



EFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 136-2007-SUNARP-TR-L

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 136 -2007 – SUNARP-TR-L

Lima, 05 MARZO, 2007

APELANTE : **CÉSAR MARTELL CASTRO.**
TÍTULO : **647683 del 20.12.2006.**
RECURSO : **2640 del 17.1.2007.**
REGISTRO : **Registro de Predios de Lima.**
ACTO (s) : **RECTIFICACIÓN DE ASIENTO (PROPIEDAD)**

SUMILLA

Rectificación de Asiento

"No procede la rectificación de asientos registrales cuando estos se encuentran conformes con los títulos que les dieron mérito".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la rectificación del asiento C00001 de la partida electrónica N°41951966 del predio ubicado en Av. San Borja Norte N°1228 lote 11 manzana B-8 urbanización San Borja, distrito de San Borja.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Ivonne Verónica Cabanillas De la Cruz, observó el título en los siguientes términos:

1. Vista su solicitud de rectificación del certificado registral inmobiliario, debemos indicar que dicho acto no es materia de inscripción en el Registro de Predios, asimismo dicho trámite no corresponde realizarlo a través de la oficina del diario, sino directamente en las oficinas de publicidad registral.

2. Sin perjuicio de lo indicado y de la revisión de la partida 41951966 del Registro de Predios, es posible determinar la titularidad del predio, sin embargo, al existir asientos de inscripción en los rubros de cargas y



gravámenes directamente vinculados con el dominio es necesario que se aclaren los mandatos judiciales, ya que las nulidades de instrumentos públicos y de asientos registrales, si bien generan efectos sobre las titularidades publicitadas, la cancelación de un dominio debe ser ordenado de manera expresa y no obtenerse por deducción o consecuencia, es por ello que aun cuando el asiento D0002 se refiere a la nulidad del acto jurídico contenido en la E.P. del 25/04/1997, en dicho proceso no existe pronunciamiento sobre el derecho de propiedad ni su titular, máxime si la última transferencia a favor de la sociedad conyugal Martell-Luna fue otorgada también mediante mandato judicial.

En ese sentido, observamos la rectificación solicitada por lo expuesto al inicio; y de solicitar cualquier aclaración de asiento registral generado por mandato judicial, corresponde al órgano jurisdiccional realizar las rectificaciones y/o aclaraciones correspondientes, no resultando competente este Registro para la rectificación solicitada.

En tal sentido, se deberá presentar los partes judiciales correspondientes para proceder a la rectificación solicitada, teniendo en cuenta para los fines de la subsanación, los efectos de retroprioridad del asiento de presentación previsto en el Numeral IX del Título Preliminar del T.U.O. del R.G.R.P., según el cual los documentos que acceden al Registro deberán ser de igual o anterior fecha al asiento de presentación del título respectivo.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Que, la indicada esquila de observación produce agravio a esta parte, ya que a pesar que el artículo 77 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, establece claramente que: “Las rectificaciones pueden ser solicitadas por las personas señaladas en el artículo 12 de este Reglamento. Las solicitudes se presentarán a través del diario, indicando con precisión el error materia de rectificación. Asimismo, se señalará el número y fecha del título archivado que dé mérito a la rectificación de la inexactitud o se adjuntará el nuevo título modificatorio, según corresponda.” La Registradora Pública, viene rechazando este pedido a través de la Oficina del Diario.

Que, respecto al fondo del asunto, se debe precisar que el error de concepto cuya rectificación se viene solicitando, proviene de la propia Oficina Registral de Lima y no del Poder Judicial, ya que la Quinta Sala de la Corte Superior de Justicia de Lima, al emitir la Resolución del 1.8.2002, que confirmó la sentencia apelada, en el extremo que declara fundada la demanda; y, en consecuencia, ordena que la demandada doña Kirsten Grethe Gambetta Pedersen otorgue la escritura pública al señor César Martell Castro, conforme se contrae la minuta del 30.5.2001, respecto del inmueble ubicado en la Av. San Borja Norte N°1228 del Distrito de San Borja; y la revoca en cuanto declara fundada la demanda con respecto al demandado Aldo Orlando Fosca Ferraro,



reformándola en este extremo la declararon infundada, hizo una verdadera aclaración en dicho fallo en su octavo considerando cuando señala que: "... aparece del testimonio de la escritura pública de compraventa ... que la codemandada Kirsten Grethe Gambetta adquirió la propiedad del inmueble sub litis en calidad de "bien propio"; razón por la cual conserva su libre administración y puede disponer de él o gravarlo en virtud de la previsión que contiene el artículo trescientos tres del Código Civil...". Esto es, que según el Art. 303° de nuestro Código Civil: "Cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos."

Que, la escritura pública en la cual se basó la Sentencia de la Quinta Sala Civil de Lima, fue precisamente, la otorgada ante el Notario Público de Lima Dr. Manuel Gálvez Succar. Por medio de esta escritura pública del 11.10.1988 y no 11.10.1998, como erróneamente se ha consignado en la ficha registral, la misma que debe ser rectificadas, la señora Kirsten Grethe Gambetta Pedersen y el señor Aldo Orlando Fosca Ferraro, quien actúa como cónyuge de la compradora, adquiere el inmueble ubicado en la Av. San Borja Norte N°1228 del distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, inscribiéndose dicha escritura pública en la partida electrónica N°41951966 (rubro C00001). En esta escritura pública de compraventa, conforme se aprecia en su octava cláusula, se consignó, que: "Interviene en el presente contrato de compra-venta el esposo de la compradora doña Kirsten Grethe Gambetta Pedersen, señor Aldo Fosca Ferraro (...), quien declara en forma expresa que el valor de la propiedad es dinero que corresponde al producto de los ahorros de la compradora, constituyéndose por lo tanto en un bien propio."

En virtud de la aclaración efectuada por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, cuya copia certificada de la Sentencia obra en estos Registros Públicos de Lima, el 27° Juzgado Civil de Lima, en ejecución de sentencia, requirió a la demandada Kirsten Grethe Gambetta Pedersen, para que cumpla con otorgar la Escritura Pública de compraventa en función de la minuta de compraventa del 30.5.2001, bajo apercibimiento de hacerlo la Juez en su rebeldía, conforme así sucedió, motivo por el cual, la juez del 27° Juzgado Civil de Lima, otorgó escritura pública de compraventa sobre la totalidad del inmueble del 10.11.2003 a favor del recurrente, ante notario público de Lima Dr. Igor Sobrevilla Donayre en rebeldía de la vendedora Kirsten Grethe Gambetta Pedersen.

Al elaborarse la escritura pública del 10.11.2003, la Juez del 27° Juzgado Civil de Lima, ordenó su inscripción definitiva en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de Lima, transferencia que se encuentra debidamente inscrita a favor del señor Cesar Martell Castro, no habiéndose necesitado la firma del señor Aldo Orlando Fosca Ferraro, porque el bien adquirido por la señora Kirsten Grethe Gambetta Pedersen era bien propio, conforme lo ha señalado la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (ver Resolución del 1.8.2002),



por lo tanto, sólo ella podía transferir la totalidad del inmueble, tanto al recurrente como a mi señora esposa ya fallecida, no debiendo consignarse al señor Aldo Orlando Fosca Ferraro como propietario de dicho bien, ya que esta calidad lo perdió cuando la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima hizo la aclaración al respecto a la propiedad de dicho bien.

Asimismo, se debe tener en cuenta, que si bien es cierto que el Tribunal Registral ordenó la inscripción de la nulidad de la escritura pública del 25.4.1997, que nunca se logró inscribirlo en los registros públicos, el poder judicial declaró improcedente dicha nulidad, por lo que dicho fallo emitido por el poder judicial, debe acatarse en toda su magnitud, debiendo rectificarse el error de concepto por el cual los Registros Públicos, sigue considerando aún como propietario del inmueble materia de cuestionamiento, al señor Aldo Orlando Fosca Ferraro, cuando esa calidad fue aclarada por el poder judicial.

Asimismo, deberá tenerse presente que la transferencia de dicho inmueble se hizo en virtud de la escritura pública del 10.4.2003, otorgada ante el notario público de Lima Igor Sobrevilla Donayre, la misma que hasta la fecha no ha sido cuestionada por el señor Aldo Orlando Fosca Ferraro, teniendo por lo tanto plena validez jurídica y conservando todos sus efectos jurídicos, consideraciones por las cuales, solicito elevar todos los actuados al superior jerárquico.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 39050 que continúa en la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, consta inscrito el inmueble ubicado en la Av. San Borja N° 1228, urbanización San Borja, distrito de San Borja.

En el asiento C 00001 rectificado por el asiento 00002 se registró la transferencia de dominio del inmueble a favor de Kirsten Grethe Gambetta Pedersen y su cónyuge Aldo Orlando Fosca Ferraro.

En el asiento D 00001 corre registrada la medida cautelar de anotación de demanda sobre nulidad de acto jurídico dictada en el proceso seguido por Aldo Orlando Fosca Ferraro con Kirsten Gambetta Pedersen y otros.

En el asiento C 00004 consta inscrita la transferencia de dominio del inmueble a favor de César Martell Castro y su cónyuge Betty Luna Llerena de Martell.

En el asiento C 00005 corre registrada la transferencia de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Betty Luna Llerena Castro a favor de su heredero César Martell Castro.

En el asiento C 00006 se aclara el contenido del asiento C 00004 en el sentido que el otorgamiento de escritura pública es sólo por parte de



Kirsten Gambetta Pedersen.

Según el asiento D 00002 resulta nula la transferencia realizada por Kirsten Gambetta Pedersen a favor de César Martell Castro y su cónyuge Betty Luna Llerena de Martell.

En el asiento D 00003 se inscribió la resolución N° 46 expedido por el Juez Provisional del 7° J.E.C.L. del Módulo Corporativo Civil A-13 de la Corte Superior de Justicia de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

1. Si puede rectificarse en el presente procedimiento la información vertida en el Certificado Registral Inmobiliario.
2. Si corresponde rectificar el asiento C00001 de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Predios de Lima u otros asientos registrales de la referida partida registral.
3. Los efectos de una sentencia firme sobre nulidad de acto jurídico para la cual se anotó preventivamente la demanda.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 127¹ del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que toda persona tiene derecho a solicitar sin necesidad de señalar el motivo, la información que se encuentre contenida en el archivo registral², cumpliendo como único requisito para ello, el pago de los derechos registrales correspondientes. Asimismo, la citada norma legal señala de manera general cual es el tipo de información

¹ Artículo 127 del Reglamento General de los Registros Públicos:

Toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes:

- a) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción;
- b) La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral;
- c) La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquéllos que determinen la inexistencia de los mismos;
- d) La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación.

² El archivo registral, conforme lo prescribe el artículo 108 del Reglamento General de los Registros Públicos, está constituido por: las partidas registrales, los títulos que han dado mérito a las inscripciones, las solicitudes de inscripción de los títulos cuya inscripción fue denegada y los índices y asientos de presentación.



susceptible de ser proporcionada, así como los medios o mecanismos a través de los cuales se puede obtener dicha información.

Esto en virtud del artículo II del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos², el cual establece que la publicidad registral en su aspecto formal, garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, puedan obtener la información del archivo registral.

2. Uno de los medios que permite hacer efectiva la publicidad formal, es la expedición de los certificados. Los certificados son documentos públicos otorgados por el registrador o el funcionario público competente, cuya característica principal es la de dar fe, a la fecha de su expedición, del contenido total o parcial de las inscripciones de los títulos archivados que les dieron origen.

En este orden de ideas, el artículo 131 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que los certificados, según la forma de expedición de la publicidad, pueden ser Literales, cuando se otorgan mediante la copia o impresión de la totalidad o parte de la partida registral o de los documentos que dieron mérito para extenderlos o; Compendiosos, cuando se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán referirse a los gravámenes o cargas registradas, a determinados datos o aspectos de las inscripciones.

3. Los certificados compendiosos conforme se indicó en el punto precedente, contienen un resumen o indicación, de determinada circunstancia del contenido de las partidas registrales; así, pueden referirse a diversos aspectos como: cargas, gravámenes, datos de las inscripciones, entre otros.

El artículo 132³ del citado Reglamento establece que los certificados compendiosos pueden clasificarse en: positivos, cuando acreditan sólo la existencia de determinada inscripción; negativos, que por oposición a

² Artículo II del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos:

El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.

³ Artículo 132 del Reglamento General de los Registros Públicos:

Están comprendidos dentro de los certificados compendiosos a que se refiere el literal b) del artículo anterior, entre otros, los siguientes:

a) Certificados positivos: Los que acreditan la existencia de determinada inscripción. También, de acuerdo a la solicitud del interesado, pueden brindar información detallada;
b) Certificados negativos: Los que acreditan sólo la inexistencia de determinada inscripción;
c) Certificados de Vigencia: Los que acreditan la existencia del acto o derecho inscrito a la fecha de su expedición;
d) Certificados de búsqueda catastral: Los que acreditan si un determinado predio se encuentra inmatriculado o no; o, si parcialmente forma parte de un predio ya inscrito. También acredita la existencia o no de superposición de áreas.



los primeros, buscan acreditar la inexistencia de una determinada inscripción; de vigencia, que buscan acreditar la existencia del acto o derecho inscrito a la fecha de su expedición; y, de búsqueda catastral, que acreditan si un determinado predio se encuentra inmatriculado o no; o si, parcialmente forma parte de un predio ya inscrito.

4. En ese sentido, mediante Atención N°1169136 del 5.12.2006 se solicitó la emisión del Certificado Registral Inmobiliario, según lo dispuesto en el Decreto Supremo N°35-94-JUS, del inmueble ubicado en San Borja Norte 1228, distrito de San Borja. En dicho certificado se señala que la propiedad del bien está a favor de César Martell Castro y Aldo Orlando Fosca Ferraro. Asimismo, se transcribió el asiento C00006 de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Predios de Lima.

De conformidad con el Reglamento General de los Registros Públicos, para cuestionar los alcances del contenido de un certificado, se precisa que la apelación se formule en el mismo procedimiento que dio lugar a la expedición del documento, es decir que si el recurrente no se encontraba de acuerdo con el mismo debió presentar su recurso de apelación ante el Tribunal Registral dentro del plazo establecido por el literal b) del artículo 144 del acotado Reglamento; resultando improcedente que a través de una solicitud de rectificación de asiento se modifique el contenido de un certificado.

Por lo expuesto, debe confirmarse el primer extremo de la observación.

5. De otro lado, conforme a lo previsto por los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento referido o se declare judicialmente su invalidez.

6. Lacruz Berdejo⁴ señala que *“el Registro no pretende la infalibilidad, porque el dominio de las fincas y los gravámenes, en principio, no se constituyen en el Registro, y los vicios que puede tener el acto transmisivo o constitutivo no quedan subsanados por la inscripción, pero hace lo posible por facilitar información al consultante sobre quien sea el dueño de la finca y qué derechos ajenos recaen sobre ella, y asimismo porque sólo lleguen a los libros títulos válidos y eficaces”*. Agrega que *“el Registro ofrece al consultante una razonable seguridad de que sus manifestaciones son verdaderas y reales: es tendencialmente exacto”*.

7. Sin perjuicio de lo antes mencionado, existen aspectos patológicos derivados de la discordancia del Registro con la realidad extrarregistral, Roca Sastre sostiene que *“la inexactitud registral constituye una*

⁴ LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. Derecho Inmobiliario Registral. José María Bosch Editor S.A. Barcelona, 1984. Pág. 137.



situación tabular anómala que interesa al derecho (...) registral, en cuanto la misma ha de ser rectificada para lograr la concordancia entre el contenido del registro (...) y la realidad jurídica extrarregistral, a fin de que sea un reflejo exacto de ésta, (...).⁵

Esto se encuentra recogido en el artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos dado que define como inexactitud registral todo desacuerdo entre el Registro y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificadorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

8. En el supuesto que las inexactitudes registrales provengan de un error u omisión cometido en la extensión de un asiento o partida, los errores que se configuran pueden ser materiales o de concepto.

Así, el artículo 81 del Reglamento General establece que se configura error material cuando: *“a) Se ha inscrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que aparecen en el título archivado, b) Se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento, c) Se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le correspondía o, d) Se han enumerado defectuosamente los asientos o partidas. En los demás supuestos, los errores serán de concepto”.*

9. Los errores materiales se rectifican, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto, salvo que el título no se encuentre en el archivo registral en cuyo caso se procederá previamente a su reproducción o reconstrucción. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

El artículo 84 del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que los errores de concepto se rectificarán:

- a) En mérito al mismo título archivado, cuando el error resulte claramente de él.*
- b) En mérito a título modificadorio posterior otorgado por todos los interesados o resolución judicial firme, cuando el error se ha producido como consecuencia de la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.*

⁵ ROCA SASTRE, Ramón, y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis. “Derecho Hipotecario”. Octava Edición. Barcelona – Editorial Bosch, Tomo III, 1996, p. 201.



10. En el presente caso, la rogatoria del título venido en grado se encuentra referida a la rectificación del asiento N° C00001 de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Predios de Lima con la finalidad que se deje de consignar en dicho asiento titularidad del bien a favor de Aldo Orlando Fosca Ferraro, toda vez que según el recurrente dicha titularidad no le corresponde a dicha persona tal como se desprende del título archivado que le dio mérito, así como a los títulos que se presentaron posteriormente.

Por lo tanto, a fin de establecer si, en el presente caso, nos encontramos frente a una inexactitud registral que proviene de un supuesto de error de concepto, susceptible de rectificación en mérito al mismo título registrado, corresponde verificar el título que sustentó la extensión del asiento objeto de solicitud de rectificación.

11. Revisado el título archivado N° 19861 del 29.1.2001, constan los partes notariales de la escritura pública de compraventa del 11.10.1988 otorgada ante el notario Manuel Gálvez Succar por Antonio Augusto Guevara Aliaga y Ana María Arguelles Sala de Guevara a favor Kirsten Grethe Gambetta Pedersen de Fosca con intervención de su esposo Aldo Orlando Fosca Ferraro, respecto de la propiedad del bien inscrito en la presente partida.

Corre inserta en dicha escritura la minuta que contiene el contrato de compraventa, el cual en su cláusula octava señala: *“Interviene en el presente contrato de compra-venta el esposo de la compradora doña Kirsten Grethe Gambetta Pedersen, señor Aldo Fosca Ferraro, (...), quien declara en forma expresa que el valor de la propiedad es dinero que corresponde al producto de los ahorros de la compradora, constituyéndose por tanto un bien propio.”*

12. No obstante lo antes mencionado, a la fecha en la cual se realizó la extensión del asiento, era criterio aceptado en sede registral que para la publicidad de dichos actos en los Registros Públicos no bastaba la intervención del otro cónyuge manifestando que dicho bien tenía la calidad de propio, lo cual fue recogido en el Segundo Pleno del Tribunal Registral en su sesión ordinaria realizada los días 29 y 30.11.2002, publicado en el diario oficial El Peruano el 22.1.2003, mediante el cual se ratificó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

*“Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del Art. 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa”.*⁶

Siendo esto así, y no habiendo en el título archivado documento adicional que acredite la calidad de bien propio del inmueble, se extendió

⁶ Criterio adoptado en la Resolución N° 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.



en el asiento C00001 la titularidad del bien a favor de Kirsten Grethe Gambetta Pedersen y su cónyuge Aldo Orlando Fosca Ferraro.

13. Consta asimismo en la partida electrónica N° 41951966 el asiento D00002, por el cual se dispone la nulidad del acto jurídico de compraventa celebrado por Kirsten Grethe Gambetta Pederson con César Martell Castro y Betty Luna Llerena de Martell, a que se contrae la escritura pública del 25/04/1997 otorgada ante Notario Público Manuel Gálvez Succar.

14. Cabe indicar que el asiento D00002 fue extendido en mérito a lo dispuesto en la Resolución N° 605-2004-SUNARP-TR-L del 15.10.2004, en cuyos puntos octavo y noveno se expresó:

“8. De lo expuesto, se aprecia que la sentencia del 11 de junio de 2002, referida en el acápite 6, declaró nulo el acto jurídico a que se contrae el contrato de compraventa celebrado por Kirsten Grethe Gambetta Pedersen con César Martell Castro y Betty Luna Llerena de Martell respecto del inmueble sito en la Av. San Borja Norte número mil doscientos veintiocho, distrito de San Borja, formalizado por escritura pública del 25 de abril de 1997 otorgada ante el notario Manuel Gálvez Succar; no pronunciándose respecto a la escritura pública de compraventa del 10 de abril de 2003 otorgada por la Juez del 7° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Natividad Julia Lucas Solis, en rebeldía de Kirsten Grethe Gambetta Pederson, a favor de César Martell Castro y Betty Luna Llerena de Martell, ante notario de Lima Igor Sobrevilla Donayre; instrumento que dio mérito a la extensión del asiento C00004 de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

9. Si bien mediante resolución judicial firme se declaró nulo el acto jurídico de compraventa del inmueble submateria celebrado por Kirsten Grethe Gambetta Pedersen con César Martell Castro y Betty Luna Llerena de Martell, es decir, el título material que dio origen al asiento C 00004 de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, no existe pronunciamiento expreso en cuanto al título formal, esto es, la escritura pública de compraventa del 10 de abril de 2003⁷.

Sin embargo, en el asiento D 00001 de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima corre registrada la medida cautelar de anotación de demanda sobre nulidad de acto jurídico dictada en el proceso seguido por Aldo Orlando Fosca Ferraro con Kirsten Gambetta Pedersen y otros (anotación efectuada con

⁷ El término “título” admite diversas acepciones dado que, como indica Antonio Manzano Solano (Derecho Registral Inmobiliario, volumen II, Colegio de los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1994, p. 440): “cuando se habla del título en sentido material, se hace referencia a la causa o razón judicial originadora del derecho inscribible: compraventa, donación, permuta, etc. El título formal, en cambio, debemos relacionarlo con el documento en el que se contiene aquella causa, o como dice Roca Sastre, con la prueba gráfica que constata esa causa o razón jurídica de adquirir. Por tanto, el título en sentido formal sería el documento en el que se contiene un título en sentido material”.



anterioridad a la inscripción de la transferencia de dominio a favor de César Martell Castro y su cónyuge Betty Luna Llerena de Martell así como la sucesión de esta última). Por lo tanto, siendo que el efecto fundamental de toda medida cautelar de anotación de demanda es hacer posible el acceso al registro de los actos registrables contenidos en el fallo judicial que haya dado lugar la demanda anotada, los cuales retrotraerán sus efectos a la fecha de presentación del título de la anotación conforme queda establecido en el artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos; resulta procedente la inscripción de la sentencia materia del título alzado”.

15. Esto quiere decir que por el mérito del asiento D00002 de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Predios de Lima, teniendo en cuenta que sus efectos se retrotraen a la fecha de la anotación de la demanda (asiento D00001), afectando las transferencias realizadas después de la extensión de dicho asiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 673 del Código Procesal Civil; la titularidad dominical del predio en realidad correspondería a la sociedad conyugal conformada por Kirsten Grethe Gambetta Pedersen y Aldo Orlando Fosca Ferraro.

Para arribar a esta conclusión no es necesario que la sentencia sobre nulidad de acto jurídico de compraventa se hubiera pronunciado expresamente acerca de la nulidad o extinción de la vigencia de los asientos sobre transferencia de dominio extendidos en fecha posterior a la anotación de la demanda, o a la nulidad del acto jurídico correspondiente, sino que en virtud a un razonamiento jurídico fundado en la normativa procesal civil (Art. 673) debe estimarse que dichos asientos han quedado enervados por el hecho de que cuando se produjeron las transmisiones de dominio existía una anotación preventiva en el registro que advertía de la posibilidad que el derecho adquirido quedara sin lugar y efecto alguno. Téngase presente que los demandados en el proceso judicial de nulidad de acto jurídico fueron los mismos otorgantes de la compraventa inscrita en el asiento C00004, es decir que ellos sabían que se estaba tramitando un juicio donde se cuestionaba la venta del predio *submateria* por uno solo de los cónyuges.

En ese sentido, si bien la sentencia inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 41951966, no se ha pronunciado expresamente por la nulidad de la transferencia contenida en la escritura pública del 3.12.2003 (fecha de conclusión del proceso de firmas), que dio mérito para la extensión del asiento C00004 de la indicada partida, y tampoco por la nulidad de la transferencia por sucesión inscrita en el asiento C00005, ello no significa que dichos asientos no deban ser afectados con la sentencia firme, puesto que como hemos precisado la misma retrotrae sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda, en este caso al 29.1.2001, según se desprende del asiento D00001.

Admitir la tesis contraria, esto es que la anotación preventiva de una demanda de nulidad de acto jurídico o de nulidad de asiento registral no



afecta los derechos inscritos con posterioridad a dicha demanda que impliquen la transferencia del bien y que, por tanto, resulten contradictorios con los alcances de la sentencia que en definitiva se emita en el proceso, haría ilusoria la referida medida cautelar, la misma que no tendría ninguna utilidad ni efecto jurídico.

16. Del mismo modo, es necesario indicar que revisado el título archivado N° 238406 del 5 de diciembre de 2003 que dio mérito a la extensión del asiento C00004 de la partida electrónica N° 41951966, contiene el parte notarial de la escritura pública de compraventa del 3 de diciembre de 2003 otorgada por la Juez del 27° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Natividad Julia Lucas Solís, en rebeldía de Kirsten Grethe Gambetta Pederson, a favor de César Martell Castro y Betty Luna Llerena de Martell, ante notario de Lima Igor Sobrevilla Donayre.

En la cláusula segunda de la citada escritura se señala: “con fecha 25 de abril de 1997 mediante escritura pública de compra venta otorgada ante el notario del Callao Manuel Gálvez Succar, el señor César Martell Castro y su cónyuge Betty Luna Llerena de Martell, adquieren la propiedad del inmueble descrito en la cláusula primera de su propietaria señora Kirsten Grethe Gambetta Pedersen, dicho instrumento público fue observado en los Registros Públicos, debido a que se tenían que adjuntar pruebas fehacientes de que el bien materia de venta era propio de la vendedora. En ese sentido, el señor César Martell Castro y su cónyuge suscribieron con la señora Kirsten Grethe Gambetta una nueva minuta de compra venta de fecha 30 de mayo del 2001, en la cual se especifica que interviene el cónyuge de la demandada, a fin de formalizar la compra venta, la misma que no fue firmada por este último (...).

Asimismo, conforme a lo indicado en la cláusulas tercera y cuarta, ante dicha situación, César Martell Castro interpuso demanda de otorgamiento de escritura pública de compraventa contra Kirsten Grethe Gambetta Pedersen y Aldo Orlando Fosca Ferraro, proceso judicial que culminó por resolución de vista del 1 de agosto de 2002 expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la sentencia apelada en el extremo que declara fundada la demanda y ordena a la demandada Kirsten Grethe Gambetta Pedersen otorgue la escritura pública al demandante, conforme a la minuta del 30 de mayo de 2001 y, la revocó en cuanto declara fundada la demanda con respecto al demandado Aldo Fosca Ferraro, reformándola en este extremo y declarándola infundada.

En la antedicha escritura pública, corren insertos, entre otros documentos, la sentencia del 11 de abril de 2002 y la sentencia de vista del 2 de agosto de 2002 mencionadas anteriormente y la escritura pública de compraventa del 25 de abril de 1997 otorgada por Kirsten Grethe Gambetta Pedersen a favor de César Martella Castro y Betty Luna Llerena de Martell, ante el notario del Callao Manuel Gálvez Succar.



17. La demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por objeto que el emplazado cumpla con su obligación de *hacer*, es decir, la formalización del documento privado elevándolo a escritura pública; asimismo, tal formalidad constituye un requisito para que el acto jurídico se inscriba en el Registro correspondiente, como regla general.⁸

En ese sentido, el artículo 1412 del Código Civil establece que *“si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente”*.⁹

Siendo esto así, en dicho proceso no se discute la titularidad del bien, toda vez que al ser un proceso sumarísimo, sólo se verifica que el demandado haya celebrado un contrato válido el cual sea susceptible de ser elevado a escritura pública.

En tal sentido, tal como se desprende del título archivado en la resolución N°448-S de la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima se *“revoça en cuanto se declara fundada la demanda con respecto al demandado don Aldo Orlando Fosca Ferraro, reformándola, en este extremo la declaración infundada; (...)”*. Esto llevó a que el 27° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima precisara que la obligación de otorgamiento de escritura pública sólo afectaba a Kirsten Grethe Gambetta Pedersen, lo cual ha sido inscrito en el asiento C00006 de la partida electrónica.

En consecuencia, el título que dio mérito a la extensión del asiento C00004 no era uno de naturaleza judicial, donde se hubiera discutido la titularidad del bien, sino que solo se trató de la formalización de una transferencia en ejecución de una sentencia emitida en un proceso de otorgamiento de escritura pública, aclarando el Poder Judicial que dicha obligación solo afectaba a uno de los cónyuges.

18. Por todo lo expuesto, debe revocarse el segundo extremo de la observación, aclarando que no existe error de concepto en el asiento

⁸ Artículo 2010 del Código Civil.- Título que da mérito a la inscripción

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

Nota: artículo vigente conforme a la sustitución establecida por la Segunda Disposición Final de la Ley N° 26741 (“El Peruano” el 11.1.1997).

⁹ Párrafo agregado por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Unico Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 10-93-JUS (“El Peruano” el 23.4.1993).

Nota: la Resolución Ministerial N° 10-93-JUS, recoge el agregado hecho anteriormente a este artículo por la Primera Disposición Modificatoria del Decreto Legislativo N° 768 (“El Peruano” el 4.3.1992).



C00001 ni en ninguno de los demás asientos de la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Predios de Lima, que amerite la rectificación solicitada.

19. Mediante H.T.D. N° 8281 del 16.2.2007, el recurrente por intermedio de su abogado solicita el uso de la palabra para informar oralmente, sin embargo el artículo 155 del Reglamento General de los Registros Públicos, dispone que dicha solicitud puede formularse dentro de los primeros diez (10) días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal.

En el caso materia de análisis, el expediente ingresó a Secretaría el 22.1.2007, por lo que el plazo para solicitar el uso de la palabra venció el 2.2.2007; debiendo en ese sentido declararse inadmisibles por extemporáneo el pedido formulado a través de la H.T.D. N° 8281 del 16.2.2007.

20. En cumplimiento del numeral 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, esta instancia se pronuncia favorablemente por la liquidación de derechos registrales efectuada por la Registradora Pública al título alzado.

Estando a lo acordado por unanimidad;

1 RESOLUCIÓN

1. CONFIRMAR el primer extremo de la observación formulada por la Registradora al título referido en el encabezamiento; **REVOCAR** el segundo extremo y **DECLARAR** que no procede la rectificación de asientos registrales en la partida electrónica N° 41951966 del Registro de Predios de Lima, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. DECLARAR INADMISIBLE POR EXTEMPORÁNEO el pedido de informe oral formulado mediante la H.T.D. N° 8281 del 16.2.2007.

Regístrese y comuníquese.

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
SAMUEL H. GÁLVEZ TRONCOS
PEDRO ÁLAMO HIDALGO