

**RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 007 - 2002 - ORLC/TR**

LIMA, 9 de enero de 2002

APELANTE : LUIS ALBERTO COTRADO PACHO.  
TÍTULO : N° 3665 DEL 04 DE OCTUBRE DE 2001  
DOC. DE INGRESO : OFICIO N° 1606-2001-ORAAC/JEF, ING.  
22 DE NOVIEMBRE DE 2001.  
REGISTRO : REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE  
HUANCAYO  
ACTO INSCRIBIBLE : COMPRAVENTA.

**I. DECISIÓN IMPUGNADA**

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Público (e) Dr. Jorge Luis Mendoza Pérez del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo. El Registrador denegó la inscripción por los siguientes fundamentos: "1. - Revisado el título materia de la rogatoria se observa, por cuanto esta es incompatibilidad (sic) con el antecedente registral, ya que en la cláusula quinta de la escritura pública del 10-07-2001, se consigna que el inmueble objeto de compraventa sólo se encuentra gravado con una hipoteca inscrita en el rubro D-1 de la ficha 20456, sin embargo, en el rubro D-2 y D-3 de la ficha 20456 del Registro de Propiedad, corren anotados dos embargos. Asimismo, en el asiento D00001 de la partida electrónica 11000238, corre anotado un embargo, razón por la cual, y tendiendo en cuenta lo dispuesto en el Numeral VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y artículo 2017 del Código Civil "no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha". Aclarar conforme corresponda (Art. 32 del R.G.R.P. y 2011 del Código Civil."

**II. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título materia de grado se solicita la inscripción de la compraventa que celebra por una parte como vendedores: Juan Romero Rodríguez y su cónyuge Celia Aurora Pacori Apaza, y de otra como comprador: Luis Alberto Cotrado Pacho, respecto del inmueble ubicado en la Av. 13 de Noviembre N° 1056, del distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, el cual tiene un área de 138.00 m<sup>2</sup>, inscrito en la ficha N° 20456 que continua en la partida electrónica N° 11000238 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, para lo cual adjuntan copia certificada el 10 de julio de 2001, por el notario de Huancayo Ciro Gálvez Herrera, del documento notarial extendido en la misma fecha en el despacho notarial del profesional aludido.

**III. ANTECEDENTE REGISTRAL**

El inmueble materia de adjudicación corre registrado en la ficha N° 20456 y continua en la partida electrónica N° 11000238 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, cuyo dominio corresponde a la sociedad conyugal constituida por Juan Romero Rodríguez y Celia Aurora Pacori Apaza.



#### **IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como Vocal ponente la Dra. Elena Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión en discusión es, si resulta procedente la inscripción de la compraventa de un inmueble en cuya escritura pública sólo se ha hecho referencia a uno de los gravámenes inscritos.

#### **V. ANÁLISIS**

1. El Registrador denegó la solicitud de inscripción, argumentando que la declaración contenida en la escritura pública en el sentido de que el inmueble sólo se encuentra gravado con una hipoteca inscrita en el asiento D-1 de la ficha N° 20456, es incompatible con la partida registral que publicita tres embargos anotados en los asientos D-2 y D-3 de la ficha indicada y D00001 de la partida electrónica N° 11000138, continuación de la mencionada partida registral.

2. El recurrente arguye que tiene conocimiento de los embargos y que en ningún momento pretende que se desplacen sino que se inscriba su propiedad, pues no se trata de un título incompatible.

3. Verificada la ficha N° 20456 y su continuación partida electrónica N° 11000138 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, se aprecia que, efectivamente, constan registrados en los asientos D-2 y D-3 el embargo trabado por orden del Juez del Segundo Juzgado Civil de Huancayo que despacha el Dr. Gabriel Cusimayta Barreto por resolución N° 2 del 9 de marzo de 2001, variada por resolución N° 4 del 30 de marzo del mismo año, sobre el 50% de los derechos y acciones que le correspondan sobre el inmueble a Celia Aurora Pacori Apaza, y el embargo trabado por orden de la Juez del Tercer Juzgado Civil de Huancayo que despacha la Dra. María Ramos Páucar, respectivamente, y, en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 11000138, el embargo trabado por orden del Juez del Segundo Juzgado Civil de Huancayo que despacha el Dr. Marino Gabriel Cusimayta, ante secretaria judicial Estrella Armas Inga, ordenado por resolución N° 2 del 29 de setiembre de 2001.

4. El artículo 86 del Reglamento de las Inscripciones establece que los bienes inmuebles y los derechos adquiridos pueden ser enajenados o gravados sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se hayan extendido las anotaciones (embargos).

5. La norma aludida en el numeral precedente, admite la posibilidad de que los inmuebles afectados con medidas cautelares de embargo puedan ser transferidos o gravados pues, atendiendo a que la finalidad de dichas medidas es hacer posible la ejecución del fallo que se emita en un proceso determinado, los derechos del favorecido con tal medida cautelar quedan suficientemente garantizados una vez anotado el embargo en el Registro.

6. En tal sentido, ante la falta de coincidencia entre los gravámenes que afectan al bien y lo declarado en el contrato de compraventa, prevalecerá la información que publicita el Registro cuyo conocimiento se presume de pleno derecho, conforme a lo normado en el artículo 2012 del Código Civil, siéndole por ello oponible a quienes contraten respecto de un bien inscrito.

7. En efecto, en la inscripción de la compraventa del título alzado, lo cual implica la variación del antiguo titular registral por uno nuevo, los embargos mantienen su



prioridad frente al nuevo adquirente quien no podrá señalar que no tenía conocimiento de los gravámenes anotados en la partida registral referida. En este sentido, se ha pronunciado esta instancia en un caso similar mediante la Resolución N° 607-2001-ORLC/TR del 28 de diciembre de 2001.

8. Por otro lado y en virtud de la calificación integral de los títulos que tiene el Tribunal Registral, debe indicarse que en la cláusula séptima de la escritura pública de compraventa se dice lo siguiente: “Yo, Luis Alberto Cotrado Pacho, acepto la presente compraventa para mí y mis hermanos don Salomón Cotrado Pacho y don Oscar Cotrado Pacho, por haber aportado el precio de la presente compra en partes proporcionales”; al respecto cabe precisar que estamos frente a la figura del contrato de mandato sin representación, en mérito al cual, conforme a los artículos 1790 y 1809 del Código Civil, una persona llamada mandatario, que no es otra sino el comprador, se obliga a realizar uno o más actos jurídicos, en este caso la compraventa, por cuenta y en interés de otra persona llamada mandante, que no es otro sino el tercero o “verdadero Comprador”, pero sin haber recibido poder para actuar en nombre de éste, porque de lo contrario hubiera comparecido en la referida escritura pública en su nombre y representación.

9. Siendo que en la introducción de la escritura pública de compraventa interviene únicamente Luis Alberto Cotrado Pacho, por su propio derecho, aun cuando en la cláusula séptima se exprese que la adquisición es para él y sus hermanos, la titularidad dominial del predio únicamente recaerá en la esfera patrimonial del interviniente; y, a efectos de extenderse el derecho de propiedad a favor de Salomón y Oscar Cotrado Pacho será necesaria la celebración de un nuevo acto jurídico de transmisión de propiedad a su favor, en donde, además, los terceros (mandantes) declaren que efectivamente confirieron el encargo de comprar, como lo ha establecido esta instancia en la Resolución N° 097-97-ORLC/TR del 20 de marzo de 1997.

10. En consecuencia, sí resulta procedente ordenar la inscripción de la compraventa cuya denegatoria de inscripción es materia de grado.

11. En aplicación del artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos y atendiendo a que se ha interpretado de modo expreso y con carácter general el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, corresponde declarar que esta resolución establece un precedente de observancia obligatoria en la aplicación del enunciado expresado en la parte resolutive de la presente resolución y, por ende corresponde disponer su publicación en el diario oficial “El Peruano”.

## VI. RESOLUCIÓN

**PRIMERO: Revocar** la observación formulada por el Registrador (e) del Registro de la Propiedad Inmueble de Huancayo al título referido en la parte expositiva y, **disponer su inscripción** por los fundamentos expresados en la presente Resolución.

**SEGUNDO: Declarar** que la presente resolución, constituye *precedente de observancia obligatoria* en la aplicación del siguiente enunciado:

### Compraventa de inmueble con gravámenes

**“Resulta procedente inscribir la transferencia de un inmueble afectado con medidas cautelares de embargos, aun cuando en el contrato de compraventa no se hayan hecho referencia a todos los gravámenes que contiene la partida registral respectiva, pues de conformidad con lo prescrito en el artículo 2012 del Código Civil se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.**



Regístrese, comuníquese y publíquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS

Vocal del Tribunal Registral