

**RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 083-2001-ORLC/TR**

LIMA, 19 de febrero de 2001

VISTO, el Recurso de Apelación interpuesto por DIANA CELIA PIZARRO TELLO, mediante Hoja de Trámite N° 42890 del 19 de Octubre de 2000, contra la observación formulada por el Registrador (e) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Walter Daniel Pérez Fernández, a la solicitud de inscripción de Compraventa (Propiedad). El título se presentó el 08 de setiembre de 2000 con el N° 162241. El Registrador denegó la solicitud de inscripción por cuanto: “Luego del reingreso correspondiente y al recurso presentado, subsiste parcialmente las observaciones formuladas con fecha 13/09/2000 y 09/10/2000, de acuerdo a lo siguiente: En relación al título que se encontraba pendiente de inscripción manifestado en la observación anterior, ESTE FUE INSCRITO y el acto a inscribirse es un BLOQUEO, por consiguiente, la referida partida se encuentra BLOQUEADA hasta que se inscriba la venta a favor de María del Pilar Aste Amézaga, solicitud efectuada por el Notario Jaime Alejandro Murguía Cavero. Si bien es cierto lo fundamentado en sus recursos presentados, es menos cierto lo requerido, toda vez que las anotaciones de demanda y otras medidas cautelares sólo tienen efectos publicitarios, mas no constituyen un impedimento de inscripción de los títulos. Al contemplar el Art. 2012 del Código Civil que, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, esto expresa que, si toda persona al adquirir un bien inmueble conoce la situación jurídica del mismo, y quien anotó la medida cautelar hará prevalecer su mejor derecho judicialmente. Ahora bien, lo preceptuado en el art. 86 del Reglamento de las Inscripciones dice claramente que “los bienes inmuebles pueden ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio de la persona a cuyo favor se haya extendido la anotación”, atendiendo a lo manifestado, los bienes pueden ser enajenados, sin perjuicio de iniciar las acciones correspondientes de quien a su favor se extendió la anotación, ejerciendo su mejor derecho y preferencia frente al posterior enajenante o acreedor o ejecutante o demandante, ya sea declarado la nulidad del mismo. Según lo establecido por la Ley 18278 y normas modificatorias, una vez inscrito el bloqueo, no podrá inscribirse ningún título a no ser la que es materia de solicitud de bloqueo en mención. Base Legal: Art. 2011, 2013, 2015 C.C. Arts. 150, 151, 154 y 155 del Reglamento General de los Registros Públicos, Arts. 86, 79 Inc. 4 y Art. 92 del Reglamento de las Inscripciones, Arts. 2 y 4 de la Ley 18278.” con el informe oral el Dr. Juan Correa Guillén, interviniendo como vocal ponente la Dra. Martha Silva Díaz; y,

CONSIDERANDO

Que, mediante el título venido en grado, el recurrente solicita la inscripción de la escritura pública de aclaración de compraventa de acciones y derechos que otorga la Juez del 51° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Dra. Guillermina Roxana Andía Argote en rebeldía de Ada Vargas Seminario a favor de Diana Celia Pizarro Tello, de fecha 28 de agosto de 2000, ante el notario Elvito Alimides Rodríguez Domínguez, así como de la escritura pública de compraventa de derechos y acciones otorgada por la Juez del 51° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Dra. Rocío del Pilar Romero Zumaeta en rebeldía de Ada Vargas Seminario a favor de Diana Celia Pizarro Tello, del 16 de junio de 1999, otorgada ante el mismo notario, que generó la anotación preventiva del asiento C00001 de la partida electrónica N° 41958707, esta última contenida en el título archivado N° 102909 del 24 de junio de 1999;

Que, es objeto de compraventa el 50% de los derechos y acciones que corresponden a Ada Vargas Seminario, sobre el lote de terreno con frente a la Calle Los



Guacamayos, de la Urbanización Limatambo, ubicado en el distrito de Surquillo, constituido por el lote 1 de la Manzana "C" con un área de 190.21 m2., el cual se encuentra inscrito en la ficha N° 1630383 (la cual continua en la partida electrónica N° 41958707) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;

Que, la observación del Registrador se fundamenta en que la partida registral sobre la cual recae el acto materia de inscripción se encuentra bloqueada, en virtud de haberse anotado la solicitud de bloqueo mediante título N° 150968 del 22 de agosto de 2000;

Que, de conformidad con el Decreto Ley N° 18278, modificado por Ley N° 26481, el término del bloqueo será de 60 días computados a partir del ingreso al Registro del aviso que dé el Notario respectivo y durante este término no podrá inscribirse ningún acto o contrato relacionado con el inmueble materia de la anotación preventiva, celebrado por terceros, y por los que se constituyan, amplíen o modifiquen derechos reales, salvo que se haya registrado el acto o contrato anotado preventivamente;

Que, como ha interpretado esta instancia en la Resolución N° 344-97-ORLC/TR de 27 de Agosto de 1997, el término del bloqueo establecido por el Decreto Ley N° 18278 debe ser computado en días hábiles, atendiendo a la naturaleza de los plazos que rigen el procedimiento registral y en aplicación supletoria de las normas que regulan los términos administrativos; por lo que, desde el 22 de agosto de 2000, fecha en que ingresó al Registro el aviso del bloqueo antes mencionado, a la fecha, ha caducado, por ende, en virtud de lo expresado, esta instancia se avoca a la calificación del título alzado;

Que, verificados los antecedentes registrales consta en el asiento 1-C de la ficha N° 1630383 que el dominio del inmueble corre inscrito a favor de Ada Vargas Seminario, quien adquirió la propiedad mediante escritura pública del 14 de julio de 1995 otorgada ante notario Jaime Alejandro Murguía Cavero;

Que, posteriormente, por disposición de la Juez del 27° JECL Mariella Chiriboga Mendoza se anotó la demanda interpuesta por Diana Celia Pizarro Tello contra Ada Vargas Seminario sobre otorgamiento de escritura, conforme consta en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 41958707, en mérito del título N° 11978 del 22 de enero de 1999;

Que, la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad que la emplazada cumpla con la obligación de hacer, referida a la formalización del documento privado de compraventa de derechos y acciones, a fin de que este acto jurídico conste en instrumento público en mérito del cual, se admita su inscripción en el Registro;

Que, en ese sentido, es de verse en primer lugar que al haberse amparado la demanda planteada por Diana Celia Pizarro Tello contra Ada Vargas Seminario, la instancia jurisdiccional respectiva ha determinado la plena validez de la compraventa de derechos y acciones celebrada a favor de la primera;

Que, consta del asiento C00001 de la partida mencionada en el primer considerando, la anotación preventiva por defecto subsanable de la compraventa de derechos y acciones, contenida en el título archivado N° 102909 del 24 de junio de 1999, en el cual se aprecia la escritura pública del 16 de junio de 1999 por la cual Diana Celia Pizarro Tello adquiere el 50% de los derechos y acciones del inmueble submateria, escritura otorgada ante notario Elvito Alimides Rodríguez Domínguez, y suscrita por la Juez del 51° JECL en rebeldía de la vendedora Ada Vargas Seminario, anotada preventivamente por adolecer el título de los siguientes defectos subsanables:



discrepancia en el área del inmueble, discrepancia en la ubicación del inmueble y expresión del área sólo en letras contraviniendo lo dispuesto por el artículo 35 del D.L. N° 26602 y Resolución N° 391-97-ORLC-TR del 26 de setiembre de 1997; anotación preventiva que a la fecha ha caducado, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 92 del Reglamento de las Inscripciones;

Que, el artículo 8 de la N° 25035 (Ley de Simplificación Administrativa) aplicable supletoriamente al procedimiento administrativo registral en tanto no desvirtúa su naturaleza, establece que “En aplicación del principio de la eliminación y exigencias y formalidades costosas, a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, quedan eliminadas la presentación de los documentos que contengan información que la propia entidad que los solicita posea o deba poseer...”;

Que, igualmente, el artículo 20 del D.S. 070-89-PCM (Reglamento de la Ley de Simplificación Administrativa) establece que “De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 8 de la Ley, ninguna entidad pública exigirá la presentación de información que ella posea o deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente ante la misma entidad...”, asimismo, en virtud de lo normado en el inciso d) del artículo 21 del reglamento mencionado, se elimina la exigencia de la presentación de documentos a la misma entidad cuando ellos hayan sido presentados con anterioridad;

Que, el título alzado, conforme ya se ha expresado, contiene la escritura pública de aclaración de compraventa de derechos y acciones, mediante la cual se subsana los defectos contenidos en la escritura pública de adquisición de compraventa que fuera anotada preventivamente, referida en el sétimo considerando de la presente resolución, con lo cual, esta instancia considera -en una calificación simultánea de ambas escrituras-, que han sido subsanados los defectos advertidos por el Registrador; debiendo procederse a su inscripción;

Que, aún en el supuesto que se hubiese inscrito la compraventa materia del bloqueo, la referida inscripción no habría sido obstáculo para la admisión al registro del título alzado, toda vez que la demanda de otorgamiento de escritura pública de compraventa de derechos y acciones había sido anotada con anterioridad al bloqueo referido, reservándole en virtud al principio de prioridad consagrado en el artículo 2016 del Código Civil, la preferencia por sobre aquellos actos o contratos presentados con posterioridad, y dotándola de los efectos retroprioritarios a la fecha y hora de presentación del título que contiene la demanda anotada;

Que, en consecuencia, de conformidad con las normas antes glosadas, así como del primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, Numeral IV del Título Preliminar y artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos, resulta procedente amparar la presente solicitud de inscripción; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

MARTHA SILVA DÍAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral



FREDY SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral