

■ Artículo 8. Inscripción en mérito a mandato judicial

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a un mandato judicial, se presentará copia certificada de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el juez competente.

Las inscripciones dispuestas por mandato judicial se efectuarán si la resolución que contiene el acto o derecho inscribible ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables.

Si el mandato judicial declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.

Comentado por:

Nancy Elizabeth Tafur Villanueva

■ Antecedente legislativo

Los reglamentos de inscripciones del registro de predios que se han dado en el Perú hasta la fecha, están conformados por el Reglamento aprobado por resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, publicado el 21 de noviembre de 2003; por el Reglamento aprobado por la resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, publicado el 30 de agosto de 2008 y el Reglamento vigente, aprobado por resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, publicado el 04 de mayo de 2013. Dentro del criterio de interpretación histórico de esta institución jurídica (distinto al criterio psicológico que trata de ver la *exposición de motivos*, los debates que dieron gesta a una normativa), vemos que el texto del art. 8 en comento, no ha sufrido cambio alguno desde la dación del primer Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en el 2003.

Formalidad del mandato judicial enviado al registro. El mandato judicial enviado al Registro de Predios para su inscripción o anotación, constituye el título material que acorde con lo prescrito en el artículo 120 del Código Procesal Civil, deberá estar contenido en una resolución judicial que es el título formal. Esto constituye un instrumento público, cuya eficacia, a efectos registrales, opera a través de copias certificadas por el auxiliar jurisdiccional respectivo, las mismas que se cursan al registro a través de un oficio suscrito por el Juez competente.

En el Código Civil y la legislación registral, cuando se hace referencia a los documentos enviados por los jueces, lo denominan partes judiciales. Sin embargo, revisado el CPC, se advierte que no se define expresamente qué es un parte judicial, pero en su artículo 148 (modificado por ley N° 30293 de fecha 28 de diciembre de 2014) señala que a los fines del proceso, los jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte en él. En ese sentido, entendemos que los partes judiciales vienen a ser documentos enviados al registro para su inscripción o anotación, y están conformados por el oficio dirigido por el juez de la causa, al funcionario público que ejecutará el mandato y, en éste caso, al registrador; estos documentos deben estar acompañados de copias certificadas de la resolución y demás actuados pertinentes. Es importante resaltar que si bien la rogatoria se efectúa con el oficio, el acto que se inscribe y el que hay que calificar es el mandato contenido en una resolución judicial; por ello, cuando en el oficio se consigna un número de partida errado, pero en la resolución aparece la partida correcta, consideramos que no debe ser materia de observación.

El incumplimiento de la formalidad de los partes judiciales son muchas veces observados por el registrador, al amparo del art. 32 del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos, referido a la calificación de resoluciones judiciales. Las deficiencias que se advierten con frecuencia es el envío de los partes judiciales en copias simples o en copias no legibles, el envío de las resoluciones sin la firma o posfirma del Juez o del secretario judicial. Estos son datos que deben consignarse

en el asiento de inscripción, conforme lo señala el art. 51 del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos. En otros casos, no se envían las copias pertinentes para extender la inscripción de acuerdo al acto rogado, conforme señala la legislación registral y procesal, pues no en todos los casos bastará la resolución que contiene el mandato, como el caso de la anotación de embargo (art. 128 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), sino será necesario enviar otros actuados judiciales como en la anotación de demanda (art. 673 CPC), donde se debe adjuntar copia íntegra de la demanda, del auto admisorio de la misma y de la resolución que concede la medida. Estas deficiencias sin duda retrasan la ejecución del mandato judicial, por lo que es necesario observar la formalidad prescrita para su acceso al registro, pues el registrador, a decir de Javier Anaya Castillo, “se limita a conocer la realidad a través de un acto documentado y esto es una fundamental diferencia con la actividad que desarrollan los jueces¹⁶”.

Resolución que ha adquirido la autoridad de cosa juzgada. La Constitución Política vigente define la cosa juzgada, en su art. 139 incisos 2 y 13, como un principio y derecho de la función jurisdiccional. Al referirse a la cosa juzgada, Juan Monroy Galvez, señala “que para que los fines del proceso se concreten, es indispensable que la decisión final que se obtenga en este, sea de exigencia inexorable. Esta calidad de indiscutibilidad y de certeza en su contenido es una autoridad intrínseca que acompaña a las resoluciones judiciales y recibe el nombre de cosa juzgada¹⁷”. En ese sentido, una resolución que ha adquirido la calidad de cosa juzgada equivale a que no puede ser modificada ni que el proceso sea reabierto. Una resolución adquiere tal calidad cuando el justiciable ha hecho valer todos los recursos impugnativos que la Ley le otorga en defensa de sus pretensiones (en este caso se dice que la resolución ha quedado ejecutoriada) o pudiendo hacerlo, frente a una resolución emitida por una instancia intermedia, deja transcurrir el tiempo y no acciona ejerciendo su derecho a la pluralidad de instancias (en este caso se dice que la resolución ha quedado consentida). Siendo así, el registrador debe revisar con sumo cuidado que además de la resolución judicial que ordena la inscripción, el juez debe haber adjuntado el auto que la declara consentida, en su defecto, necesariamente deberá requerirlo.

El marco jurídico de imperio para mandatos judiciales que han adquirido la calidad de cosa juzgada está dado especialmente por el artículo 4 del T.U.O. de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que refiere al carácter vinculante de las decisiones judiciales que señala: “Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de la 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”. El mismo artículo en la parte *in fine* de su párrafo segundo prescribe lo siguiente: “No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni recortar procedimientos en trámite bajo responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso”. El Tribunal Constitucional, en reiteradas sentencias ha señalado que “el derecho al cumplimiento efectivo y en sus propios términos de aquello que ha sido decidido en el proceso, forma parte imprescindible del derecho a la tutela jurisdiccional a que se refiere el artículo 139.3 de la Constitución” (STC N° 4119-2005-AA/TC, modificado con STC N° 02584-2014-PA/TC). Es precisamente en estas normas y jurisprudencia donde se sustenta la calificación restringida prevista por el segundo párrafo del art. 2011 del Código civil, el cual fuera añadido en virtud de la primera disposición modificatoria del Decreto Legislativo N° 768, vigente desde el 28 julio de 1993 que promulgó el actual Código Procesal Civil.

De otro lado, la jurisprudencia registral y las normas que ha ido emitiendo la Sunarp, respecto a la calificación de resoluciones judiciales, proporcionan al registrador un marco legal claro que no solo lo libera de alguna responsabilidad funcional cuando observa mandatos judiciales, sino también permiten al registrador, como señala Gonzáles Barrón, “(...) una evaluación abstracta de la legalidad del acto inscribible, tal y conforme este aparece en el documento¹⁸”, dejando paulatinamente en el pasado lo que decía Chico y Ortiz que “no es posible ver en cada registrador que observa un título de origen judicial a un imputado en una causa por

16 ANAYA CASTILLO, Javier. Límites a la función calificadora del Registrador. *Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral – Fuero Registral Sunarp*. Año X N°6 Diciembre 2009, pág. 185.

17 MONROY GÁLVEZ, Juan. *Introducción al Proceso Civil*. Tomo I. Santa Fe de Bogotá, Temis, 1996, pág. 86.

18 GONZÁLES BARRÓN, Gunther. Notas a una jurisprudencia del Tribunal Registral sobre, prescripción adquisitiva, calificación del registrador y duplicidad de partidas. En *Diálogo con la Jurisprudencia*, Año 14, N° 117, Lima 2008.

desacato, y a su vez, el registrador no es (ni debe ser), un censor de la actuación judicial¹⁹. Cada fuero debe respetar sus funciones y atribuciones dentro de un estado de derecho.

Resoluciones inmediatamente ejecutables. Las resoluciones inmediatamente ejecutables son las medidas cautelares que, según el art. 637 del CPC, son de ejecución inmediata dada a su naturaleza. Si se notifica previamente a la parte afectada se desnaturaliza la finalidad de la medida cautelar, cual es asegurar el resultado definitivo del proceso. La naturaleza de las medidas cautelares es la de inmovilizar jurídicamente los bienes del deudor para evitar que éstos se dispersen, pues si bien no impiden su transferencia, quien lo adquiera asume los efectos jurídicos de la medida cautelar, tal como lo prescribe el art. 656 del CPC. Las medidas cautelares cuya anotación se solicita con más frecuencia en el registro de predios, son el embargo y la anotación de demanda; por ello seguramente se emitió la resolución N° 337-2012-SUNARP/SN que aprueba la Directiva que Regula la presentación electrónica de títulos conformados por partes judiciales de demandas y embargos solicitados por el Poder Judicial.

Derechos inscribibles a favor de una persona casada. El último párrafo del art. 8 en comento, está referido a la consignación de precisiones respecto a los derechos declarados por el juez. Si se trata de una persona casada, debe precisarse si el derecho lo adquiere en calidad de bien propio o bien conyugal. De ser casado, debe consignarse el nombre del cónyuge (entendemos solo cuando se trate de bien conyugal).

Respecto a este punto, consideramos que hay dos formas de subsanar los defectos de un mandato judicial, teniendo en cuenta si se ha omitido consignar la calidad del bien o son datos que pueden ser subsanados dentro de los alcances del criterio adoptado en el L Pleno Registral, que aprobó el precedente de Observancia referido a la OMISIÓN DE DATOS EN EL TÍTULO²⁰. Cuando el juez no precisa la calidad del bien y se trata de una persona casada, consideramos necesario solicitar se subsane con un mandato judicial aclaratorio, pues sería apresurado presumir que por ser casado el bien es conyugal. Se debe solicitar solo la presentación de la partida de matrimonio para consignar el nombre de ambos cónyuges como titulares del derecho, pues en algunos casos al requerirse las aclaraciones al juez, ha subsanado indicado que el derecho es en calidad de bien propio, por lo que es necesario que el registrador efectúe una exhaustiva calificación del mandato judicial para determinar cuándo será necesario solicitar aclaraciones al juez y cuándo se trata de la omisión de datos subsanables dentro de los alcances del precedente de observancia obligatoria ya citado, lo cual es sumamente beneficioso para los usuarios.

Referencias Bibliográficas

- Anaya Castillo, J. (2009). Límites a la Función Calificadora del Registrador. *Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral*, N° 6, Año X.
- Monroy Gálvez, J. (1996). *Introducción al proceso civil*. Santa Fe de Bogotá, Colombia. Temis.
- Gonzáles Barrón, G. (2008). Notas a una jurisprudencia del Tribunal Registral sobre, prescripción adquisitiva, calificación del registrador y duplicidad de partidas. *Diálogo con la Jurisprudencia*, Año 14, N° 117.
- Chico y Ortiz, José María. "La función calificadora: sus analogías y diferencias con otras IV Congreso Internacional de Derecho Registral. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Hipotecarios. Madrid, 1981.

19 CHICO Y ORTIZ, José María. La función calificadora: sus analogías y diferencias con otras funciones. IV Congreso Internacional de Derecho Registral. pág.259.

20 L Pleno Registral, Omisión de datos en el Título: "Si en el documento judicial o administrativo que da mérito para la inscripción se ha omitido algún dato que deba constar en el asiento, dicha omisión puede ser subsanada con la presentación de documentos complementarios, tales como el DNI, partida de matrimonio, partida de defunción, declaración jurada o carnet de extranjería, entre otros, sin requerirse resolución aclaratoria". Publicado en el Peruano el 13/1/2011.