contener los asientos. No obstante, “deberá adoptar en esta materia una posición ponderada, facilitando la subsanación de las faltas y prestando la mayor colaboración en favor de las instancias judiciales”⁶².

El registrador debe arribar a la convicción de la autenticidad del documento que lo contiene, toda vez que ello constituye una garantía adicional para impedir el acceso al registro de documentos falsificados o adulterados.

⁵⁹ Ídem, p.916.

⁶⁰ Gallego del Campo, Germán. *Operadores Jurídicos: El Registrador...*, Ob. Cit., p.378.

⁶¹ Cfr. Gómez Gállego, Francisco Javier. La calificación de documentos judiciales. *La Calificación...*, Ob. Cit., p.914.

⁶² Gallego del Campo, Germán. *Operadores Jurídicos: El Registrador...*, Ob. Cit., p.379.

El principio de autenticidad establece que los mandatos judiciales deben observar determinadas formalidades para efectos de su inscripción.

Las normas procesales “han establecido detalladamente los requisitos de los actos procesales del juez. Han precisado su contenido, modo de suscripción y forma que han de revestir para hacerse saber a los funcionarios públicos para su ejecución.

Estos requisitos, en cuanto persiguen garantizar la autenticidad del documento, deben ser cumplidos. Y siendo que el registro preserva la seguridad jurídica, deber requerirse su cumplimiento”⁶³.

Este requerimiento se ampara en nuestro propio Código Procesal Civil, artículo 119 y siguientes, en cuanto prescribe las reglas que deben observar los actos del juez (forma de los actos procesales), cuyo cumplimiento es imperativo⁶⁴.

Las normas procesales que regulan la verificación de los requisitos formales son:

- La forma de los actos procesales regulada en el artículo 119 del Código Procesal Civil⁶⁵.
- El contenido y suscripción de las resoluciones contemplada en el artículo 122 del Código Procesal Civil⁶⁶.

⁶³ Cabrera Ydme, Edilberto. El principio de legalidad y la calificación registral en el Perú. *Revista Crítica...*, Ob. Cit., p.161.

⁶⁴ Cfr. Ídem, p.162.

⁶⁵ Código Procesal Civil. Artículo 119: “*En las resoluciones y actuaciones judiciales no se emplean abreviaturas. Las fechas y las cantidades se escriben con letras. Las referencias a disposiciones legales y a documentos de identidad pueden escribirse en números. Las palabras y frases equivocadas no se borrarán, sino se anularán mediante una línea que permita su lectura. Al final del texto se hará constar la anulación. Está prohibido interpolar o yuxtaponer palabras o frases*”.

⁶⁶ Código Procesal Civil. Artículo 122: “*Las resoluciones contienen: 1. La indicación del lugar y fecha en que se expiden;2. El número de orden que les corresponde dentro del expediente o del cuaderno en que se expiden;3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado;4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente;5. El plazo para su*

- La numeración de las resoluciones contenida en el artículo 125 del Código Procesal Civil⁶⁷.
- La expedición de copias certificadas a que se refiere el artículo 139 del Código Procesal Civil⁶⁸.
- Los requisitos de los oficios y exhortos contemplados del artículo 148⁶⁹ al 152⁷⁰ del Código Procesal Civil.
- Normas específicas que regulan el contenido de los partes judiciales para procesos específicos que son materia de inscripción registral, como son las medidas cautelares, los autos que ponen fin a los procesos de sucesión intestada, transferencia de inmuebles por remate u otros.

La exigencia de una resolución que ponga fin al proceso en la transferencia de inmuebles por remate, en las inscripciones de sucesiones

cumplimiento, si fuera el caso; 6. La condena en costas y costos y, si procediera, de multas; o la exoneración de su pago; y, 7. La suscripción del Juez y del Auxiliar jurisdiccional respectivo. La resolución que no cumpliera con los requisitos antes señalados será nula, salvo los decretos que no requerirán de los signados en los incisos 3., 5. y 6., y los autos del expresado en el inciso 6. La sentencia exigirá en su redacción la separación de sus partes expositiva, considerativa y resolutive. En primera y segunda instancias así como en la Corte Suprema, los autos llevan media firma y las sentencias firma completa del Juez o Jueces, si es órgano colegiado. Cuando los órganos jurisdiccionales colegiados expidan autos, sólo será necesaria la conformidad y firma del número de miembros que hagan mayoría relativa. Los decretos son expedidos por los Auxiliares jurisdiccionales respectivos y serán suscritos con su firma completa, salvo aquellos que se expidan por el Juez dentro de las audiencias”.

⁶⁷ Código Procesal Civil. Artículo 125: “Las resoluciones judiciales serán numeradas correlativamente en el día de su expedición, bajo responsabilidad”.

⁶⁸ Código Procesal Civil. Artículo 139: “Los Secretarios de Sala y de Juzgado entregan copias simples de las actas de las actuaciones judiciales concluidas a los intervinientes en ellas que lo soliciten. En cualquier instancia, a pedido de parte y previo pago de la tasa respectiva, el Juez ordenará de plano la expedición de copias certificadas de los folios que se precisen. La resolución que ordena la expedición de copias certificadas precisará el estado del proceso y formará parte de las copias que se entregan. En la misma resolución el Juez podrá ordenar se expidan copias certificadas de otros folios. Concluido el proceso, cualquier persona podrá solicitar copias certificadas de folios de un expediente. El Juez puede denegar el pedido en atención a la naturaleza personalísima de la materia controvertida”.

⁶⁹ Código Procesal Civil. Artículo 148: “A los fines del proceso, los Jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte en él. La comunicación entre Jueces se hace también mediante oficios”.

⁷⁰ Código Procesal Civil. Artículo 152: “El exhorto contiene el escrito en que se solicita, la resolución que lo ordena, las piezas necesarias para la actuación judicial y el oficio respectivo”.

intestadas y en el registro personal, son ejemplos del cumplimiento de requisitos formales de los documentos judiciales⁷¹.

D. Ejecutoriedad de la Resolución

La jurisprudencia registral⁷² es unánime al señalar que los procesos en trámite no tienen acceso en el registro.

Las normas procesales coinciden en que únicamente pueden causar estado las resoluciones que han quedado en calidad de consentidas y/o ejecutoriadas.

El mandato debe encontrarse firme para que sea exigible en cuanto a su ejecución. Al registro sólo se incorporan fallos inamovibles. Un mandato judicial que ordena una inscripción o cancelación debe tener tal carácter⁷³.

Esta exigencia no es exigible en los casos de anotación de medidas cautelares y anotaciones de demanda, por la propia naturaleza de estos actos. Por su carácter extraordinario “y en razón de existir peligro en la demora, no requieren haber quedado consentidas o ejecutoriadas para su inscripción”⁷⁴.

El registrador debe apreciar la firmeza de la resolución judicial que ordene practicar el asiento. Mientras no sean firmes, sólo procederá la anotación preventiva de las resoluciones que dispongan o permitan la inscripción en el registro⁷⁵.

⁷¹ Resolución N° 037-2002-ORLL-TR, del 11 de marzo de 2002: "(...) se requiere adjuntar copias certificadas de la resolución que pone fin al proceso (sentencia), y de la resolución que la declara consentida, a fin de que el Registrador pueda determinar (...)".

⁷² Resolución N° 237-2002-ORLC/TR, del 30 de abril de 2002: "(...) solo las resoluciones judiciales que den lugar a inscripciones definitivas requieren constancia de haber quedado consentidas o ejecutoriadas, en aplicación del artículo 51 del Reglamento General de Registros Públicos (...)".

⁷³ Cfr. Cabrera Ydme, Edilberto. El principio de legalidad y la calificación registral en el Perú. *Revista Crítica...*, Ob. Cit., p.162.

⁷⁴ *Ibidem*.

⁷⁵ Cfr. Pau Pedrón, Antonio. *Elementos de Derecho Hipotecario*. Madrid: Universidad Pontificia Comillas, 2003, p.104.

E. Obstáculos que surgen del Registro

Los impedimentos que emanan del registro surgen cuando la vigencia de los pronunciamientos registrales resultan incompatibles con la extensión del asiento solicitado.

Chico y Ortiz indica que en este supuesto la calificación registral es absoluta⁷⁶. Asimismo, señala que “aparte del conocimiento que el registrador debe tener de la totalidad del ordenamiento jurídico, aquí se requiere una especialización, ya que entran en juego todos los principios del sistema registral y especialmente la prioridad, el tracto sucesivo, la legitimación y la especialidad”⁷⁷.

La obligación del registrador de examinar los documentos pendientes de despacho, el tracto sucesivo y la calificación, configuran un caso de impedimento en el que entra en juego el principio de prioridad. En este supuesto se deniega una anotación por figurar la finca inscrita a favor de persona distinta y, vigente el asiento de presentación, se presenta una ejecutoria que transfiere la propiedad y una escritura por la que el deudor la enajena. Asimismo, el predio y su identificación y el titular disponente que figura en el registro son dos serios obstáculos que pueden oponerse a una pretendida inscripción, y en ese ámbito la calificación registral es amplia y sin limitaciones⁷⁸.

El registrador no podrá calificar los trámites esenciales, salvo uno: las citaciones o notificaciones a los titulares registrales, porque su ausencia puede determinar un obstáculo que surja del registro⁷⁹.

La tarea fundamental del registrador en la calificación de los documentos judiciales consiste en evitar la indefensión del titular registral. La salvaguardia judicial de las inscripciones consiste en una especial tutela a que se sujetan tales inscripciones, de manera que no cabe alteración de su contenido si no es por declaración de un Juez o Tribunal. Y esa declaración ha de hacerse con intervención del titular registral⁸⁰.

⁷⁶ Cfr. Chico y Ortiz, José María. *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Tercera edición. Madrid: Marcial Pons, 1994, Vol. I, p.609.

⁷⁷ Ídem, p.606.

⁷⁸ Cfr. Ídem, p.606-607.

⁷⁹ Cfr. Pau Pedrón, Antonio. *Elementos de Derecho...*, Ob. Cit., p.104.

⁸⁰ Cfr. Ídem, p.105.

Los obstáculos del registro pueden llegar a “esterilizar el fondo mismo de una resolución judicial, sin que ello implique juicio sobre su esencia determinante”⁸¹.

El obstáculo registral típico es la aparición del perfecto tercero de buena fe no afectado por la situación creada por la actuación judicial. “Quien de buena fe y por título oneroso adquiriera un derecho de quien tabulariamente tiene facultad de transmitir y lo inscribe, no será afectado por los avatares del derecho de sus causantes, que no resulten del registro, porque se pondrán en juego armónicamente para protegerles, la totalidad de los principios hipotecarios que confluyen en ese principio, que es la esencia de todos los demás y al que todos contemplan; la legitimación, gran cúpula que corona la arquitectura de nuestro sistema. Así siempre, aun mediando resolución judicial firme a favor de persona determinada, si no trae causa idónea, de la naturaleza que fuera, del titular anterior y no existe cadena del tracto sucesivo, deberá denegarse la inscripción que se pretende”⁸².

La oposición entre la resolución que manda hacer un asiento y el contenido del registro puede dar lugar a otros casos conflictivos, como los examinados a continuación:

El mandato judicial debe ser rechazado cuando el Juez o Tribunal, sin conocer la situación actual del registro manda, por ejemplo, embargar un inmueble como de Juan, siendo el titular Pedro⁸³.

Otro caso muy diferente es que, conociendo la situación registral, el juez ordene alguna operación contraria a ella. Un caso sería aquel sumario seguido contra una mujer donde se manda embargar bienes privativos del marido, con perfecto conocimiento de la titularidad exclusiva de éste, lo cual es claramente expresado en el mandato judicial. No existe obstáculo registral porque en el registro aparece como titular la persona misma contra quien el embargo se dirige. Embargado y titular son una misma persona, por desviado que sea el criterio de embargar al marido por responsabilidades de la mujer. El registrador no sólo no tiene la función de analizar la legitimación pasiva, sino que ni siquiera puede examinar la armonía del fallo final o de otra determinación interlocutoria

⁸¹ Mena y San Millán, José María. Calificación Registral de Documentos Judiciales. *La Calificación...*, Ob. Cit., p.981.

⁸² Ídem, p.981-982.

⁸³ Cfr. Ídem, p.982.

con la legitimación pasiva aceptada. Más claramente, que si el demandado es A y el juez condena a B, el registrador nada puede oponer, si el procedimiento es de naturaleza oportuna y la condena está claramente reflejada en la ejecutoria o mandato que con referencia a ella llegue al registro⁸⁴.

El artículo 72 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, establece que “los registradores apreciarán, bajo su responsabilidad, a la vista de los documentos presentados: la legalidad de las formas extrínsecas; la capacidad y la facultad de disposición de los otorgantes; así como la legalidad del contenido de los documentos. En este último punto, el registrador se limitará a examinar si el referido contenido infringe o no, de una manera clara, directa y concreta, alguna disposición legal de carácter imperativo. (...) Coincide en su alcance con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que aclara que, para la calificación, el registrador debe tener en cuenta tan sólo el título presentado y el contenido del registro”⁸⁵.

F. Obstáculos que surgen del Sistema

El sistema registral supone una mecánica legal de funcionamiento que es imposible de eludir. Cuando aparezca mandado algo contrario a esta esencial mecánica, no es que el registrador que rechaza el mandato judicial mantenga una opinión técnica contraria al mismo, es que no tiene facultad para cumplirlo. No puede un registrador inscribir un bien mueble aunque le sea mandado, ni puede el registrador de Piura inmatricular una casa ubicada en Trujillo, pese al mandato judicial en que constara tan manifiesto disparate⁸⁶.

Pese a la “presunción de conocimiento respecto de las inscripciones, puede ocurrir que en el proceso no obre prueba que revele el estado del registro. Y en el registro existan inscripciones que impiden que el mandato judicial se incorpore al mismo. Algunas veces no existe tracto sucesivo. El titular registral no ha sido emplazado con la demanda, la titularidad ha variado durante el séquito del proceso. Otras veces no existe antecedente o partida registral dónde inscribir el mandato. Otras

⁸⁴ Cfr. Ídem, p.982-983.

⁸⁵ Gómez Matos, Mateo. *El Registro de Bienes Muebles*. Navarra: Editorial Aranzadi S.A., 2005, p. 212.

⁸⁶ Cfr. Mena y San Millán, José María. Calificación Registral de Documentos Judiciales. *La Calificación...*, Ob. Cit., p.990.

más, existen inexactitudes o discrepancias de los datos contenidos en el mandato respecto de los que fluyen del registro”⁸⁷.

Asimismo, en la práctica puede ser posible que el órgano judicial, en el seno de un proceso, ordene la inscripción de un acto o negocio carente de trascendencia real, o la extensión de una anotación de demanda en ejercicio de una acción personal, o la inscripción de un contrato de opción que no reúna los requisitos. En estos casos y otros similares, la respuesta del registro deber ser negativa⁸⁸.

Dos razones avalan la aplicación del control registral a estos supuestos:

a) El carácter inter partes de la contienda judicial y la eficacia relativa de la cosa juzgada.

En las exigencias del sistema están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico, trascienden de los intereses particulares de las partes entre quienes se ventila la cuestión litigiosa; es por eso que la protección de aquellos intereses públicos corresponde en primera instancia al registrador.

b) Los principios de división de poderes y tutela judicial efectiva.

El registrador, al igual que todos los órganos del Estado, está sujeto al principio de legalidad y como tal debe actuar con pleno sometimiento a la ley y al Derecho. En el marco de una contienda entre particulares, donde la organización registral no ha tenido intervención alguna, no puede acordarse una inscripción contraria a las normas imperativas del sistema⁸⁹.

En nuestro ordenamiento no existe una norma general que regule este supuesto. No obstante, para algunos casos puntuales sí lo hay. Tal es el supuesto “del embargo en forma de inscripción. El artículo 656 del Código Procesal Civil, aludiendo a un caso típico de no inscripción por existencia de un obstáculo que surge del registro, dice: *‘Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que éste resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito...’*. Sin embargo, en todos los demás casos en que se advierta la existencia de obstáculos que surjan del registro, que impidan la

⁸⁷ Cabrera Ydme, Edilberto. El principio de legalidad y la calificación registral en el Perú. *Revista Crítica...*, Ob. Cit., p.162.

⁸⁸ Cfr. Gallego del Campo, Germán. *Operadores Jurídicos: El Registrador...*, Ob. Cit., p.380.

⁸⁹ Cfr. Ídem, p.380-381.

inscripción de un mandato judicial, no se puede ni debe permanecer impasible frente a los mismos. En tales circunstancias se debe hacer saber al juez tal hecho, requiriéndole la respectiva aclaración”⁹⁰.

G. Adecuación a los antecedentes registrales

Este aspecto comprende la confrontación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente.

El artículo 2015 del Código Civil señala que “*ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane*”. Este artículo regula el principio registral de tracto sucesivo.

Me pregunto si es que lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil faculta al juez a obviarlo y frente ello obliga al registrador a cumplir el mandato judicial aún cuando resulte no adecuado según los antecedentes registrales. La respuesta es negativa si tenemos en cuenta que el juez se encuentra obligado a cumplir la ley en el mismo plano de igualdad que cualquier otro ciudadano o funcionario, como lo es el registrador público.

La exigencia de que el mandato judicial se adecue a los antecedentes registrales no es sólo una exigencia administrativa-registral sino una obligación legal de la cual el juez no puede eximirse.

El mandato contenido en el artículo 2015 del Código Civil tiene por destinatarios a notarios, funcionarios administrativos y jueces, quienes, en forma previa a la autorización de los documentos que otorguen, deben efectuar la verificación de los antecedentes registrales.

La conexión del título con los antecedentes registrales “se denomina tracto sucesivo. Esta conexión es triple: por un lado, ha de coincidir el inmueble inmatriculado en el registro con la descripción del inmueble que se hace en el documento; por otro lado, el titular registral ha de coincidir con el disponente o constituyente tal como aparece identificado en el documento; y por último, las situaciones jurídicas inscritas han de ser congruentes con las que se pretender transmitir o constituir en el documento”⁹¹.

⁹⁰ Cabrera Ydme, Edilberto. El principio de legalidad y la calificación registral en el Perú. *Revista Crítica...*, Ob. Cit., p.163.

⁹¹ Pau Pedrón, Antonio. *Elementos de Derecho...*, Ob. Cit., p.106.

El principio registral de tracto sucesivo no es el único que ampara el criterio registral de calificar la adecuación del mandato judicial a los antecedentes del registro. El principio de publicidad⁹² y el principio de legitimación⁹³ también coadyuvan al criterio registral anotado.

El principio de publicidad obliga a los jueces a realizar una previa confrontación. Esta confrontación es exigible sobre la base del principio de legalidad que rige igualmente la actividad judicial.

El principio de legitimación protege al titular registral teniendo en cuenta la legitimación activa y pasiva. El titular registral se encuentra protegido por la presunción de certeza de la exactitud de su derecho. Esta presunción de certeza sólo puede ser enervada por la rectificación del registro, por la inscripción de un acto modificatorio posterior o por mandato judicial expreso. Las normas registrales prevén la intervención o el emplazamiento del titular registral, quien debe manifestar su voluntad o ser vencido en juicio a fin de que la referida titularidad sea anulada total o parcialmente. El mandato judicial que busque la inscripción de un acto o derecho que vulnere el principio de legitimidad registral quebrantaría las bases del Sistema Registral echando por tierra la seguridad jurídica de quienes se amparan en la fe del registro.

La norma debe regular expresamente la obligación del juez de tener en cuenta los antecedentes del registro cuando se discutan en sede judicial materias inscribibles. Esta obligación debe abarcar la totalidad de registros que integran el sistema. Esto ya sucede en materias como el embargo en forma de inscripción⁹⁴ y la anotación de demanda en los Registros Públicos⁹⁵.

⁹² Código Civil. Artículo 2012: “*Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*”.

⁹³ Código Civil. Artículo 2013: “*El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez*”.

⁹⁴ Código Procesal Civil. Artículo 656: “*Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente*”.

⁹⁵ Código Procesal Civil. 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*

El Tribunal Registral considera que cuando un mandato judicial discrepa de los antecedentes registrales y “el juez en respuesta a las aclaraciones solicitadas reitera su mandato, la inscripción se realizara bajo responsabilidad del magistrado, debiéndose dejar constancia de tal hecho en el asiento registral”⁹⁶.

III. Aspectos exentos de calificación

En este punto es preciso delimitar que aspectos de los instrumentos judiciales no son calificables en sede registral.

A. Fundamento de la resolución judicial

La Jurisprudencia Registral⁹⁷ es unánime al considerar que el registrador no puede revisar el fondo de las resoluciones judiciales. Éste sólo puede solicitar al juez aclaraciones o información complementaria.

Esta excepción en la calificación registral resulta en un entrampamiento si tenemos en cuenta que en nuestro ordenamiento procesal civil existen plazos que caducan. La aclaración requerida por el registrador que califica un documento que contiene una resolución judicial puede devenir en infructuosa cuando el plazo está a punto de caducar.

Es de interés común “el prestar a la decisión judicial una firmeza, base de la seguridad social. Por ello, lo que la sentencia decida, una vez firme, ha de ser incommovible”⁹⁸.

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”.

⁹⁶ Resolución N° 667-2011-SUNARP-TR-L, del 17 de mayo de 2011. Mandato judicial que discrepa de antecedentes registrales se inscribe bajo responsabilidad del Juez. *Diálogo con la Jurisprudencia. Actualidad, análisis y crítica jurisprudencial.* N° 154. Lima: Gaceta Jurídica, Julio de 2011, p.308.

⁹⁷ Resolución N° 117-2002-ORLC/TR, del 18 de febrero de 2002: “(...) el registrador jamás debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de Resolución (...)”. Resolución N° 448-2001-ORLC/TR, del 17 de octubre de 2001: “(...) el registrador no puede cuestionar el fallo expedido al interior de un proceso judicial, ni el contenido de las resoluciones cuya inscripción solicita el juez por cuanto constituye un aspecto que no es materia de calificación registral (...)”.

Esto no quiere decir que “no se presenten casos de duda manifiesta en materia de calificación del contenido de las resoluciones judiciales, pues como queda visto en muchos casos al calificar la adecuación del procedimiento y discutir si una resolución está bien o mal contenida en determinado procedimiento o con determinados antecedentes de registro, puede ello implicar sin proponérselo, discutir sencillamente si está acordada acertada o desacertadamente”⁹⁹.

B. Orden Interno del Procedimiento Judicial

El registrador no tiene como misión velar por la pureza del procedimiento, sino determinar la realidad del mandato, que para producirse ha de nacer en el procedimiento adecuado, seguido por el juez competente. Para los defectos que puedan existir en cada procedimiento existen los remedios procesales y en casos extremos están los recursos ajenos y lejanos a la actividad del registrador¹⁰⁰.

Nos referimos a la congruencia interna del procedimiento en virtud de la cual la sentencia debe ser congruente con la petición contenida en la demanda y demás pretensiones deducidas en el pleito. La congruencia de la sentencia con la demanda es necesaria y su inobservancia será un grave defecto que da lugar a recurso. Ese defecto no es calificable por el registrador; si lo hiciera implicaría una revisión del contenido interno de la sentencia y una esterilización de un fallo, con virtualidad para el caso concreto, tan fuerte y eficaz como el mismo recurso de casación. Y es más, difícil es juzgar sobre la sentencia sin conocer en su totalidad los autos en los que puede haber otras pretensiones deducidas en el pleito; piénsese en la variación que puede estar contenida en la reconvenición y en un escrito de ampliación. El registrador no puede conocer la totalidad de las actuaciones ni constituirse en una nueva instancia actuante de oficio¹⁰¹.

La Jurisprudencia Registral establece que el registrador no tiene la facultad de calificar la congruencia entre lo peticionado por las partes y lo resuelto por el juez. Consideran que en tal supuesto el registrador se

⁹⁸ Mena y San Millán, José María. Calificación Registral de Documentos Judiciales. *La Calificación...*, Ob. Cit., p.1002.

⁹⁹ *Ibidem*.

¹⁰⁰ Cfr. *Ídem*, p.993.

¹⁰¹ Cfr. *Ídem*, p.967.

convertiría en una instancia alterna y supranacional, lo cual sería contraproducente¹⁰².

Los defectos de que adolezcan los trámites esenciales del procedimiento no constituyen defecto en los documentos judiciales propiamente dichos, “a excepción de la falta de notificación de los titulares registrales de derechos afectados, lo cual tiene su justificación en que de lo contrario se resentirían los fundamentos del sistema hipotecario (tracto sucesivo)”¹⁰³.

No debemos examinar la congruencia interna del mandato pues se vendría a calificar de este modo el contenido mismo de la sentencia”¹⁰⁴.

C. Legitimación Pasiva: Capacidad de las partes

El registrador “no puede calificar la legitimación pasiva. Puede simplemente calificar la armonía de la resolución judicial, con la titularidad en el registro afectada por ella”¹⁰⁵.

La procedencia de la legitimación pasiva sólo puede ser juzgada por la autoridad judicial. El registrador sólo puede oponer a ella los obstáculos que se derivan del registro¹⁰⁶.

El juez debe verificar este aspecto desde el momento en que califica la admisión de la demanda, estableciendo los recursos y medios de defensa a las partes intervinientes en aplicación de la legislación peruana¹⁰⁷.

¹⁰² Resolución N° 369-00-ORLC/TR, del 03 de noviembre de 2000: "(...) resulta incuestionable en sede registral la autenticidad y el valor probatorio de un instrumento privado meritado en sede judicial (...)". Resolución N° 259-98-ORLC/TR, del 30 de julio de 1998: "(...) no procede la calificación registral de documentos cuya autenticidad y efectos jurídicos han sido previamente evaluados y tenidos por ciertos por el Poder Judicial (...)".

¹⁰³ Gómez Gállego, Francisco Javier. La calificación de documentos judiciales. *La Calificación...*, Ob. Cit., p.914.

¹⁰⁴ Cabrera Ydme, Edilberto. El principio de legalidad y la calificación registral en el Perú. *Revista Crítica...*, Ob. Cit., p.161.

¹⁰⁵ Mena y San Millán, José María. Calificación Registral de Documentos Judiciales. *La Calificación...*, Ob. Cit., p.998.

¹⁰⁶ Cfr. Ídem, p.999.

¹⁰⁷ Resolución N° 218-00-ORLC/TR, del 07 de julio de 2000: "(...) no es necesario acreditar que se actúa en representación de la sucesión, cuando dicha representación ha sido considerada por el órgano jurisdiccional al momento de expedir sentencia, máxime si no ha sido impugnada o tachada al interior del proceso (...)".

Chico y Ortíz considera “preciso excluir de la calificación lo concerniente a la capacidad y legitimación de las partes contendientes”¹⁰⁸.

No nos referimos únicamente a la capacidad jurídica y a la capacidad de obrar de los sujetos que intervienen en la relación jurídica, sino también a cualesquiera otras circunstancias dimanantes de su estado civil o de su condición personal que ejerzan influjo en la legitimación y en el poder de disposición para llevar a cabo los actos y negocios jurídicos (nacionalidad, existencia de prohibiciones legales, suficiencia de un poder de representación voluntaria, aptitud del representante legal, etc.)¹⁰⁹.

En resumen podemos decir que la función calificadora del registrador consistirá en ver si en el ámbito exterior se ha producido efectivamente el fenómeno jurídico que ha de alterar la situación registral presente que se manda o se insta alterar¹¹⁰.

No se debe examinar si la resolución judicial, está bien o mal producida, sino simplemente si está producida. No hay resolución judicial, ni hay mandato sin jurisdicción y no hay jurisdicción sin competencia. Tampoco habrá mandato si la jurisdicción no está usada en el procedimiento adecuado y no podrá formarse juicio sobre ello, si el acto jurisdiccional no acude con la envoltura formal que autentifique su realidad. La función calificadora se extiende a ver si en efecto existe el mandamiento. Los obstáculos registrales son algo al margen de la orden judicial, es una técnica interior¹¹¹.

El registrador examinará la idoneidad del acto, la suficiencia de su constatación documental y su adecuación a la realidad registral, elaborando un juicio sobre el asiento que ha de producirse dentro de sus facultades de calificación¹¹².

¹⁰⁸ Chico y Ortiz, José María. *Estudios sobre Derecho...*, Ob. Cit., p.608.

¹⁰⁹ Cfr. Ídem, p.605.

¹¹⁰ Cfr. Mena y San Millán, José María. *Calificación Registral de Documentos Judiciales. La Calificación...*, Ob. Cit. p.1007.

¹¹¹ Cfr. Ídem, p.1008.

¹¹² Cfr. Ibídem.

CAPÍTULO TERCERO

FACULTADES Y RESPONSABILIDADES DEL REGISTRADOR

En todo lo estudiado queda visto lo que el registrador no puede hacer, lo que está facultado para hacer y cómo debe hacerlo, en cuanto se relaciona con los documentos procedentes de la autoridad judicial. Ahora se ha de examinar el cauce de esta facultad calificadora y las dificultades que en la práctica pueden surgir.

Si el juez y el registrador “se desenvuelven dentro del ámbito de lo que las leyes prescriben, no ha de existir fricción entre ellos. El juez ordenará la inscripción de sus mandatos, el registrador procederá a ejecutarlos. El registrador requerirá al juez una aclaración, el juez lo absolverá y aquél procederá a la inscripción”¹¹³.

Sin embargo, en la práctica registral “no son pocas las oportunidades en que el juez suele requerir una inscripción abiertamente indebida. Y ordena al registrador para que lo haga. Frente a tal requerimiento, ¿cuál ha de ser la conducta del registrador?”¹¹⁴.

Algunos juristas afirman que los registradores deben acatar la orden por cuanto se trata de un mandato judicial. Se basan en lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil y el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Ponen a buen recaudo a los registradores respecto de una denuncia penal por desacato o resistencia a la autoridad judicial. La situación de indefensa en que se encuentra el registrador en el Sistema Registral Peruano explica, aunque no justifica, esta aseveración.

La legislación peruana permite al registrador únicamente solicitar al juez aclaraciones o informes complementarios. No se han puesto en el supuesto de que las aclaraciones sean insuficientes, o que el mandato sea

¹¹³ Cabrera Ydme, Edilberto. El principio de legalidad y la calificación registral en el Perú. *Revista Crítica...*, Ob. Cit., p.163.

¹¹⁴ Ídem, p.164.

abiertamente ilegal, o la existencia de obstáculos que surjan del registro¹¹⁵.

I. Consecuencias de la calificación registral de documentos judiciales

En reiterados casos “el funcionario judicial rogante, ante la negativa del registro inmobiliario a practicar la inscripción requerida, luego de haberse constatado mediante la calificación la existencia de defectos en el documento, causas de oponibilidad, etc., emite una nueva orden o mandamiento intimando su cumplimiento bajo apercibimiento de cometer los delitos de desacato o desobediencia”¹¹⁶.

A continuación aludiremos a las consecuencias que produce la negativa del registrador de cumplir esta clase específica de documentos.

A. Apercibimientos e instancias registrales

Los juzgados utilizan apercibimientos cuando existe resistencia al cumplimiento de resoluciones judiciales.

Los apercibimientos deben ser utilizados cuando la resolución judicial es conforma al derecho positivo peruano. No corresponde utilizarlos cuando la resolución se encuentra en contra de la legislación. Esto vulneraría la seguridad jurídica del Estado.

Los registradores por su condición de expertos en materia registral no deben obediencia ciega a los magistrados.

Los apercibimientos buscan que no exista calificación registral de documentos judiciales. Utilizarlos en contra del registro es tratar de imponer la fuerza sobre la razón o sobre el derecho. Es desconocer que existe un ordenamiento jurídico el cual rige y regula la calificación registral de documentos judiciales.

Todas las observaciones y tachas son efectuadas con sustento legal al ser fundamentadas jurídicamente. Esto no ocurre en el caso de los apercibimientos.

¹¹⁵ Cfr. Ibidem.

¹¹⁶ Scotti, Edgardo Oscar. *Derecho registral inmobiliario. Modalidades...*, Ob.Cit., p. 211.

Los apercibimientos intimidan a los registradores. No les permiten cumplir con su función a cabalidad al existir el temor a una denuncia penal a pesar de realizar su función con arreglo a ley.

Los apercibimientos utilizados en contra de los registradores son un error. Ante la observación o tacha sustantiva efectuada por los registradores siempre queda el camino de la segunda instancia registral vía apelación. El Tribunal Registral podrá pronunciarse en el sentido si procede o no la inscripción ordenada por el juzgado.

Los juristas españoles consideran que “la independencia en la calificación se mantiene, incluso, frente a los requerimientos judiciales, hasta el punto de que el Reglamento Hipotecario español permite a los registradores acudir en queja al Presidente del Tribunal Superior de Justicia en el supuesto que los Jueces o Tribunales les apremien para practicar cualquier asiento improcedente a juicio de aquéllos. El Presidente, en vista de la queja del registrador, pedirá informe al Juez o Tribunal que la hubiere ocasionado, y una vez evaluado, dictará la resolución que proceda, previa audiencia del Ministerio Fiscal. El registrador dará cuenta al Juez o Tribunal de la interposición de queja y éstos suspenderán todo procedimiento contra el registrador hasta la resolución definitiva del recurso, que se tramitará de oficio, con sujeción, en lo posible, a las normas sobre el recurso gubernativo (artículo 136¹¹⁷, párrafos 1º y 2º del Reglamento Hipotecario)¹¹⁸.”

Los registradores pueden denunciar al magistrado que utiliza indebidamente los apercibimientos o presentar una acción de amparo. El delito de abuso a la autoridad se configura cuando el juzgado dicta una resolución que afecta ilegalmente a un titular registral o a un tercero registral. No obstante, en la práctica registral no se ha advertido la

¹¹⁷ Reglamento Hipotecario del 14 de febrero de 1947 (España). Artículo 136: “*Los Registradores deberán acudir al Presidente de la Audiencia respectiva en queja de los apremios que los Jueces o Tribunales, al conocer de algún negocio civil o criminal les hicieren para practicar cualquier asiento improcedente a juicio de aquellos funcionarios. El Presidente, en vista de la queja del Registrador, pedirá informe al Juez o Tribunal que la hubiere ocasionado, y una vez evacuado, dictará la resolución que proceda, previa audiencia del Ministerio Fiscal. El Registrador dará cuenta al Juez o Tribunal de la interposición de la queja y éstos suspenderán todo procedimiento contra el Registrador hasta la resolución definitiva del recurso, que se tramitará de oficio, con sujeción, en lo posible, a lo dispuesto en los artículos 113 y siguientes (...)*”

¹¹⁸ Cfr. Gómez Gállego, Francisco Javier. *Lecciones de Derecho...*, Ob. Cit., p.115-116.

utilización de dichos caminos para solucionar el problema que generan los apercebimientos.

La clave del asunto es comprender que no deben existir inscripciones forzadas provengan de donde provengan. Las inscripciones deben ser el producto de lo que se denomina calificación registral positiva. De lo contrario el registro no cumpliría su función de proteger a los titulares y terceros registrales. El registro debe cumplir su función logrando que las inscripciones no sean forzadas por haberse utilizado apercebimientos en contra de los registradores o del Tribunal Registral.

B. Aspectos Penales

Los problemas que se generan en el proceso no son los mismos de los que se generan en el registro. Por ejemplo, cuando se inscribe un mandato judicial de adjudicación sin consignar el estado civil del titular registral. Desde un punto de vista procesal no existe mayor problema porque la adjudicación ya fue realizada, pero registralmente si existe problema porque no se puede extender inscripciones sin precisar el estado civil del adjudicatario o sin precisar el nombre del cónyuge del adjudicatario cuando éste último es casado.

La división del trabajo establece que cada autoridad tiene sus propias competencias y atribuciones. Por ello considero que extralimitar las competencias y atribuciones de cada funcionario trae como consecuencia la infracción de determinados delitos.

Examinaremos seguidamente la posible responsabilidad tanto de los jueces como de los registradores.

1. Responsabilidad del Juez

La responsabilidad del juez al ordenar una inscripción ilegal o inconstitucional puede verse reflejada en los delitos de prevaricato, abuso de autoridad y usurpación de funciones.

El delito de prevaricato¹¹⁹ se configura en este caso cuando el juez expide un pronunciamiento en contra del texto claro y expreso de la ley. Un claro ejemplo se da cuando el mandato de inscripción contiene una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de territorios de

¹¹⁹ Código Penal. Artículo 418: “El Juez o el Fiscal que dicta resolución o emite dictamen, manifiestamente contrarios al texto expreso y claro de la ley, o cita pruebas inexistentes o hechos falsos, o se apoya en leyes supuestas o derogadas, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de tres ni mayor de cinco años”.

comunidades campesinas, porque conforme a la Constitución los territorios de las comunidades campesinas son imprescriptibles.

El delito de abuso de autoridad¹²⁰ lo comete el juez cuando en su calidad de funcionario público se excede en sus atribuciones en perjuicio de un tercero, que en este caso sería el tercero registral. Este delito puede configurarse cuando:

- Se dispone judicialmente la cancelación de un asiento de inscripción sin citar al titular registral.
- Se pretende conceder derechos por encima de una hipoteca previamente inscrita a un acreedor que tiene asegurado su derecho con una hipoteca inscrita en segundo orden.
- Se ordena una adjudicación judicial sin haber citado al titular registral.
- Se ordena judicialmente inmatricular un terreno que ya se encuentra inmatriculado, o sin los requisitos de ley, etc.

El delito de usurpación de funciones¹²¹ se configura cuando el juez ejerce funciones que corresponden a otros funcionarios públicos. En el ámbito registral, este delito se configura cuando el juez emite una orden de inscripción contraria al derecho positivo peruano. El juez se extralimita en sus funciones cuando ordena una inscripción o una anotación ilícita.

2. Responsabilidad del Registrador

Los registradores que se nieguen loca e injustamente a admitir un mandato judicial, desconociendo la autoridad de quien dimana, pueden cometer el delito de violencia y resistencia a la autoridad¹²².

¹²⁰ Código Penal. Artículo 376: “El funcionario público que, abusando de sus atribuciones, comete u ordena un acto arbitrario que cause perjuicio a alguien será reprimido con pena privativa de libertad no mayor de tres años. Si los hechos derivan de un procedimiento de cobranza coactiva, la pena privativa de libertad será no menor de dos ni mayor de cuatro años”.

¹²¹ Código Penal. Artículo 361: “El que, sin título o nombramiento, usurpa una función pública, o la facultad de dar órdenes militares o policiales, o el que hallándose destituido, cesado, suspendido o subrogado de su cargo continúa ejerciéndolo, o el que ejerce funciones correspondientes a cargo diferente del que tiene, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de cuatro ni mayor de siete años, e inhabilitación de uno a dos años conforme al artículo 36, incisos 1 y 2. Si para perpetrar la comisión del delito, el agente presta resistencia o se enfrenta a las Fuerzas del Orden, la pena será privativa de libertad no menor de cinco ni mayor de ocho años.”

¹²² Cfr. Mena y San Millán, José María. Calificación Registral de Documentos Judiciales. *La Calificación...*, Ob. Cit., p.1004.

El registrador que inscribe un mandato judicial ilegal o inconstitucional puede ser procesado por abuso de autoridad. Los registradores que no cumplan un mandato que constituye una infracción a un precepto legal no incurren en responsabilidad, ya que en el ejercicio normal de su función calificadora no pueden ser inculcados por desobediencia.

El registrador en su normal función calificadora no se niega abiertamente a cumplir una orden, sino que razonablemente y por cauce legal señala la imposibilidad de cumplir lo mandado. No existe pues tipicidad ni existe dolo, por cuanto la voluntad de conculcar la Ley no existe, sino muy al contrario la de cumplirla exactamente¹²³.

Los registradores consideran que la solución a no ser procesados por este delito es trasladar la responsabilidad al juez por la inscripción. No obstante, esta alternativa hace que el registro se aleje de sus funciones consistentes en otorgar seguridad jurídica.

Los jueces y registradores realizan cometidos “no antagónicos sino complementarios y encaminado a una misma finalidad que es la de conseguir la seguridad jurídica. Por eso ningún sentido tiene las órdenes, requerimientos o apremios judiciales dirigidos al registrador por parte de las autoridades judiciales bajo amenaza de procesamiento. Para mí esta cuestión es muy preocupante y mi sensación es que está generalizada la sensación de temor a tales apremios. Mi consejo es decir a los registradores que no teman, que están ejerciendo su función y que son los jueces que ilegalmente apremian a los registradores que cumplen su cometido, los que se están apartando de la ley y son susceptibles de procesamiento”¹²⁴.

La defensa del registrador puede centrarse en la obediencia debida que le tiene al juez. Motivo por el cual considero oportuno tratar a continuación el tema de las teorías sobre la obediencia debida para comprender la falta de responsabilidad de un registrador que se niega a la inscripción de un mandato judicial ilegal o inconstitucional.

¹²³ Cfr. *Ibíd.*

¹²⁴ Gómez Gállego, Javier. La calificación registral. *Notas de Colaboración. Boletín del Colegio de Registradores de España*. Nº 159, Mayo de 2008, p.1591.

II. La Obediencia Debida

Existen determinadas conductas que, pese a lesionar típicamente un bien jurídico, están permitidas –e incluso impuestas- excepcionalmente, en la medida en que el daño social que ocasionan es menor que el que buscan evitar, o se encuentran expresamente autorizadas por otro sector del ordenamiento. Son las denominadas causas de justificación. En esas circunstancias, se estima que la persona que comete un delito, no pudiendo cumplir un mandato normativo por implicarle un sacrificio excesivo, actúa bajo una causal de no exigibilidad de otra conducta¹²⁵.

El Código Penal peruano, en su artículo 20, reconoce varias eximentes de responsabilidad penal, entre las que se encuentra la prevista en el inciso 9, que a la letra dice: “*Está exento de responsabilidad penal el que obra por orden obligatoria de autoridad competente, expedida en ejercicio de sus funciones*”.

La obediencia debida “se presenta cuando el ejecutor de un hecho delictivo comete la acción en el cumplimiento de una orden impartida por alguien que se ubica en un orden jerárquico superior respecto de él, quien se encuentra en la obligación de obedecer sus instrucciones”¹²⁶.

La orden impartida debe ser siempre antijurídica. Asimismo, debe provenir no solo de una autoridad superior, “sino que debe corresponder al ámbito funcional de quien la emite, toda vez que de exceder su capacidad funcional, resulta notoriamente excesiva y por tanto no acatable, en la medida en que estaría fuera de la esfera de obligaciones que le competen al subordinado jerárquico”¹²⁷.

A. Teorías sobre la Obediencia Debida en el Derecho Privado

La obediencia debida es un tema que no sólo es de aplicación al Derecho Penal sino que también es de aplicación a otras áreas del derecho como el Derecho Registral¹²⁸.

¹²⁵ Cfr. Ugaz Sánchez-;Moreno, José C. y Ugaz Heudebert, Juan Diego. La Obediencia Debida. *Código Penal Comentado. Título Preliminar. Parte General*. Lima: Gaceta Jurídica, 2004, Vol. I, p.797.

¹²⁶ Ídem, p.799.

¹²⁷ Ídem, p.801-802.

¹²⁸ Cfr. Fierro, Guillermo. *La Obediencia Debida en el ámbito penal y militar*. Buenos Aires: Depalma, 1984, p.15, 16, 49-61.

1. Teoría de la Gravedad

La teoría de la gravedad¹²⁹ sostiene que la orden judicial no debe ser obedecida cuando el hecho o acción ordenada reviste una extraordinaria gravedad (*atrocitatem facinoris*¹³⁰).

El registrador no debe obedecer órdenes judiciales de inscripción cuando son inconstitucionales o ilegales. Tampoco debe obedecer las resoluciones judiciales de inscripción que se encuentran en una situación extrema respecto al ordenamiento jurídico. Por ejemplo no podría inscribirse una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio sin haber citado al titular registral.

2. Teoría de la Apariencia

La teoría de la apariencia descansa en el error del que recibe la orden judicial. La orden de inscripción debe ser cumplida cuando tenga apariencia de licitud¹³¹. Lo que importa es la apariencia de licitud. La resolución judicial de inscripción sólo debe ser cumplida en tal supuesto.

Esta teoría es compleja de aplicar porque queda al arbitrio de los registradores que la orden judicial de inscripción tenga apariencia de licitud. Sin embargo, es claro que una orden judicial inconstitucional e ilegal no tiene apariencia de licitud.

3. Teoría de la Habitualidad

La teoría de la habitualidad sostiene que la orden judicial debe ser obedecida cuando tiene por objeto acciones concernientes a las relaciones habituales entre el que emite y el que recibe el mandato de inscripción¹³².

La teoría de la habitualidad es difícil de ser aplicada a la calificación registral de documentos judiciales al no existir un criterio determinante que distinga entre las órdenes de inscripción que son habituales de las que no lo son.

¹²⁹ Cfr. Ídem, p.15.

¹³⁰ El concepto de *atrocitatem facinoris* resultó, en la corriente principal del derecho medieval, en la distinción entre los hechos de especial gravedad y los leves, contándose entre los primeros los que causaban un daño de magnitud, tanto como los castigados con la pena de muerte.

¹³¹ Cfr. Fierro, Guillermo. *La Obediencia Debida...*, Ob. Cit., p.16.

¹³² Cfr. Ibídem.

4. Teoría de la Diferenciación

La teoría de la diferenciación distingue entre funcionarios constituidos en autoridades o no. El deber de obediencia es más riguroso en el caso de los funcionarios constituidos en autoridades.

Es determinante si el registrador es autoridad o no lo es. Por lo tanto, la teoría materia de estudio brinda una solución diferente según cada caso.

Esta teoría se aplica cuando los registradores son jefes de oficina. Que esto ocurra solo en algunas oficinas motiva a que lo sostenido por la teoría de la diferenciación sea poco convincente.

Es irrelevante solicitar aclaraciones al juzgado por parte de los registradores.

Opino que esta teoría no tiene sustento en el Derecho Registral, por lo cual no resultaría de aplicación para el mismo.

5. Teoría del Error

La teoría del error sostiene que el que recibe la orden de inscripción tiene el deber de obediencia cuando ignora el contenido ilícito de la orden o cuando lo conoce cree equivocadamente que le debe acatamiento.

Es importante tener en cuenta a la persona que recibe el mandato judicial. Esta persona es la que determina si la orden de inscripción es ilegal o cuando lo conoce cree equivocadamente que le debe acatamiento.

6. Teoría de la Obediencia Ciega

La teoría de la obediencia ciega sostiene que el que recibe la orden de inscripción siempre debe obedecerla cualquiera sea su contenido.

El único responsable es el juez que expidió la resolución de inscripción. Tanto el registrador como el registro no son responsables por inscribir resoluciones judiciales. Teoría aplicada por la mayoría de registradores que buscan no ser denunciados por el delito de violencia y resistencia a la autoridad.

Esta teoría es muy extrema porque la orden de inscripción se cumpliría en todos los casos.

El registrador nunca deberá solicitar aclaración al juzgado que emitió la orden de registración. Tampoco podrá formular observaciones ni tachas sustantivas a mandatos judiciales de inscripción. Lo cual es un absurdo ya que muchas veces suelen formularse observaciones al faltar requisitos para proceder a la inscripción.

Es necesario precisar que según el derecho positivo peruano es posible formular observaciones y tachas sustantivas en contra de mandatos judiciales de inscripción.

7. Teoría de la Reiteración

La teoría de la reiteración sostiene que el que recibe la resolución judicial debe obedecerla cuando se reitera la orden de inscripción o se insiste en la inscripción por parte del juzgado correspondiente¹³³.

Los registradores solicitan la aclaración respectiva al juzgado cuando la resolución que se ordena inscribir es ilegal. Si el juez insiste en la inscripción del documento judicial entonces recién proceden a la inscripción bajo responsabilidad del órgano judicial.

La teoría de la reiteración resulta ser una teoría intermedia. Es posible que solucione el problema tal como se encuentra el derecho positivo peruano, al brindar una solución en el sentido que el que insiste en la inscripción es el responsable por los efectos de la misma.

8. Teoría que Niega la existencia del Deber de Obediencia

Para la teoría que niega la existencia del deber de obediencia no existe deber de obediencia del registrador que recibe el mandato de inscripción, respecto del juzgado que emite el mandato judicial¹³⁴.

El operador registral no sólo podría solicitar aclaraciones al juzgado sino que puede formular observaciones y tachas sustantivas en contra de los mandatos de inscripción.

B. Comentarios a las Teorías sobre la Obediencia Debida

Como hemos visto existen muchas teorías sobre la obediencia debida que pueden ser aplicadas a la calificación registral de documentos judiciales.

¹³³ Cfr. Ídem, p.55.

¹³⁴ Cfr. Ídem, p.35-36.

El legislador debe ser cuidadoso al consagrar determinada teoría al momento de legislar.

Los documentos judiciales se inscriben muchas veces aplicando la teoría de la obediencia ciega. El responsable al inscribir un documento judicial es el juzgado correspondiente y no el registro ni el registrador.

Las teorías de la obediencia debida son desarrolladas tomando como referencia la orden de un superior a un inferior. No obstante, el registrador no es inferior respecto a los magistrados. Éste es un funcionario que actúa con autonomía conforme a la Ley N° 26366¹³⁵. Esta ley consagra la autonomía de los operadores registrales en el ejercicio de sus funciones como una garantía del sistema nacional de los registros públicos. Garantía sin la cual no podría admitirse la existencia de un sistema registral al generarse una inseguridad jurídica.

En el derecho positivo peruano no se consagra expresamente ninguna teoría sobre la obediencia debida. La regulación actual permite la aplicación de varias teorías de la obediencia debida a la calificación registral de documentos judiciales.

III. Criterios sobre la calificación registral de documentos judiciales

La doctrina no es unánime al pronosticar el futuro de la función calificadora respecto de los documentos judiciales.

Respecto a la calificación registral de documentos judiciales existen diferentes posiciones. Estas diferentes posiciones pueden ser clasificadas de la siguiente manera:

A. Criterios en contra

Los juristas y tratadistas que sostienen esta posición consideran que:

- La facultad de calificar un documento judicial debe ser mucho más restringida en base al principio constitucional de unidad de jurisdicción¹³⁶. Los documentos judiciales no pueden ser objeto de

¹³⁵ Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la SUNARP.

¹³⁶ Este principio considera que la potestad jurisdiccional es encomendada exclusivamente a los jueces y magistrados, integrantes del Poder Judicial, estándole expresamente vedado a cualquier otro funcionario el ejercicio de aquella potestad.

calificación registral debido a la exclusividad de la función jurisdiccional y al rango constitucional de la actividad judicial. La calificación registral implicaría el involucrarse en un asunto ya visto en un proceso judicial, que contó con las garantías de debido proceso y pluralidad de instancias¹³⁷. La calificación es así un instrumento más de colaboración con los tribunales, bajo cuya tutela se desenvuelve el registro¹³⁸.

- El segundo párrafo del numeral 2° del artículo 139 de la Constitución Política establece que *“ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. **Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución**”*. La cosa juzgada debe cumplirse de lo contrario se atenta contra la santidad de la misma. Quien se considere perjudicado puede hacer valer su derecho con arreglo a ley. El artículo 178 del Código Procesal Civil regula la posibilidad de interponer demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta.

- El numeral 1 del artículo 146 de la Constitución Política¹³⁹ establece expresamente que los magistrados sólo se encuentran sometidos a la Constitución Política del Estado. Los magistrados no estarán sometidos a los Reglamentos Registrales según esta norma.

¹³⁷ Cfr. Meza Flores, Eduardo. La calificación e inscripción de resoluciones judiciales en el sistema registral peruano. *Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*. N° 8. Lima: Palestra Editores, Junio de 2002, p.76.

¹³⁸ Cfr. Gómez Gállego, Francisco Javier. La calificación registral en el pensamiento de Don Jerónimo Gonzales. Su vigencia actual. *La Calificación Registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Editorial Civitas S.A., 1996, Vol. I, p.152.

¹³⁹ Constitución Política del Perú. Artículo 146: *“La función jurisdiccional es incompatible con cualquiera otra actividad pública o privada, con excepción de la docencia universitaria fuera del horario de trabajo. Los jueces sólo perciben las remuneraciones que les asigna el Presupuesto y las provenientes de la enseñanza o de otras tareas expresamente previstas por la ley. El Estado garantiza a los magistrados judiciales: 1. Su independencia. Sólo están sometidos a la Constitución y la ley. 2. La inamovilidad en sus cargos. No pueden ser trasladados sin su consentimiento. 3. Su permanencia en el servicio, mientras observen conducta e idoneidad propias de su función y 4. Una remuneración que les asegure un nivel de vida digno de su misión y jerarquía”*.

- El artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece que *“Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativo, 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 responsabilidad civil penal o administrativa que la ley señala. Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso. Esta disposición no afecta el derecho de gracia”*. El registrador que no cumple con alguna orden judicial de inscripción infringe el delito de violencia y resistencia a la autoridad.

- La calificación registral de un instrumento judicial se produce sobre algo ya calificado previamente por otro funcionario: juez, lo cual supone una doble calificación inútil. No parece adecuado atribuir al registrador, a la vez, el papel de juez y de decidir si el acto tal como se formula va a ser o no inscribible en el registro¹⁴⁰.

B. Criterios a favor

La razón de ser de la calificación registral de los documentos judiciales no es tan sólo un problema de derecho positivo o de competencia, sino que está justificada por diversas razones, de los cuales podríamos destacar los siguientes¹⁴¹:

- La calificación de ciertos extremos de los documentos judiciales¹⁴² “no contrariaría el principio de unidad de jurisdicción, porque siempre cabe recurso contra la calificación. Pero es que, además, debe ser entendido a la luz del principio constitucional de tutela

¹⁴⁰ Cfr. Vidal Frances, Pablo. La problemática actual en la calificación registral. *La Calificación...*, Ob. Cit., p.285-286.

¹⁴¹ Cfr. Gómez Gállego, Francisco Javier. La calificación registral en el pensamiento de Don Jerónimo Gonzales. Su vigencia actual. *La Calificación...*, Ob. Cit., p.134.

¹⁴² Como la competencia, la congruencia de la resolución con el procedimiento, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro.

efectiva en la medida que va encaminada a evitar que se practique alguna cancelación o inscripción en el registro sin intervención de quien según el registro es titular de derechos; lo que nunca se puede calificar son los fundamentos de la resolución judicial, esto es, si la sentencia se ajusta o no a Derecho, ya que para eso están los recursos procedentes”¹⁴³.

- Hay que atender al mandato de interdicción de la indefensión, a la salvaguarda de los asientos y a las exigencias del principio de tracto sucesivo. Los asientos del registro producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por las leyes. Nadie, en virtud de una sentencia, puede ver afectadas sus posiciones registrales si no ha tenido la debida intervención en el procedimiento. Nadie puede perturbar los derechos e intereses de terceros, mientras esos terceros permanezcan en situación de indefensión. Es principio básico de nuestro sistema jurídico que los asientos extendidos en el Registro de Propiedad estén acogidos a la tutela jurisdiccional: cualquier modificación de sus pronunciamientos requiere, bien el consentimiento de los afectados, bien la oportuna resolución dictada en un juicio en el que aquellos se hayan mostrado parte, evitándose así que el titular registral pueda sufrir en sede tabular las consecuencias de un desamparo procesal¹⁴⁴.
- La calificación en la elaboración del documento y en el momento de su acceso al registro se realizan en dos campos distintos¹⁴⁵. Los asientos de inscripción provocan efectos frente a todos, mientras que las decisiones judiciales producen únicamente efectos inter partes. Al tener efectos erga omnes, la calificación registral no ataca la validez del juicio ni la virtualidad de una sentencia porque la jurisdicción civil, por ser rogada, limita inter partes la actuación judicial. Hay una contraposición clara entre la eficacia relativa de la cosa juzgada y la absolutividad de la inscripción. Así es lícito que el juez emita una resolución por la que una persona disponga de un bien y después resulta que el predio no es suyo, que está

¹⁴³ Gómez Gállego, Francisco Javier. La calificación registral en el pensamiento de Don Jerónimo Gonzales. Su vigencia actual. *La Calificación...*, Ob. Cit., p.153.

¹⁴⁴ Cfr. Gallego del Campo, Germán. *Operadores Jurídicos: El Registrador...*, Ob. Cit., p.370.

¹⁴⁵ Cfr. Vidal Frances, Pablo. La problemática actual en la calificación registral. *La Calificación...*, Ob. Cit., p.286.

afecto a una prohibición de disponer o cualquier otra circunstancia. El acto será perfectamente válido desde el punto de vista del consentimiento y de la obligación surgida entre partes pero evidentemente el acto será no inscribible. Dentro de su respectivo campo el registrador y el juez son autónomos y en cierto modo soberanos. El segundo no puede imponer la extensión de un asiento determinado, como el primero no puede alterar el pronunciamiento de un fallo¹⁴⁶.

- El literal a del artículo 3 de la Ley N° 26366 regula que el registrador es autónomo en sus decisiones. No es función judicial, pero se ejerce con independencia semejante, y consiste en un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso o controvertido, sino para incorporar o no al registro una nueva situación jurídica. La calificación es para el registrador una actuación obligatoria y personalísima¹⁴⁷.
- De acuerdo con lo dispuesto por el Código Procesal Civil, el principio de legalidad o la calificación de la legalidad de los documentos que son presentados al registro para su inscripción, sólo opera para los documentos notariales y administrativos, mas no para los documentos judiciales. El mismo Código Procesal Civil se contradice cuando, en el artículo 656¹⁴⁸, exige que para realizar la anotación del embargo sobre un inmueble deberá existir compatibilidad con el título de propiedad ya inscrito. Otra situación similar la encontramos en el artículo 673¹⁴⁹ del mismo cuerpo de

¹⁴⁶ Cfr. García García, José Manuel. *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y el Registro Mercantil*. Tercera edición. Madrid: Editorial Civitas S.A., 2001, p.365.

¹⁴⁷ Cfr. Ortiz Pasco, Jorge. La calificación de documentos judiciales. *Folio Real...*, Ob. Cit., p.64.

¹⁴⁸ Código Procesal Civil. Artículo 656: “*Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, **siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito**. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente*”.

¹⁴⁹ Código Procesal Civil. 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.*

leyes en cuanto a las anotaciones de las demandas, pero lo anecdótico y resaltante se encuentra constituido porque dicho artículo textualmente dice: “*El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que (condicional) la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito*”. Personalmente, creo que los extremos siempre fueron, son y serán malos, y que la norma en comentario tiene mucho de ella, es decir se constituye en una norma extremista¹⁵⁰.

- El derecho positivo peruano establece claramente que los registradores cuentan con la facultad para calificar documentos de origen judicial. La legislación que regula expresamente esta facultad es la Directiva N° 002-2000-SUNARP-SN publicada el 31 de mayo de 2000, el segundo párrafo del artículo 44¹⁵¹, el artículo 45¹⁵² y el artículo 51¹⁵³ del Reglamento General de los Registros Públicos¹⁵⁴.

- La legislación de otros países admite que los documentos judiciales puedan ser observados.

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

¹⁵⁰ Cfr. Ortiz Pasco, Jorge. La calificación de documentos judiciales. *Folio Real...*, Ob. Cit., p.60-62.

¹⁵¹ T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 44: “(...) *Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, serán comunicados directamente al órgano judicial correspondiente, mediante oficio cursado por el Registrador, sin perjuicio de la expedición de la esquila respectiva*”.

¹⁵² T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 45: “*La tacha de las resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, por vencimiento del asiento de presentación respectivo, sin que se hubiesen subsanado los defectos advertidos o cumplido con pagar la tasa registral correspondiente, será comunicada al órgano judicial mediante oficio, copia del cual se derivará al archivo del Registro*”.

¹⁵³ T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 51: “*El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución judicial comprenderá, además de los requisitos señalados en el artículo precedente que resulten pertinentes, la indicación de la Sala o Juzgado que haya pronunciado la resolución, la fecha de ésta, los nombres de las partes litigantes y del auxiliar jurisdiccional, la transcripción clara del mandato judicial y la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada, de ser el caso*”.

¹⁵⁴ Cfr. Torres Manrique, Fernando Jesús. Calificación de documentos judiciales. *Temas de Derecho...*, Ob. Cit., p.75.

La norma Argentina es la Ley N° 17801, y en su artículo 8¹⁵⁵ establece que el registro calificará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicita ateniéndose a lo que resultara de ellos y de los asientos respectivos. Nota saltante de la norma en comentario la constituye el hecho de centrar la calificación en las formas extrínsecas. Otro hecho saltante es la denominación “los documentos”, con lo cual no distingue el tipo de documentos materia de la calificación.

La Ley Hipotecaria española del 8 de febrero de 1946, en su artículo 18¹⁵⁶, establece que los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, no genera distingo alguno. Como es sabido por todos, la ley peruana constituye casi una copia de la española con la gran diferencia de que en la madre patria el registrador es responsable por calificar y no por no calificar, como sucede actualmente en nuestro país cuando se trate de una resolución judicial, de acuerdo a la modificación planteada al principio de legalidad por el Código Procesal Civil, dentro del cual se establece que cuando se trate de una resolución judicial, el registrador, bajo su responsabilidad, no aplicara el principio de legalidad. Por último, el reglamento de la Ley Hipotecaria española termina por especializar el tema de la calificación de las resoluciones judiciales cuando, en su artículo 100¹⁵⁷, establece claramente que la calificación de los documentos judiciales se limitará a la competencia del juzgado, a la congruencia del mandato con el procedimientos, a la formalidad extrínseca del documento y a los obstáculos que surjan del registro.

¹⁵⁵ Ley N° 17801 (Argentina). Artículo 8: “*El registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicita ateniéndose a lo que resultara de ellos y de los asientos respectivos*”.

¹⁵⁶ Ley Hipotecaria del 08 de febrero de 1946 (España). Artículo 18: “*Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la calidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro*”.

¹⁵⁷ Reglamento Hipotecario del 14 de febrero de 1947 (España). Artículo 100: “*La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la Autoridad Judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiese dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro*”.

- Con respecto a la normatividad muchas veces invocada por los señores jueces, tenemos que detener nuestro análisis en el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que se refiere a la obligación de toda persona y autoridad para acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances. Es oportuno dejar en claro que observar una incompatibilidad producto de la calificación registral a un documento judicial, entre el documento mismo y los antecedentes registrales no constituye para nada la calificación del contenido, de sus fundamentos, ni mucho menos, con ello, restringir sus efectos o interpretar sus alcances. Ello constituye, simple y llanamente, la aplicación pura del principio de legalidad en uno de sus aspectos, aquel que le permite al registrador confrontar la realidad registral vs. la realidad extraregistral o, como lo dice la norma misma, de lo que resulte de ella y de sus antecedentes registrales. Nos llama severamente la atención la invocación que hacen algunos magistrados del artículo 9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial¹⁵⁸. La mencionada norma establece que los magistrados podrán decretar apercibimientos, entre otras medidas de las personas que planteen solicitudes dilatorias o maliciosas. Cabría preguntarnos si el hecho de aplicar una norma legal o cumplir con una obligación (deber de función, tal y como lo establece la normatividad de la Superintendencia de los Registros Públicos)¹⁵⁹ puede generar un apercibimiento judicial por conducirse de modo inapropiado, actuar de mala fe o plantear solicitudes dilatorias o maliciosas, tal y como lo plantea la normal legal comentada y que indebidamente aplican los señores magistrados, cuando el registrador observa un documentos judicial.
- Es importante tener en cuenta que la norma modificatoria del artículo 2011 del Código Civil establece que los registradores podrán solicitar aclaraciones a los jueces. Teniendo en cuenta que

¹⁵⁸ Ley Orgánica del Poder Judicial. Artículo 9: “*Los Magistrados pueden llamar la atención, o sancionar con apercibimientos, multas, pedidos de suspensión o destitución, o solicitar su sanción, de todas las personas que se conduzcan de modo inapropiado, actúen de mala fe, planteen solicitudes dilatorias o maliciosas y en general, cuando falten a los deberes señalados en el artículo anterior, así como cuando incumplan sus mandatos. Esta facultad comprende también a los abogados*”.

¹⁵⁹ Ley N° 26366. Artículo 3: “*Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: a) La autonomía de sus funciones en el ejercicio de sus funciones registrales; (...) c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro (...)*”

el registrador deberá solicitar al juez le aclare determinadas situaciones que no aparecen claras en el título presentado, lo único que le queda al registrador es enviarle un oficio al juez con la finalidad de comunicarle la duda u observación registral. Lo criticable radica justamente allí, porque lamentablemente, encontramos que a los jueces les encanta enviar oficios, pero cuando se los envían a ellos, aparecen fantasmas y hasta las espadas de Damocles, que en nuestra realidad registral llevan el nombre de apercibimientos y desacatos, respectivamente. Tengo el interés particular de dejar en claro que la interpretación de la ley no puede generar ni desacatos, ni apercibimientos, mucho menos cuando dos funcionarios públicos interpretan y aplican leyes¹⁶⁰.

- La seguridad del tráfico jurídico, la importancia de los efectos atribuidos a la inscripción en el registro y la protección del titular son unas de las razones que justifica la calificación registral de los instrumentos judiciales. La calificación registral es un instrumento para realizar la exigencia constitucional del control de la legalidad en beneficio de los consumidores y usuarios. Esta facultad redundante en beneficio de la economía nacional y del sistema financiero, ya que a través de ella se fortalece la confianza en los pronunciamientos registrales, sin temor a riesgos derivados de su inexactitud (a la cual conduciría la flexibilidad del acceso al registro). Es decir, se logra la agilidad del tráfico jurídico sobre la base de la seguridad jurídica¹⁶¹.
- Las órdenes judiciales en contra de normas expresas constituyen delitos de abuso de autoridad y prevaricato en otros casos. La inscripción en contra de normas registrales atenta contra la institución del registro.
- Las inscripciones no son convalidantes en el Perú. Por lo tanto, si se efectuase la inscripción de un documento judicial que no debió inscribirse, ésta traerá como consecuencia la existencia de un vicio que el registro no podrá convalidar, es decir, no podrá sanar.

¹⁶⁰ Cfr. Ortiz Pasco, Jorge. La calificación de documentos judiciales. *Folio Real...*, Ob. Cit., p.64-65.

¹⁶¹ Cfr. Gómez Gállego, Francisco Javier. La calificación registral en el pensamiento de Don Jerónimo Gonzales. Su vigencia *actual*. *La Calificación...*, Ob. Cit., p.133.

- Considero que la inadecuada redacción del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil se debe a que la Comisión Revisora que propuso la modificación de este artículo no estuvo integrada por especialistas en Derecho Registral y a que la modificación de la norma fue efectuada antes de la Ley N° 26366, tiempo en que el registro era distinto, por tanto, quizá se justificaba en aquel entonces pero ahora no. Es preocupante como puede seguir vigente este segundo párrafo comentado.

CONCLUSIONES

1. La modificatoria del artículo 2011 del Código Civil¹⁶² establecida con la promulgación del Código Procesal Civil¹⁶³ dispone que el principio de legalidad no se aplique a los documentos judiciales. Esta limitación desnaturaliza la función registral, cuya principal labor es la calificación de los documentos rogados.
2. La calificación amplia de los registradores debe y ya está sometida al control jurisdiccional. El control jurisdiccional debe provenir de Tribunales imparciales y formados en Derecho Registral. El registrador al calificar está realizando una importante decisión que afecta a los derechos privados de los ciudadanos. Para que realmente se respeten las garantías civiles de los ciudadanos ese control o revisión de la calificación de los registradores tiene que ser judicial¹⁶⁴.
3. Si bien el registrador debe cumplir su cometido sin sumisión alguna, éste no debe realizar cualquier tipo de exceso. Los excesos “por acción u omisión en la función calificadora pueden ocasionar que el registro se convierta en un obstáculo para el normal desenvolvimiento del tráfico jurídico. A fin de evitar esto, el examen que realizan los registradores, de los títulos ingresados al registro, no puede ser una actividad entre lo discrecional y lo

¹⁶² Código Civil. 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*”.

¹⁶³ Párrafo agregado por el Código Procesal Civil: “*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*”.

¹⁶⁴ Cfr. Gómez Gállego, Francisco Javier. La calificación registral. *Notas de Colaboración...*, Ob. Cit., p. 1593.

arbitrario, sino por el contrario, debe ser una función reglada y provista de limitaciones”¹⁶⁵.

4. La negativa a los pedidos judiciales tiene una connotación sociológica de rechazo. Los registradores no cumplen con su función a cabalidad al existir el temor a una denuncia penal. Sin embargo, esta connotación debe cambiar debido a que los registradores ejercen su función, de la misma manera que lo hacen en su parcela los jueces. Esa función calificadora no sólo es un derecho sino también una obligación¹⁶⁶. En ese contexto no debe considerarse ofensivo para los jueces, que los registradores califiquen documentos judiciales.
5. La calificación de los instrumentos de sede judicial se restringe a aspectos determinados. Los aspectos calificables serán: la competencia del Juzgado o Tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas del documento presentado, la adecuación con los antecedentes registrales y los obstáculos que surjan del registro y del sistema. La calificación que no verifique todos los aspectos vulnerará directamente la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del registro.
6. La calificación registral de documentos judiciales no debe extenderse al fondo de la decisión judicial, a la legitimación pasiva de las partes del proceso judicial, ni a la congruencia entre lo peticionado por las partes y lo resuelto por el juez. El registrador no es juez ni tampoco es un nuevo revisor de la pureza del procedimiento llevado a cabo en vía judicial.

¹⁶⁵ Anaya Castillo, Javier. Límites a la función calificadora del registrador. *Fuero Registral...*, Ob. Cit., p.167-168.

¹⁶⁶ Cfr. Gómez Gáligo, Francisco Javier. La calificación registral. *Notas de Colaboración...*, Ob. Cit., p. 1591-1592.

7. Los elementos de la calificación registral de instrumentos judiciales deben ser comprendidos expresamente en la normativa registral a efectos de evitar excesos en ambos operadores del derecho: juez y registrador. Por lo tanto, creo conveniente la necesidad de establecer lo antes posible una normatividad, en la cual no se pueda extender inscripción cuando el supuesto titular no ha presentado los documentos que se adecuen a los requisitos establecidos en esta.

8. El artículo 2011 del Código Civil debe reformarse en la parte que permite al registrador solicitar al juez aclaraciones o informes. Teniendo como fuente la Ley Hipotecaria española y su respectivo Reglamento¹⁶⁷, estimo que se hace necesario establecer una reforma al artículo 2011 de nuestro Código Civil donde, en materia de documentos judiciales, el registrador examine la competencia del Juez o Sala que emite el mandato, la congruencia del mandato con el proceso que se emitió, el cumplimiento de las formalidades externas del documentos que contiene el mandato, la firmeza y claridad del mandato, la adecuación con los antecedentes registrales y los obstáculos registrales que surjan del registro y del sistema.

9. Si del examen de los aspectos anteriormente referidos resultara que el mandato judicial no es inscribible, el registrador deberá solicitar la correspondiente aclaración al Juez o Sala respectiva. Este, dentro de la vigencia del asiento de presentación, expresamente y con claridad, deberá absolverla. El registrador deberá proceder a la inscripción con lo expuesto por el Juez o Sala. Sin embargo, de estimar que con la aclaración no procede la inscripción del mandato, podrá recurrir en consulta al Tribunal Registral que corresponda. El Tribunal Registral podrá hacer suya la aclaración del Juez o Sala, disponiendo que el registrador proceda a su

¹⁶⁷ Reglamento Hipotecario del 14 de febrero de 1947 (España). Artículo 100: “La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la Autoridad Judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiese dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”. Artículo 136: “Los Registradores deberán acudir al presidente de la Audiencia respectiva en queja de los apremios que los Jueces o Tribunales, al conocer de algún negocio civil o criminal, le hicieran para practicar cualquier asiento improcedente a juicio de aquellos funcionario (...)”.

ejecución o podrá hacer suya la consulta del registrador. En tal caso, dispondrá que se proceda a la inscripción del mandato judicial en calidad de anotación preventiva y, además, recurrirá en queja ante el Órgano con Control Interno del Distrito Judicial respectivo.

10. El registrador asumirá la responsabilidad por las inscripciones que son producto de su calificación registral; pero si la inscripción es producto de la reiteración y/o apercibimiento del magistrado será éste último quien asuma la responsabilidad para lo cual el registrador deberá dejar constancia en el mismo asiento.

BIBLIOGRAFÍA

- Amado Ramírez, Elizabeth del Pilar. Calificación registral de documentos provenientes del Poder Judicial. *Actualidad Jurídica. Información especializada para abogados y jueces*. N° 37. Lima: Gaceta Jurídica, Octubre de 2011.
- Anaya Castillo, Javier. Límites a la función calificadora del registrador. *Fuero Registral. Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral*. N° 6. Lima: SUNARP, Diciembre de 2009.
- Cabrera Ydme, Edilberto. El principio de legalidad y la calificación registral en el Perú. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. N° 677. Lima, Mayo de 2003.
- Cárdenas Villacorta, Santiago Rafael. Ausencia del título en los actuados judiciales. *Diálogo con la Jurisprudencia. Actualidad, análisis y crítica jurisprudencial*. N° 168. Lima: Gaceta Jurídica, Setiembre de 2012.
- Chico y Ortiz, José María. *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Tercera edición. Madrid: Marcial Pons, 1994, Vol. I.
- De Casso Romero, Ignacio. *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*. Cuarta edición. Madrid: Instituto de Derecho Civil, 1951.
- Fierro, Guillermo. *La Obediencia Debida en el ámbito penal y militar*. Buenos Aires: Depalma, 1984.
- Gallego del Campo, Germán. *Operadores Jurídicos: El Registrador de la Propiedad Español*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2005.
- García García, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1988, Vol. I.

- . *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y el Registro Mercantil*. Tercera edición. Madrid: Editorial Civitas S.A., 2001.
- Gómez Gáligo, Francisco Javier. La calificación de documentos judiciales. *La Calificación Registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Editorial Civitas S.A., 1996, Vol. I.
- . La calificación registral en el pensamiento de Don Jerónimo Gonzales. Su vigencia actual. *La Calificación Registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Editorial Civitas S.A., 1996, Vol. I.
- . *Lecciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Marcial Pons, 2006.
- . La calificación registral. *Notas de Colaboración. Boletín del Colegio de Registradores de España*. Nº 159, Mayo de 2008.
- Gómez Matos, Mateo. *El Registro de Bienes Muebles*. Navarra: Editorial Aranzadi S.A., 2005.
- Gonzales y Martínez, Jerónimo. *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*. Madrid: Ministerio de Justicia, 1948, Vol. I.
- Mena y San Millán, José María. El principio de legalidad en relación con los documentos procedentes de la autoridad judicial. *Revista de Derecho Registral*. Nº 2. Buenos Aires: Centro Internacional de Derecho Registral, 1974.
- . Calificación Registral de Documentos Judiciales. *La Calificación Registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Editorial Civitas S.A., 1996, Vol. I.
- Meza Flores, Eduardo. La calificación e inscripción de resoluciones judiciales en el sistema registral peruano. *Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*. Nº 8. Lima: Palestra Editores, Junio de 2002.
- Ortiz Pasco, Jorge. La calificación de documentos judiciales. *Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*. Nº 4. Lima: Palestra Editores, Marzo de 2001.

- Pau Pedrón, Antonio. *Elementos de Derecho Hipotecario*. Madrid: Universidad Pontificia Comillas, 2003.
- Scotti, Edgardo Oscar. *Derecho registral inmobiliario. Modalidades y efectos de las observaciones registrales*. Buenos Aires: Universidad, 1983.
- Silva Díaz, Martha. Calificación negativa de los documentos judiciales. Posibilidad de interponer recursos en casos de reiteración del mandato judicial de practicar una inscripción previamente negada. *Temas de Derecho Registral*. Lima: SUNARP, Noviembre de 2000, Vol. IV.
- Torres Manrique, Fernando Jesús. Calificación de documentos judiciales. *Temas de Derecho Registral*. Lima: SUNARP, Noviembre de 2000, Vol. IV.
- Uchuya Carrasco, Humberto. *Amparo constitucional y legal del tercero registral*. Primera edición. Lima: Editorial Enmarce, 1999.
- Ugaz Sánchez-Moreno, José C. y Ugaz Heudebert, Juan Diego. La Obediencia Debida. *Código Penal Comentado. Título Preliminar. Parte General*. Lima: Gaceta Jurídica, 2004, Vol. I.
- Vidal Frances, Pablo. La problemática actual en la calificación registral. *La Calificación Registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Editorial Civitas S.A., 1996, Vol. I.
- VVAA. La motivación de las resoluciones judiciales. *Diálogo con la Jurisprudencia. Actualidad, análisis y crítica jurisprudencial*. N° 48. Lima: Gaceta Jurídica, Setiembre de 1999.
- . *Jurisprudencia Registral*. Lima: SUNARP, Julio de 1999, Vol. IX.
- . Escrituras Públicas otorgadas judicialmente deben adecuarse a los antecedentes registrales. *Diálogo con la Jurisprudencia. Actualidad, análisis y crítica jurisprudencial*. N° 152. Lima: Gaceta Jurídica, Mayo de 2011.
- . Mandato judicial que discrepa de antecedentes registrales se inscribe bajo responsabilidad del Juez. *Diálogo con la Jurisprudencia*.

Actualidad, análisis y crítica jurisprudencial. N° 154. Lima: Gaceta Jurídica, Julio de 2011.

- . Reiteración del mandato de inscripción por pronunciamiento judicial obliga al registrador a inscribir el acto. *Diálogo con la Jurisprudencia. Actualidad, análisis y crítica jurisprudencial*. N° 167. Lima: Gaceta Jurídica, Agosto de 2012.

JURISPRUDENCIA CITADA

1. Resolución N° 347-96-ORLC/TR, del 30 de setiembre de 1996.
2. Resolución N° 259-98-ORLC/TR, del 30 de julio de 1998.
3. Resolución N° 452-98-ORLC/TR, del 04 de diciembre de 1998.
4. Resolución N° 068-99-ORLC/TR, del 29 de marzo de 1999.
5. Resolución N° 260-99-ORLC/TR, del 30 de setiembre de 1999.
6. Resolución N° 066-2000-SUNARP/SN, del 05 de abril de 2000.
7. Resolución N° 218-00-ORLC/TR, del 07 de julio de 2000.
8. Resolución N° 369-00-ORLC/TR, del 03 de noviembre de 2000.
9. Resolución N° 448-2001-ORLC/TR, del 17 de octubre de 2001.
10. Resolución N° 117-2002-ORLC/TR, del 18 de febrero de 2002.
11. Resolución N° 037-2002-ORLL-TR, del 11 de marzo de 2002.
12. Resolución N° 237-2002-ORLC/TR del 30 de abril de 2002.
13. Resolución N° 1215-2008-SUNARP-TR-L, del 04 de noviembre de 2008.
14. Resolución N° 591-2011-SUNARP-TR-L, del 28 de abril de 2011.
15. Resolución N° 667-2011-SUNARP-TR-L, del 17 de mayo de 2011.
16. Resolución N° 933-2012-SUNARP-TR-L, del 27 de junio de 2012.