

**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**  
**ESCUELA DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**



**LAS REGLAS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL Y EL  
PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD, EN EL REGISTRO  
DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° VIII – SEDE  
HUANCAYO, 2015**

**PRESENTADA POR:  
BACH. WILBER MARIO QUISPE POMA**

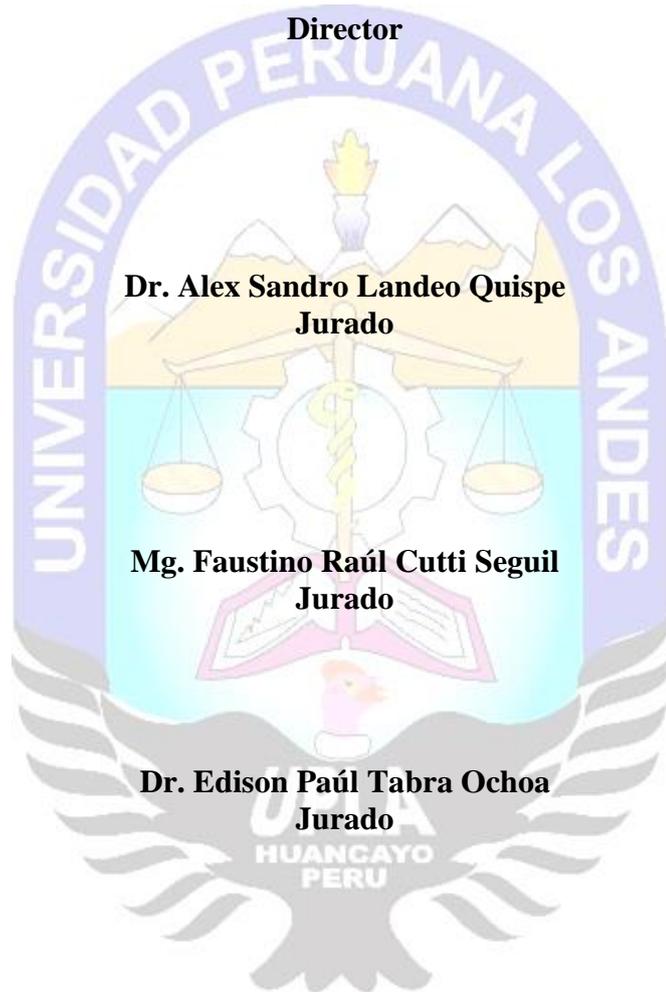
**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:  
MAESTRO EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

**HUANCAYO – PERÚ  
2017**

## **MIEMBROS DEL JURADO**

**Dr. Juan Manuel Sánchez Soto**

**Director**



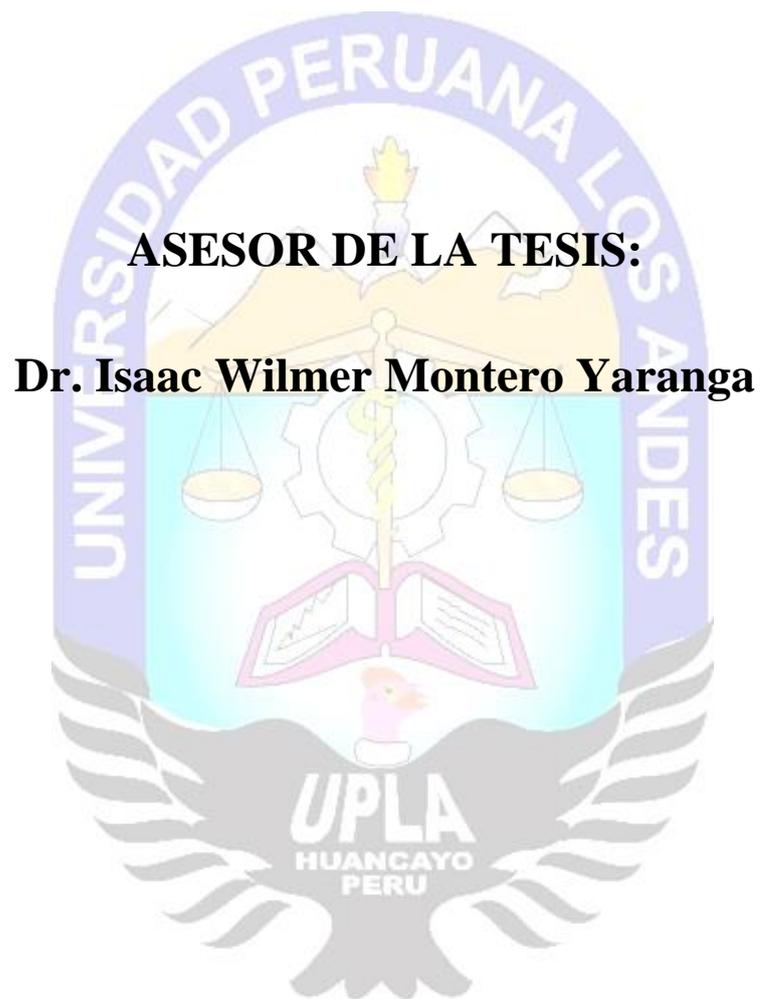
**Dr. Alex Sandro Landeo Quispe**  
**Jurado**

**Mg. Faustino Raúl Cutti Seguil**  
**Jurado**

**Dr. Edison Paúl Tabra Ochoa**  
**Jurado**

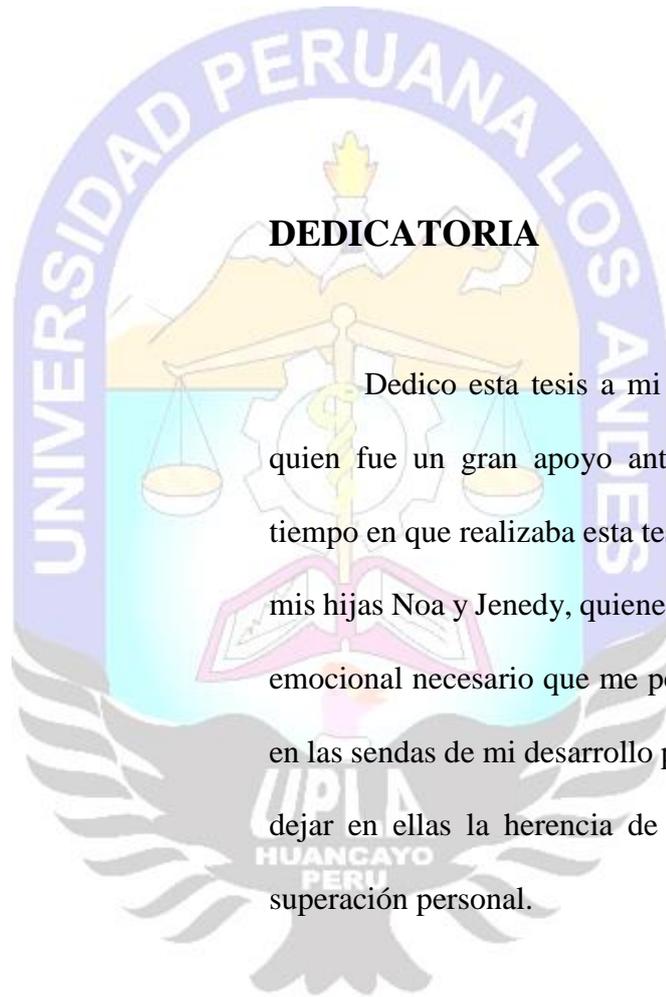
**Dr. Manuel Silva Infantes**

**Secretario Académico**



**ASESOR DE LA TESIS:**

**Dr. Isaac Wilmer Montero Yaranga**



## **DEDICATORIA**

Dedico esta tesis a mi esposa Roxana, quien fue un gran apoyo antes y durante el tiempo en que realizaba esta tesis. Asimismo, a mis hijas Noa y Jenedy, quienes son el aliciente emocional necesario que me permite continuar en las sendas de mi desarrollo profesional, para dejar en ellas la herencia de la constancia y superación personal.



## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a mi asesor y a todos mis maestros ya que ellos me enseñaron a valorar los estudios para superarme cada día, también agradezco a mis padres porque ellos estuvieron en los días más difíciles de mi vida y en todas las etapas de mis estudios, y sobre todo agradezco a Dios por darme la familia y la salud que tengo.

## ÍNDICE

CARATULA	i
MIEMBROS DEL JURADO	ii
ASESOR DE LA TESIS	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
INDICE	vi
RESUMEN	xi
ABSTRACT	xii
INTRODUCCIÓN	xiii
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN</b>	
1.1. Formulación del problema	19
1.1.1 Problema General	19
1.1.2. Problemas Específicos	19
1.2. Objetivos	20
1.2.1. Objetivo General	20
1.2.2. Objetivos Específicos	20
1.3 Justificación	21
1.3.1 Teórica	21
1.3.2 Social	22
1.3.3 Metodológica	23

1.4. Hipótesis y variables	23
1.4.1. Formulación de la hipótesis	23
A. Hipótesis general	23
B. Hipótesis específicas	23
1.4.2. Variables e indicadores	24

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes	26
2.2. Bases teóricas – científicas	37
2.2.1. El Registro de Predios	37
2.2.1.1. Antecedentes Históricos	37
2.2.1.2. Alcance del Registro de Predios	40
2.2.2. El Procedimiento Registral	44
2.2.2.1. Naturaleza del Procedimiento registral	44
2.2.2.2. Características del Procedimiento registral	46
2.2.3. La Calificación Registral	49
2.2.3.1. Concepto	49
2.2.3.2. Función Calificadora	54
2.2.3.3. Naturaleza Jurídica de la calificación	57
2.2.4. El Principio de Predictibilidad	60
2.2.4.1. Antecedente y Regulación	60
2.2.4.2. Aplicación en el Ámbito Registral	64

2.2.4.3. Límites de la calificación Registral	65
2.2.4.4. Precedentes de Observancia Obligatoria	67
2.2.4.5. Acuerdos Plenarios	69
2.2.4.6. Jurisprudencia Registral	71
2.2.5. Marco Legal	73
<b>2.3. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS O TÉRMINOS</b>	<b>79</b>
A. Actos inscribibles	79
B. Calificación Registral	80
C. Calificación Integral	80
D. Dependiente Notarial	80
E. Notario Público	80
F. Principio de Predictibilidad	81
G. Registrador Público	81
H. Registro de predios	82
I. Seguridad Jurídica	82
J. Sunarp	82
K. Verificador Común	83
L. Zonas Registrales	83

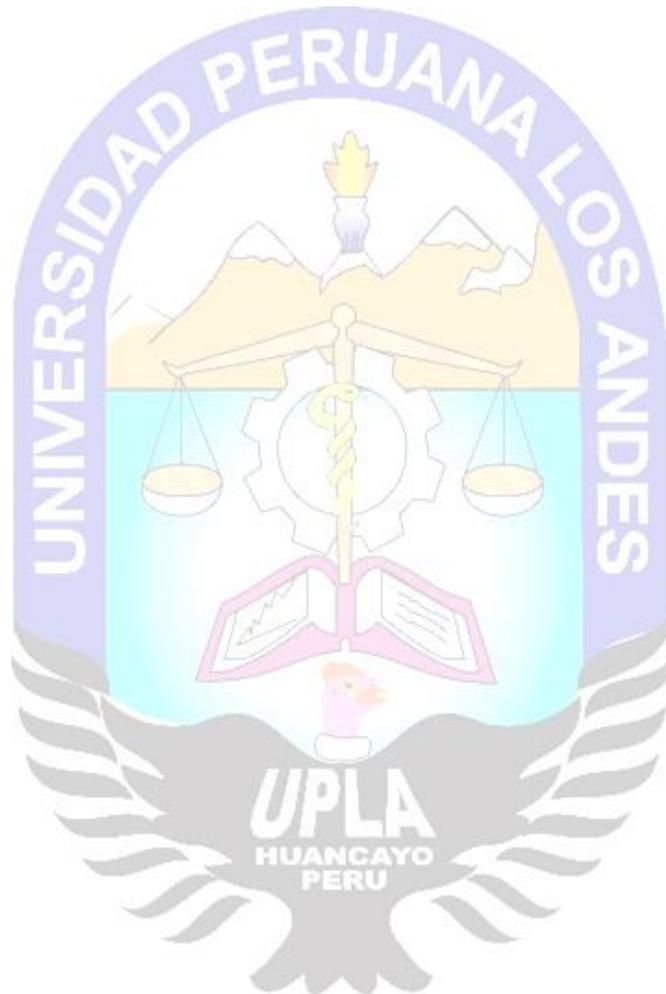
### **CAPÍTULO III**

#### **METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN**

3.1. Métodos de la investigación	84
A. Métodos Generales	84

B. Métodos Particulares	85
<b>3.2. DISEÑO METODOLÓGICO</b>	<b>86</b>
3.2.1. Tipo y nivel de Investigación	86
3.2.2. Diseño de la Investigación	86
3.2.3. Población y muestra de investigación	87
A. Población	87
B. Muestra	87
C. Técnicas de Muestreo	88
3.2.4. Técnicas de Recolección de Información	89
3.2.4.1 Encuestas	89
3.2.4.2 Análisis Documental	90
3.3. Proceso de construcción, validación y fiabilización de instrumentos	90
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN</b>	
4.1 Primera hipótesis específica	91
4.2 Segunda hipótesis específica	94
4.3 Tercera hipótesis específica	98
<b>CAPÍTULO V</b>	
<b>DISCUSIÓN</b>	
5.1 Primera hipótesis específica	107
5.2 Segunda hipótesis específica	110

5.3 Tercera hipótesis específica	116
Conclusiones	123
Recomendaciones	124
Referencia bibliográfica	125
Anexos	131



## RESUMEN

La Investigación parte del **Problema**: ¿De qué manera el incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos afecta el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015?; siendo el **Objetivo**: Determinar de qué manera el incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos afecta el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015. Formulando la **hipótesis** de que: El incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos afecta directamente al principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015. La Investigación se ubica dentro del **Tipo** Básico; en el **Nivel** Descriptivo-Explicativo; Se utiliza para contrastar la Hipótesis, **los Métodos**: Inductivo - deductivo, Análisis - Síntesis, exegético, sistemático y sociológico. Con un **Diseño**: No experimental: Explicativo causal, con una sola **Muestra** y un **Tipo** de Muestreo: No Probabilístico Intencional. Para la Recolección de Información se utilizará el Análisis Documental y las encuestas; llegándose a **la conclusión** de que: El incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos afecta directamente al principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.

## **ABSTRACT**

Research – Part of the Problem: How the breach of the rules of registry qualification by the “Registradores Públicos” affect the principle of predictability in the property register of the “Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo, 2015”;

Objective: Determine how the breach of the rules of registry qualification by the “Registradores Públicos” affect the principle of predictability in the property register of the “Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo, 2015”. Formulating the hypothesis that : failure to follow the rules of registry qualification by the “Registradores Públicos” affects directly the principle of predictability in the property register of the registry “Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo, 2015”.

The research is located within the Basic Type; at the Descriptive-Explanatory Level; it will be used to test the hypothesis, Methods: Inductive - Deductive Analysis - Synthesis, exegetical, systematic and sociological. With a Design: Non-experimental: Explanatory causal, with a single sample and Type Sampling: Probabilistic not intentional. To Collect Information, we’ll use document analysis and surveys; arriving to the following that: Failure to conclusión: follow the rules of registry qualification by the “Registradores Públicos” affects directly the principle of predictability in the property register of the “Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo, 2015”.

## INTRODUCCIÓN

La propuesta del presente trabajo de investigación consiste en determinar el incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, y partiendo de esta proposición demostrar que se transgrede el principio de predictibilidad, lo que a su vez afecta la seguridad jurídica.

Uno de los grandes problemas que enfrenta el derecho registral, es el cuestionamiento a su finalidad, lo cual afecta su propia naturaleza jurídica; por lo que, con la presente investigación se busca encontrar algunos aspectos que mitigan la seguridad jurídica que propugna. Es así, que dentro de estos aspectos se aprecia la existencia de criterios de interpretación diferentes que asumen los Registradores Públicos al momento de calificar los títulos presentados al registro, ante casos iguales o similares; lo que a su vez conlleva a que se realicen observaciones reiteradas o sucesivas, al no aplicar adecuadamente las reglas de calificación establecidas en el Reglamento General de los Registros Públicos, pues no se respeta lo ya resuelto por otro o el mismo registrador en anterior trámite y no se siguen los lineamientos interpretativos que ya fueron adoptados por la segunda instancia administrativa registral (Tribunal Registral). Es bajo este contexto que se analiza las reglas de calificación registral, y específicamente su vinculación con el principio de predictibilidad, como directriz del derecho administrativo general, que resulta también aplicable al procedimiento administrativo registral.

Para otorgar Seguridad Jurídica se espera que al Registro accedan solo los actos, contratos, derechos y titularidades válidas, para lo cual resulta también

necesario que en la función registral exista predictibilidad, pues se advierte que uno de los problemas en la calificación registral es la diversidad de criterios, ya que al gozar los Registradores Públicos de autonomía e independencia al momento de calificar los títulos ingresados al registro, cada quien adopta su propio criterio, perjudicando el tráfico jurídico.

Es así, que con la investigación se pretende convencer a los operadores registrales que se debe calificarse bajo un mismo criterio, pues a igual razón igual derecho, en tal sentido la calificación registral debe ser predecible, de lo contrario se incumple las reglas de calificación registral y por ende se transgrede gravemente el principio de predictibilidad, afectándose directamente la seguridad jurídica, que constituye la suprema finalidad de los Registros Públicos.

Bajo este contexto en la presente investigación se formuló como **Problema General:** ¿De qué manera el incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos afecta el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015?; **Justificándose Teóricamente** porque, se aportará con nuevos enfoques y conocimientos al derecho registral, en tanto que la precaria formación en esta rama del derecho impide contar con profesionales expertos que asesoren, formalicen y ejecuten correctamente los derecho y actos jurídicos inscribibles, lo cual conlleva a una serie de observaciones registrales, agravándose la situación con los diferentes criterios que adoptan los Registradores Públicos en la calificación de los títulos, lo que transgrede el principio de predictibilidad y por ende se debilita la finalidad del registro de predios, que es la seguridad jurídica.

Concretizada la investigación exitosamente, se logrará generalizar los resultados que informen y delimiten el quehacer de los Registradores Públicos y de los asistentes registrales en la función calificadora registral, permitiéndose también una visión panorámica a los demás operadores del sistema registral, para coadyuvar con la adecuada y correcta calificación en el registro de predios.

Así mismo se determinó la **Justificación Social** en la medida que no solo se pretende analizar la problemática de la calificación registral, sino también se busca otorgar soluciones prácticas en beneficio del usuario y la sociedad en general, pues los criterios discrepantes en la función calificadora por parte de los registradores públicos no solo incomoda, sino también perjudica gravemente a los usuarios.

Además se pretende revalorar la importancia y trascendencia de la calificación registral y la consiguiente inscripción en el registro de predios, pues ésta no sólo contribuye a la formalización de las operaciones de los agentes económicos, sino que facilita la dinamización de las transacciones comerciales e inversiones locales o extranjeras en la industria, el comercio o cualquiera de los sectores económicos; y que constituye su función económica al servicio de la persona, la sociedad y el Estado, más aún dentro del contexto social actual, a fin de reflotar la dinamización de la economía que en este último año ha decaído a diferencia de los años anteriores.

Siendo así, su justificación social, abarca mensajes específicos a la sociedad sobre la importancia de la función calificadora del Registrador Público, a fin de que coadyuven con ello, otorgándose pautas orientadoras en la calificación registral, que faciliten las inscripciones que se soliciten, propiciándose de este modo el acceso

oportuno y ágil de los actos inscribibles, haciendo más fluido el tráfico jurídico, en beneficio de los propios usuarios.

Por otra parte, como **Justificación Metodológica**, se dará un aporte al diseñar y construir instrumentos de recolección de datos, que una vez validados por expertos en la parte temática y metodológica servirá como referente para futuras investigaciones, por cuanto se planteará alternativas de solución adecuada acordes con la importancia de una adecuada calificación registral en el registro de predios, que cumpla con aplicar el principio de predictibilidad; para así, poder hacer más efectiva la protección de los actos y derechos de los ciudadanos, para el logro esencial de la seguridad jurídica.

El **Objetivo General** de la investigación fue determinar de qué manera el incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos afecta el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.

En el Marco Teórico se desarrolló sobre los antecedentes, las bases teóricas-científicas, dentro de la cual se amplió respecto el registro de predios y sus alcances, asimismo sobre el procedimiento registral tratándose sobre su naturaleza y características. También se desarrolló sobre la calificación registral explicándose su concepto, la función calificadora y su naturaleza jurídica. Además, se esbozó sobre el principio de predictibilidad, disgregándose en cuanto a la aplicación en el ámbito registral, los límites de la Calificación Registral, los Precedentes de Observancia Obligatoria, los Acuerdos Plenarios y la **Jurisprudencia Registral**.

Se planteó como **Hipótesis General** que: El incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos afecta directamente al principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015; siendo su **Variable Independiente:** Reglas de Calificación Registral, **Variable Dependiente:** Principio de Predictibilidad.

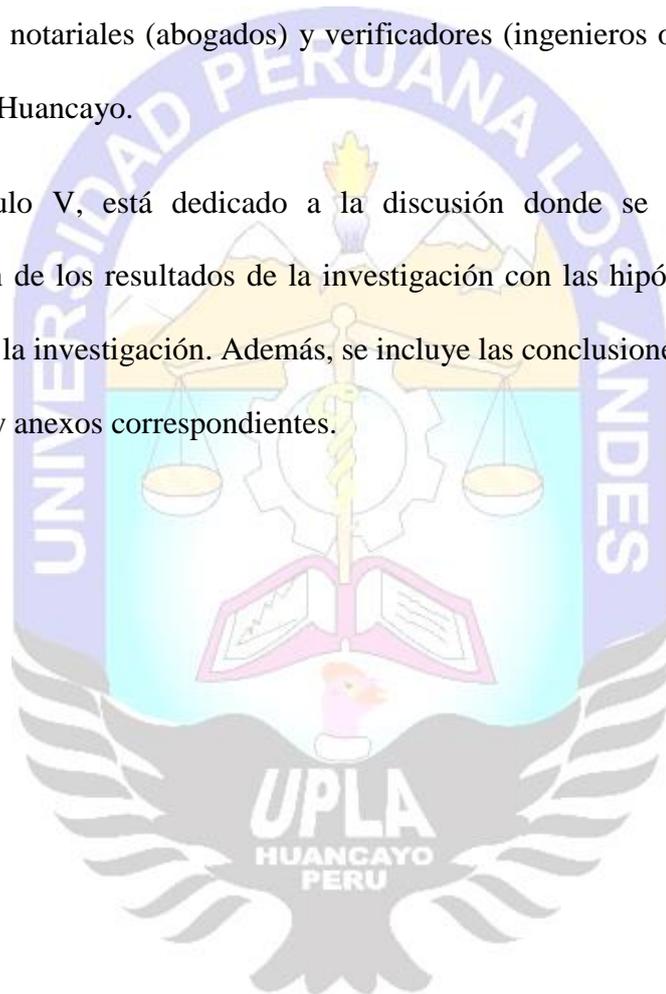
El trabajo de investigación pertenece al tipo de investigación básica o teórica, con un **Nivel de Investigación Explicativo** y para su realización se utilizó como **Métodos Generales de Investigación:** El método inductivo-deductivo, método comparativo, método análisis-síntesis, y como **Métodos Particulares** se utilizó: el Método Exegético, métodos sistemáticos y el método sociológico. El **Diseño empleado** fue No experimental: Explicativo causal; **La Muestra** y **Tipo de Muestreo** fue No Probabilístico Intencional; se aplicó la técnica de la encuesta y el análisis documental.

En este orden de ideas la presente tesis se encuentra estructurada en V capítulos:

- En el capítulo I de la investigación, se presentan los aspectos generales al problema materia de investigación, efectuándose la formulación del problema, objetivos, Justificación, Hipótesis y variables, las mismas que son desarrolladas con puntualidad y precisión.
- En el capítulo II, exponemos el Marco Teórico, abarcando ampliamente los antecedentes, bases teóricas-científicas, y la definición de conceptos y términos, en relación al Registro de Predios, la Calificación Registral y el Principio de Predictibilidad.

- En el capítulo III, se desarrolla la metodología de investigación, donde se describe los Métodos de Investigación, el diseño metodológico y el proceso de construcción, validación y fiabilización de instrumentos.
- En el capítulo IV, se presentan los Resultados de la Investigación describiéndose los resultados obtenidos en la encuesta aplicada a los Notarios Públicos, dependientes notariales (abogados) y verificadores (ingenieros o arquitectos) en la ciudad de Huancayo.
- En el capítulo V, está dedicado a la discusión donde se ha realizado la contrastación de los resultados de la investigación con las hipótesis específicas diseñadas en la investigación. Además, se incluye las conclusiones, sugerencias y bibliografía y anexos correspondientes.

El investigador





## **CAPÍTULO I**

### **PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.1 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

##### **1.1.1 Problema General**

¿De qué manera el incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos afecta el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015?

##### **1.1.2 Problemas Específicos**

- A. ¿Cómo la existencia de criterios interpretativos discrepantes al realizar la calificación registral, por parte de los Registradores Públicos, afecta el principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015?
- B. ¿Cómo al realizar nuevas observaciones a los documentos ya calificados con anterioridad por parte de los Registradores

Públicos, afecta el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015?

C. ¿Cómo el desvincularse de los criterios de interpretación ya adoptados por el Tribunal Registral, por parte de los Registradores Públicos, afecta el principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015?

## **1.2 OBJETIVOS**

### **1.2.1 Objetivo General**

Determinar de qué manera el incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos afecta el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.

### **1.2.2 Objetivo Específico**

A. Determinar cómo la existencia de criterios interpretativos discrepantes al realizar la calificación registral, por parte de los Registradores Públicos, afecta el principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.

B. Determinar cómo al realizar nuevas observaciones a los documentos ya calificados con anterioridad por parte de los Registradores Públicos, afecta el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.

C. Determinar cómo el desvincularse de los criterios de interpretación ya adoptados por el Tribunal Registral, por parte de los Registradores Públicos, afecta el principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.

### 1.3 JUSTIFICACIÓN

#### 1.3.1 Teórica

El tema de investigación es relevante teóricamente porque se aporta con nuevos enfoques y conocimientos al derecho registral, en tanto que la precaria formación en este área del derecho, sumada a la falta de profesionales expertos, hace que se dificulte la inscripción y se genere una serie de observaciones sucesivas y reiteradas, que a su vez por la falta de aplicación de los criterios ya adoptados por el Tribunal Registral, como segunda y última instancia registral, permiten que se transgreda el principio de predictibilidad y por ende se debilite la finalidad del registro de predios, que es la seguridad jurídica.

Con la investigación se logra generalizar los resultados que informan y delimitan el quehacer de los Registradores Públicos, los asistentes registrales y demás involucrados en la función calificadora registral, permitiéndose también una visión panorámica a los demás operadores del sistema registral, para coadyuvar con la adecuada y correcta calificación e inscripción en el registro de predios.

### 1.3.2 Social

El tema de investigación es relevante socialmente en la medida que no solo se pretende analizar la problemática de la calificación registral, sino también se busca otorgar soluciones prácticas en beneficio del usuario y la sociedad en general, pues los criterios discrepantes en la función calificadora por parte de los Registradores Públicos no solo incomoda, sino también perjudica gravemente a los usuarios.

Además se revalora la importancia y trascendencia de la calificación registral y la consiguiente inscripción en el registro de predios, pues ésta no sólo contribuye a la formalización de las operaciones de los agentes económicos, sino que también facilita la dinamización de las transacciones comerciales e inversiones locales o extranjeras en la industria, el comercio o cualquiera de los sectores económicos; y que constituye su función económica al servicio de la persona, la sociedad y el Estado, más aún dentro del contexto social actual, a fin de reflotar la dinamización de la economía que en este último año ha decaído a diferencia de los años anteriores.

Siendo así, su justificación social, implica la remisión de mensajes a la sociedad sobre la importancia de la función calificadora del Registrador Público, a fin de que coadyuven con ello, otorgándose pautas orientadoras en la calificación registral, que faciliten las inscripciones que se soliciten, propiciándose de este modo el acceso oportuno y ágil de los actos inscribibles, haciendo más fluido el tráfico jurídico, en beneficio de los propios usuarios.

### 1.3.3 Metodológica

Metodológicamente se otorga un aporte al diseñar y construir instrumentos de recolección de datos, que una vez validados por expertos en la parte temática y metodológica servirá como referente para futuras investigaciones relacionadas a la calificación registral vinculadas con el principio de predictibilidad.

Es así, que después de realizar el análisis sobre los aspectos de la calificación registral y el principio de predictibilidad, se revalora la trascendencia del registro de predios, planteándose alternativas de solución adecuada; para así, poder hacer más efectiva la protección de los actos y derechos de los ciudadanos, para el logro esencial de la seguridad jurídica.

## 1.4 HIPÓTESIS Y VARIABLES

### 1.4.1 Formulación de la hipótesis

#### A. Hipótesis General

El incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos afecta directamente al principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.

#### B. Hipótesis Específicas:

- a) El tener criterios interpretativos discrepantes al efectuar la calificación registral por parte de los Registradores Públicos, afecta

considerablemente al principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.

b) Al realizar nuevas observaciones a los documentos ya calificados con anterioridad por parte de los Registradores Públicos, afecta considerablemente al principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.

c) El desvincularse de los criterios de interpretación ya adoptados por el Tribunal Registral, afecta significativamente al principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.

#### 1.4.2 Variables e indicadores

##### A. Variable Independiente

##### Reglas de calificación registral

Son aquellas pautas establecidas normativamente que los Registradores Públicos deben cumplir, realizando una calificación integral y simultánea, con sujeción a todos los criterios asumidos por el Tribunal Registral, para permitir la unificación de los criterios interpretativos.

VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES
Reglas de calificación registral	Uniformidad de criterios interpretativos
	Calificación integral y simultanea
	Sujeción a los criterios del Tribunal Registral

## B. Variable Dependiente

### Principio de Predictibilidad

Con este principio se busca garantizar que el usuario tenga certeza del resultado de su pedido de inscripción, es decir que el usuario pueda conocer de antemano cual va a ser la actuación del Registrador Público cuando solicita la inscripción de un acto o derecho en el registro de predios, a fin de lograr seguridad jurídica.

VARIABLE DEPENDIENTE	INDICADORES
Principio de Predictibilidad	Certeza del resultado de la calificación
	Seguridad jurídica





## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. ANTECEDENTES**

Sobre el tema de investigación no se encontraron tesis específicas al respecto, pese a que la calificación registral resulta tener una vital importancia en nuestro sistema registral peruano para el logro de la seguridad jurídica. Sin embargo, se encontró algunas investigaciones relacionadas con las variables de nuestro estudio, así tenemos a los siguientes autores con sus respectivas conclusiones:

Mendoza del Maestro G. “Aplicación del control difuso por parte de los Registradores Públicos por vulneración del denominado contenido esencial del Derecho de Propiedad”, [Tesis Maestría] Universidad Nacional Mayor de San Marcos. 2012; llegó a las conclusiones siguientes:

“1. En el Perú la calificación registral ha estado limitada históricamente al principio de legalidad, entendido como respeto absoluto a lo indicado en la Ley.

2. Con el redimensionamiento del principio de legalidad, la calificación también ha cambiado, dado que debe tomarse consideración los derechos fundamentales contenidos en la Constitución.

3. (...)

4. En ese sentido, al reconocer nuestro ordenamiento como derecho fundamental a la propiedad, su privación o limitación deben ser materia de denegatoria en sede registral.”

Por ultimo en su balance final tal autor, precisa entre otros aspectos que: “El Registrador es un funcionario público, técnico, el cual a través de la calificación registral garantiza la publicidad registral de los derechos sustantivos de los ciudadanos.”<sup>1</sup>

Respeto a la metodología utilizada en la tesis, se aprecia que no ha considerado su parte metodológica en tanto que su desarrollo fue tipo monográfico.

Por otro lado, en la tesis de Aliaga Blanco LE, Titulada “La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el

---

<sup>1</sup> Mendoza del Maestro G. Aplicación del control difuso por parte de los Registradores Públicos por vulneración del denominado contenido esencial del Derecho de Propiedad. [Tesis Maestría]. Lima: Universidad Nacional de San Marcos; 2012. p. 197.

Perú”, [Tesis Maestría] Pontificia Universidad Católica del Perú. 2012; se llegó a las conclusiones siguientes:

“1. Hemos demostrado que la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitados.

2. En la investigación hemos corroborado la hipótesis principal demostrado que existen una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios, debido a problemas, factores, costos y requisitos (indirectos y directos) que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales.

3. Las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos: (i) Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales), (ii) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos excesivos.

4. Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, son generados principalmente por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción.

5. Los altos montos de los aranceles registrales son generados por que el cálculo de los mismos está en relación directa con valor o cuantía del acto y no con valor de los gastos que efectivamente realiza el Registro para inscribir una rogatoria.

6. Los altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, son creados principalmente por el condicionamiento al cumplimiento de pago de tributos (municipales y al gobierno central) para la transferencia de predios.”<sup>2</sup>

En cuanto a la metodología utilizada en la tesis citada, se advierte que no ha considerado su parte metodológica ya que su desarrollo fue de tipo monográfico.

Tarazona Alvarado F. en su condición de Notario Público de Lima, en su ponencia en el III Foro Internacional de Derecho Registral, desarrollada en la ciudad de Buenos Aires, Argentina, el 19 y 20 de abril de 2012, sobre: “El Rol del Registro Público en la Protección del Derecho de Propiedad: Efectos, Principios que lo Rigen y Predictibilidad de la Función Registral”; llegó a conclusiones siguientes:

“A manera de conclusión se puede señalar que el Registro Público cumple una importante función en la obtención de seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad de los bienes, en especial en el de la propiedad inmobiliaria, garantizando su oponibilidad a los terceros, en razón a los efectos

---

<sup>2</sup> Aliaga Blanco LE. La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú. [Tesis Maestría]. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú; 2012. pp. 255-256.

legitimadores que produce, seguridad que se ve reflejado en la disminución de los costos de transacción, con el consiguiente incremento de la circulación de los bienes.

En consideración a ello es que se hace necesario la adopción de un modelo de Registro que reúna una serie de características, que se encontrarán determinadas por los principios registrales tales como el de legalidad, rogación, prioridad, tracto sucesivo, especialidad, legitimación y fe pública registral; y que la función registral sea ejercida por un funcionario público, el Registrador, quien dentro de su función debe de verificar la legalidad del acto solicitado inscribir, así como su adecuación con la partida registral, de manera independiente y autónoma.

Si bien es importante que al Registro ingresen actos válidos y adecuados con la partida registral, resultando para ello imprescindible la actuación independiente y autónoma del Registrador al momento de la calificación, también lo es el que exista predictibilidad en la función registral, por lo que resulta necesario la adopción de una serie de reglas y limitaciones a la calificación registral, ya que la existencia de criterios discrepantes frente a un mismo caso o uno similar, genera inseguridad jurídica, y con ello, el incremento de los costos de transacción.

En razón a ello es que en el procedimiento registral del Perú, a través de distintas resoluciones dictadas por la SUNARP, se establecieron reglas y límites a la calificación registral, tales como: la calificación integral y simultánea del título; la no formulación de nuevas observaciones al título

calificado anteriormente por otro Registrador, dentro del mismo procedimiento registral, o calificado por el mismo Registrador cuando el título fue materia de una nueva presentación, salvo en los casos de existencia de defectos insubsanables, falta de un requisito expresamente establecido en una norma legal u obstáculo registral sobreviniente; el necesario seguimiento del criterio establecido por el Tribunal Registral al resolver un recurso de apelación de un título, presentado nuevamente, o uno similar; así como la adopción por el Tribunal Registral, al momento de resolver un recurso de apelación, del criterio establecido anteriormente en un caso similar, salvo que, previa convocatoria a un Pleno de dicho Tribunal, se apruebe un criterio distinto.

Asimismo, dentro de la finalidad de lograr predictibilidad en la calificación registral, se ha establecido como función adicional del Tribunal Registral la unificación de los criterios registrales a través de la aprobación de precedentes de observancia obligatoria, los mismos que, aprobados en los Plenos del Tribunal, son de obligatorio seguimiento por los Registradores y por el Tribunal Registral hasta que no sean modificados o dejados sin efecto por dicho órgano, por norma posterior o por mandato judicial firme.”<sup>3</sup>

Por otra parte, el especialista en derecho registral Anaya Castillo J., en su artículo sobre: “Límites a la función calificadora del Registrador”, concluyó en lo siguiente:

---

<sup>3</sup> Fernando Tarazona A. Ponencia presentada al III foro internacional de derecho registral [en línea]. Argentina; 2012. [Fecha de acceso 02 de febrero de 2016]. URL Disponible en: [http://www.universidadnotarial.edu.ar/derechoregistro2012/documentos/Tarazona\\_Alvarado.pdf](http://www.universidadnotarial.edu.ar/derechoregistro2012/documentos/Tarazona_Alvarado.pdf).

“A través de la publicidad registral se reducen los costos de transacción, se posibilita el intercambio fluido de los bienes y los activos físicos se convierten en bienes generadores de capital. En ese sentido, se puede afirmar que los Registros Públicos cumplen un papel trascendental para incentivar la circulación de la riqueza y el fomento del crédito territorial.

El grado de eficacia e intensidad de los efectos de un sistema registral está directamente vinculado con la calidad de las barreras de entrada al mismo. Sin embargo, si bien la calificación registral se ha configurado para evitar que al Registro ingresen títulos imperfectos o viciados, dicha evaluación rigurosa no debe ser vista como un obstáculo para el normal desenvolvimiento del tráfico jurídico. De lo contrario, de qué nos serviría contar con un registro que permite reducir los costos de transacción, que legitima las situaciones jurídicas inscritas, que en algunos casos determina la existencia misma del derecho real, o que para dinamizar la circulación de los bienes tutela a los terceros que confían en el registro; si cuando queremos inscribir, nos encontramos con una rigidez procedimental que no logra cohesionar las exigencias del principio de legalidad con la agilidad y flexibilidad que demanda el intercambio contractual.

En mérito a la independencia que goza el Registrador nadie puede interferir en el momento en que éste evalúa, estudia y confronta los títulos presentados al registro. La independencia en la calificación también supone que el Registrador tenga libertad de criterio para realizar el examen o el enjuiciamiento de los títulos presentados al Registro. Sin embargo, a partir de la precisión formulada en el artículo 31° del RGRP, esto es, que la actuación independiente del Registrador y del Tribunal Registral se realizan en «los

términos y con los límites establecidos en este Reglamento», debe inferirse que dicha atribución (independencia o autonomía del Registrador) se despliega con ciertas restricciones. Por tanto, la independencia no puede llevarnos a justificar que la calificación sea una actividad que transite entre lo discrecional y lo arbitrario, sino por el contrario, debe ser una función reglada y provista de limitaciones.

Los límites a la calificación registral no se agotan en las reglas previstas en el artículo 33° del Reglamento General de los Registros Públicos, sino que dentro de la propia normativa registral y sobre todo, en la jurisprudencia del Tribunal Registral, se pueden apreciar otras limitaciones que no hacen sino complicar aún más el desarrollo de este tema. Teniendo en cuenta lo señalado y para efectos de simplificar la exposición del presente trabajo, hemos intentado ordenar o sistematizar los distintos límites de la calificación registral como: i) Límites inherentes a la propia función de control, ii) Límites al ejercicio regular de sus competencias, y iii) Límites funcionales al desarrollo de la actividad calificadora.

Por límites inherentes a la propia función calificadora nos estamos refiriendo a aquellas restricciones o limitaciones que se derivan de la propia naturaleza del procedimiento registral. Son pues, limitaciones naturales o congénitas del propio examen que realiza el Registrador. Así, de acuerdo con este tipo de limitaciones, no se encuentran bajo la esfera de control del Registrador aquellos aspectos que no pueden ser apreciados del propio título y de los asientos registrales, por carecer de los elementos necesarios para realizar una adecuada valoración negativa o positiva de todos los aspectos o

circunstancias que rodean al caso concreto (situación jurídica o derecho que se pretende publicitar).

Al momento que el Registrador ejerce regularmente sus competencias, es decir, realiza las acciones de control que le están permitidas por la Ley, no puede invadir los parámetros de actuación de otros funcionarios o profesionales del derecho. Es decir, si bien el Registrador se encuentra legitimado para calificar la validez del acto causal al amparo del artículo 2011° del Código Civil, dicha evaluación no puede implicar que se le reste eficacia al contenido de la decisión judicial, del acto administrativo e incluso del propio acto notarial. Sostener lo contrario podría significar que el Registrador termine por excederse en sus funciones o atribuciones al invadir competencias ajenas. Por tanto, el Registrador no puede decidir a priori, aunque fuera para sí, qué determinado acto es nulo o inválido, cuando ello implique cuestionar la decisión de fondo plasmada en un parte judicial, administrativo e incluso notarial.

Finalmente, cuando hablamos de los límites al desarrollo de la actividad calificadora, nos estamos refiriendo concretamente a aquellas restricciones que delimitan el desenvolvimiento funcional que realiza el Registrador dentro del procedimiento inscriptorio. Así, a través de estas limitaciones lo que se pretende es orientar o dirigir la propia función calificadora hacia un fin específico y concreto, que de acuerdo con nuestro reglamento sería: propiciar y facilitar las inscripciones, buscar la igualdad en

la aplicación de la Ley, la uniformidad de criterios, y la predictibilidad en la actuación de los administrados.”<sup>4</sup>

Por otro lado, Torres Sánchez T. como profesional especializado en el caso materia de investigación, en su condición de Registrador Público, en su artículo sobre: “Predictibilidad en la Función Registral en el Perú”, concluye lo siguiente:

“La actividad administrativa exige que las decisiones sean emitidas con alto grado de predictibilidad, es decir que el administrado sepa de antemano el desenlace que tendrá su petición.

La actividad registral en nuestro país se enmarca dentro de dicha tendencia, es decir que los pronunciamientos se efectúen teniendo en cuenta el derrotero que va marcando el Tribunal Registral a través de los plenos de observancia obligatoria así como de las resoluciones que sin tener aún dicho carácter tiene carácter de reiterantes.

El tráfico jurídico exige el mayor de los controles, como ocurre con la calificación registral, pero también coherencia y uniformidad en las decisiones, ello se puede lograr cuando existe predictibilidad en las decisiones como ocurre en la actividad registral.”<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Anaya Castillo J. Límites a la función calificadora del Registrador: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral – Fuero Registral. 2009; 10 (6): 200-203.

<sup>5</sup> Torres Sánchez TA. Predictibilidad en la Función Registral en el Perú. Derecho y Cambio Social. [en línea]. 2008 [Fecha de acceso 05 de febrero de 2016]. URL Disponible en: <http://www.derechocambiosocial.com/revista013/predictibilidad%20en%20la%20funcion%20registral.htm>.

Por último, Alva Mattecci M. como profesional y profesor especializado en derecho tributario (Sunat) que se asemeja al derecho registral (Sunarp) en cuanto a sus procedimientos e instancias, en su artículo sobre: “El Principio de Predictibilidad y el Derecho Tributario”, concluye lo siguiente:

“1. En el mundo existen principalmente dos sistemas de aplicación jurídica, el sistema Romano-Germánico, llamado también “Derecho Continental”, del cual el Perú forma parte y el sistema Anglosajón, conocido como el “Common Law”.

2. El sistema Romano-Germánico, presta especial interés en el uso de la legislación como fuente del Derecho, relegando las otras fuentes a esta.

3. El sistema Anglosajón presta especial importancia al uso del Precedente, como elemento que permite la aplicación del Derecho.

4. La Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante Ley N° 27444, ha incluido dentro de sus disposiciones al Principio de Predictibilidad, el cual permite entre otras cosas, el uso del precedente como de observancia obligatoria para la Administración en futuros pronunciamientos.

5. En materia tributaria el uso del precedente se da con la publicación de la Jurisprudencia de Observancia Obligatoria por parte del Tribunal Fiscal, en aplicación estricta de lo dispuesto por el artículo 154° del Código Tributario.

6. El Poder Judicial no aplica el sistema de precedentes y por ende tampoco el Principio de Predictibilidad; sin embargo, si existen elementos de predictibilidad.”<sup>6</sup>

## **2.2. BASES TEÓRICAS - CIENTÍFICAS**

A fin de entender el problema planteado, se hace necesario esbozar de forma genérica los aspectos más relevantes sobre los aspectos relacionadas a las variables de la investigación, así se tiene:

### **2.2.1. El registro de predios**

#### **2.2.1.1. Antecedentes Históricos**

Mediante Ley del 2 de enero de 1888, que fue publicada en el diario Oficial el 20 de enero de 1888, se estableció el Registro de la Propiedad Inmueble. Dicha Ley regulaba la inscripción de los contratos de enajenación y también de los gravámenes.

El Registro Público fue creado como una dependencia de la Corte Suprema y disponía que se llevara en Lima un Registro General de propiedades radicadas en la República y de los derechos, también registros particulares, en todas las capitales de departamento.

---

<sup>6</sup> Alva Mattucci M. El principio de Predictibilidad y el Derecho Tributario: Análisis de la Ley del Procedimiento Administrativo General y la Jurisprudencia de Observancia Obligatoria [en línea]. 2001 [fecha de acceso 05 de febrero de 2016]. URL Disponible en [http://www.teleley.com/articulos/art\\_predictibilidad.pdf](http://www.teleley.com/articulos/art_predictibilidad.pdf).

Según Guevara Manrique R., “Los registros creados en ese entonces eran territoriales, lo cual significa que los actos y contratos sobre inmuebles se registraban en la jurisdicción en que se hallase el inmueble. En cuanto a la obligatoriedad de las inscripciones, éstas tienen carácter facultativo y por lo tanto los interesados se hallaban en libertad para registrar o no sus títulos.”<sup>7</sup>

Por su parte Gonzales Barron G., indica que “la promulgación de esta ley establece un cambio radical con respecto al antiguo Oficio de Hipotecas, ya que el Registro de Propiedad se constituyó como una institución jurídica en la que se inscribía ordenadamente todo el historial jurídico de una finca, con la información de sus transferentes de dominio, cargas, gravámenes y demás situaciones jurídicas que le afectasen. A pesar de las profundas diferencias existentes entre el antiguo Oficio de hipotecas y el Registro de Propiedad Inmueble, durante varias décadas no se comprendió por parte de magistrados, miembros de foro y ciudadanos, la importancia sustantiva de la nueva institución; inclusive durante esa época se criticó duramente la instalación del sistema por considerarse innecesario, complicado y no acorde a la realidad del país.”<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Guevara Manrique R. Derecho Registral. Tomo I. Lima; 1996. p. 93.

<sup>8</sup> Gonzáles Barrón GH. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima: Jurista Editores; 2002. p. 245.

El Reglamento de la referida Ley, fue aprobado por la Corte Suprema por Resolución del 22 de agosto de 1888. El 1 de Julio de 1902 al aprobarse el Código de Comercio, el Registro se denominó Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil.

Con fecha 11 de marzo de 1905, se aprobó el Reglamento Orgánico del Registro de Propiedad Inmueble. El 21 de diciembre de 1936 la Corte Suprema aprueba el “Reglamento de las Inscripciones” que regula el procedimiento registral en el Registro de la Propiedad Inmueble, posteriormente mediante acuerdo de la Corte Suprema del 16 de mayo de 1968 se aprueba el Reglamento General de los Registros Públicos.

Por D. Leg. 495 del 15 de noviembre 1988 se crea el Registro de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, que se rigió también por el sistema de folio real. Esta norma ya no utiliza la denominación tradicional de “finca” que generalmente se utilizaba el Registro de la Propiedad Inmueble, para referirse a los “predios”.

El Decreto Legislativo 667 incorpora al Registro de Predios Rurales dentro del ámbito del Registro Predial y en el Decreto Legislativo 860 se precisa que la Sunarp a través de las secciones especiales de predios rurales inscribirá en todo el país

con excepción del departamento de Lima, los actos y contratos relacionados a predios rurales, con arreglo a los procedimientos establecidos en el Decreto Legislativo 667. Cabe precisar que esta norma fue posteriormente derogada por el Decreto Legislativo 1089.

En virtud de la Ley 27755 se unifica los Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial y la Sección Especial de Predios Rurales y se crea unificado al Registro de Predios, como parte integrante del Registro de Propiedad Inmueble.

El Registro de Predios ha tenido tres Reglamentos. El primero fue aprobado por la Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, El segundo fue aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, El tercero y último que actualmente se encuentra vigente a partir del 14 de junio de 2013, fue aprobado por Resolución N° 097- 2013-SUNARP/SN.

#### **2.2.1.2. Alcance del Registro de Predios**

El artículo 2 del Reglamento del Registro de Predios aprobado por la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN (RIRP) lo define como el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad inmueble en el que se inscriben actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

Es así que el Registro de Predios brinda una información ordenada por predios en atención al principio de folio real, así como contenido de los instrumentos que dan mérito a su inscripción que obran en sus respectivos títulos archivados, y tal como lo define el mencionado artículo 3 del RIRP, su objeto es la inscripción de actos o contratos, éstos deben referirse al dominio y demás derechos reales.

El motivo es que dado que estos derechos afectan absolutamente a todas las personas – Erga omnes -, debe posibilitarse que aquellos conozcan su naturaleza y alcance. En cambio, los derechos personales, que constituyen un vínculo entre el acreedor y el deudor, no tienen la necesidad de publicitarse a los terceros a través del Registro, dada la acotación de sus efectos que normalmente se limitarán a las partes de la relación jurídica. Únicamente con carácter excepcional existen derechos personales susceptibles de ser publicitados en el Registro, que, por su relevancia, contenido y duración, tienen una vocación de derecho real, como por ejemplo el arrendamiento o el derecho de opción.

No obstante, lo indicado doctrinariamente existe diferentes definiciones. Así se tiene a Álvarez Caperochipi JA. Quien indica que: “El registro es en conclusión un instrumento técnico que sirve al desarrollo económico, y que se presenta como un preciado tesoro en el desarrollo de la madurez del

espíritu jurídico, y en la conciencia del estudio y significado social de la propiedad. Es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar eficientemente los propietarios inmobiliarios, redistribuir la riqueza de una colectividad, y distribuir justamente las cargas y gravámenes sobre la propiedad.”<sup>9</sup>

Por otro lado, Guevara Manrique R, nos dice que los Registros Públicos, “Es una institución técnico – Jurídica autónoma, destinada a contener la publicidad de las inscripciones, de los actos, contratos, resoluciones judiciales y administrativas que determinan la ley, con el objeto de garantizar el derecho de los inscribientes y terceros.”<sup>10</sup>

También se tiene a, Chico y Ortiz JM, quien afirma que “la única y verdadera concepción del Registro de la Propiedad es aquella en la que se contempla como “institución”<sup>11</sup>. Asimismo, García García JM, afirma que “el registro de la propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmueble. En definitiva, es una institución jurídica que tiene por objeto el que se acaba de indicar.”<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Alvarez Caperochipi JA. Derechos Reales. España; 2006. p. 6.

<sup>10</sup> Guevara Manrique R. Ob. cit., p. 912

<sup>11</sup> Chico y Ortiz JM. Seguridad Jurídica y Revisión Crítica de Los Principios Hipotecarios. Madrid; 2000. p. 23.

<sup>12</sup> García y García. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I: Madrid; 2005. p. 55.

Bajo esta misma línea, Vivar Elena, comenta citando a De Casso el cual definía al registro de propiedad como un “índice público de los bienes, principalmente inmuebles, de un país y de los derechos reales impuestos sobre ellos, con mención de sus titulares y de los cambios que se produzcan en uno y otro.”<sup>13</sup>

Siguiendo esta línea de definiciones, encontramos la planteada por Colín Sánchez G, quien afirma que: “El registro público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.”<sup>14</sup>

Finalmente concordamos con González Barrón GH, quien señala que las “funciones del registro son facilitar la prueba de los derechos, brindar información relevante y asegurar la eficacia de las adquisiciones”, afirma además que “No existe nada más cercano al ciudadano y a sus relaciones patrimoniales que el registro en mi concepto de las cosas, el Registro es una figura de seguridad jurídica con justicia.”<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Vivar Morales, E. El registro de la propiedad Inmueble. La economía de Mercado y el Mejoramiento técnico de los Registros: ¿Qué está Faltando? Revista Folio Real. Año 1. N° 3. 2000: 62.

<sup>14</sup> Colín Sanchez G. Procedimiento Registral de la propiedad. México: Porrúa; 1999. pp. 5-6.

<sup>15</sup> González Barrón GH. Ob. Cit., p. 19.

## 2.2.2. El procedimiento registral

### 2.2.2.1 Naturaleza del Procedimiento Registral

El artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, establece que: “El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción”. Sin embargo excepcionalmente se permite la oposición en causales de suplantación y falsedad documentaria, situación que fuera incorporada recientemente por la Ley N° 30313\*

Los aspectos relevantes de esta definición son: “La naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, que el procedimiento registral es especial y, por tanto, no está sometido a las normas que formulan el procedimiento administrativo general, no obstante ello, tales normas administrativas son de aplicación supletoria al procedimiento registral, que la relación procedimental es exclusiva y excluyente entre el Registrador y el solicitante de la inscripción, por lo que no sólo resulta impertinente la participación de un tercero que se oponga a la

---

\* La Ley N° 30313, fue publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 26.03.2015, emitido con el fin de salvaguardar la seguridad jurídica ante acciones fraudulentas, se establecieron disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, la cancelación del asiento registral solo en caso de suplantación o falsificación de los documentos presentados al registro.

inscripción rogada, sino que ningún apersonamiento distinto, aun coadyuvante, resulta procedente.”<sup>16</sup>

Conforme se advierte, el citado reglamento solo describe al procediendo registral como uno especial y de naturaleza no contenciosa, pues no define a tal procedimiento, tan solo se limita a mencionar algunas características del mismo. Consideramos que tal situación no ha sido establecida reglamentariamente, dado que, desde los albores del nacimiento del derecho registral, existen una serie de definiciones diferenciadas que han dado los autores, ya que para algunos se trata de un verdadero proceso actuado por un órgano jurisdiccional bajo una situación especial, y otros se han opuesto rotundamente a esta tesis bajo diferentes argumentos. A ello se suma que otros autores relativamente recientes que adoptas otros argumentos, catalogándola como mero acto administrativo, así como otras posiciones mixtas, entro otras.

El autor que ha dado fundamento científico a la tesis de la naturaleza administrativa de la función registral es González Pérez, lo afirma también Mendoza Oliván. Más el procedimiento registral versa sobre derechos privados y su impugnación no discurre por vía auténticamente administrativa, ni su resolución es susceptible de recurso contencioso

---

<sup>16</sup> Gonzales Loli JL. Comentarios. Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, 2da. Ed. Lima: Gaceta Jurídica; 2002, p. 70.

administrativo; la Administración no es parte; los superiores jerárquicos del Registrador no pueden inmiscuirse en su actuación, etc.

Roca Sastre y otros autores reconocen que, en el fondo, el Registro tiene algo de judicial y algo de administrativo y hablan de una “justicia administrativa” al procedimiento. Se trata de una “actividad estrictamente jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares”.

#### **2.2.2.2 Características del Procedimiento Registral**

El procedimiento registral se basa en la existencia de un documento público y de forma excepcional en documento privado, siendo que toda la realidad que tiene el Registrador está circunscrita y limitada a los papeles que evalúa, y fuera de ello no hay nada más que buscar, aun cuando tenga conocimiento especial de alguna situación extraregistral. Por lo tanto, la calificación de Registrador está estrechamente limitada solo en cuanto al documento que los usuarios han ingresado, sin perjuicio de las demás actuaciones complementarias que realiza. Esta situación, mas su especial regulación conlleva que el procedimiento registral sea de carácter tan especial con respecto a los otros procedimientos administrativos, de los que se diferencia nítidamente. Tal es así que la doctrina diferencia

sobre el procedimiento registral-administrativo y el puro administrativo, del modo siguiente:

- “i) En el registral no hay libertad de prueba, pues el Registrador solamente accede a la petición del usuario cuando el acto está documentado en la forma prevista por la ley (art. 2010 CC). Por el contrario, en el administrativo puro se puede utilizar distintos medios probatorios sin que necesariamente exista esa limitación (artículos 163.1 y 166 Ley 27444).
- ii) En el procedimiento registral no opera el principio de libre valoración de la prueba mediante un juicio razonado, pues en él simplemente debe cumplirse con el documento público requerido (Art. 2010 CC). Hay aquí una rigidez probatoria absoluta o una tasación de la prueba, por lo que no se admite sustitutos o subsidiarios a la prueba documental, o incluso no se acepta que se le rechace a pesar de existir evidencias incontrastables en contra del documento. Esa es la razón, por ejemplo, que un título pueda inscribirse sin problemas a pesar que uno de los contratantes afirme fundadamente que su firma es falsificada, ya que en este caso se privilegia exclusivamente la prueba documental pública por sobre cualquier otro medio de prueba. En cambio, en el procedimiento administrativo normalmente se puede apreciar la prueba

con criterios de razonabilidad, sin estar atados a criterios inflexibles (art. 6.1 Ley 27444).

iii) En el procedimiento registral no hay impulso oficioso, por lo que toda inscripción requiere la rogación o instancia de parte interesada (art. 2011 CC). En cambio, un gran porcentaje de los procedimientos administrativos pueden tramitarse de oficio, pues en ellos se supone que está en juego el interés público (art. 103 Ley 27444). La diferencia se sustenta en que el documento contiene un acto jurídico del derecho privado que pertenece a la esfera de los particulares que intervienen en él; por tanto, solo a ellos, o a sus representantes voluntarios o legales, les corresponde llevar a cabo la instancia de registración.

iv) En el registral no hay citación a los terceros que puedan afectarse con el acto. La razón de ello es muy simple: si existe un documento público entonces se reputa que el acto consta en forma fehaciente y, por tanto, los reclamos de los terceros solo pueden ventilarse después de la inscripción. Aquí opera un adagio similar al “solve et repete”, esto es: “primero se inscribe y luego se reclama”. Sin embargo, en el administrativo puro sí caben oposiciones o reclamaciones mientras dura el trámite si existe el riesgo de afectar a terceros (arts. 51.2 y 60 Ley 27444). Una vez más la diferencia se sustenta en la existencia del documento

público que es objeto de reverencia en el procedimiento registral.

v) No se comenta mucho respecto a que la inscripción es un acto administrativo, pero sin dudas lo es, de acuerdo con nuestro derecho positivo (Art. 1° Ley 27444), avalado por la mejor doctrina. Pues bien, a pesar que la inscripción es un acto administrativo, empero, éste carece de toda motivación, pues el Registrador se limita a extraer del acto documentado ciertos caracteres esenciales. La razón de ello es que el procedimiento registral se sustenta en el documento público, y nada más; por tanto, si éste se inscribe, entonces el título es el fundamento mismo de la inscripción y no necesita una motivación adicional.”<sup>17</sup>

### **2.2.3. La calificación registral**

A fin de entender la función más relevante del Registrador Público (primera instancia), así como por el Tribunal Registral (segunda instancia), se establecerá sus aspectos más relevantes del modo siguiente:

#### **2.2.3.1. Concepto**

Para que los actos o derechos tengan acceso al registro jurídico deben previa e indispensablemente someterse a una exhaustiva calificación de parte del Registrador, aun cuando se

---

<sup>17</sup> Llaja Cueva IG. Procedimiento Registral: Primera y Segunda Instancia. [en línea]. Lima: Derecho y cambio social; 2013.[fecha de acceso 05 de marzo de 2016]. URL [http://www.derehoycambiosocial.com/revista033/procedimiento\\_registral.pdf](http://www.derehoycambiosocial.com/revista033/procedimiento_registral.pdf)

trata de instrumentos judiciales, no obstante que en este caso los elementos de la calificación se ven limitados. En consecuencia, la facultad calificadora del Registrador “es una especie de delegación que la ley concede a quien la ejerce, honrándole con la categoría de jurista.”<sup>18</sup>

Moisset de Espanés L, sostiene la existencia del Principio de Legalidad y la Función Calificadora, expresa en su obra que el Principio de Legalidad es aquel “(...) en virtud del cual se establece como una facultad y deber del Registrador efectuar un estudio previo de los documentos que pretenden inscribirse y pronunciarse sobre su admisibilidad o rechazo.”<sup>19</sup>

Chico y Ortiz JM, establece en su obra que “doctrinaria y legalmente se da como necesaria la función calificadora para que a través de la misma se pueda cumplir el principio de legalidad. De esta forma se llega a la calificación registral como una de las manifestaciones del principio de legalidad. Si bien la función calificadora tiene un aspecto de “control de la legalidad”, también ofrece un aspecto de “función creadora”, llegándose a las denominaciones “calificación control” y “calificación creación.”<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Chico y Ortiz JM. Calificación Jurídica, conceptos básicos y Formularios registrales. Madrid: Marial Pons librero editor; 1987. p. 22.

<sup>19</sup> Moisset de Espanes L. La Publicidad Registral, Lima: Palestra Editores; 2004. p. 189.

<sup>20</sup> Gómez FJ, Del Pozo P. Estudios sobre Derecho Hipotecario, Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A.; 2000. p. 528.

Gómez Galligo FJ y Del Pozo Carrascosa P, nos expresan que “la calificación consiste en el examen o comprobación que hace el Registrador de la Legalidad de los títulos que se presentan para registrar. Según lo considere, el Registrador procederá a la inscripción, la denegará o la suspenderá.”<sup>21</sup>

Núñez Lagos citado por Chico y Ortiz establece dos clases de calificación. “La calificación que se realiza del documento a efectos de realizar el asiento registral en el sistema de inscripción que constituye la calificación formal; y, la calificación que se realiza del documento atendiendo a los elementos establecidos para dicha labor por la legislación que sería la calificación de fondo”. Agrega, además, que “un título no es válido por que se inscribe, sino que se inscribe porque es válido.”<sup>22</sup>

Según Núñez Lagos se puede establecer que “la calificación puede ser vista desde una triple dimensión: Calificación de fondo, es decir la adecuación del título a los preceptos legales vigentes; calificación de forma, en mérito a su adecuación a los antecedentes del registro; así como la calificación para la realización del asiento de inscripción.”<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Gómez FJ, Del Pozo P. Lecciones de Derecho Hipotecario, Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A.; 2000. p. 68.

<sup>22</sup> Chico y Ortiz JM. G. Ob. Cit, p. 26.

<sup>23</sup> Íbid. pp. 31-32.

Por su parte Pau Pedrón A. indica que: “La función registral es netamente administrativa, pues el Registrador realiza un examen técnico-formal del título presentado, sujeto a límites estrictos, cuyo objetivo es determinar la legalidad formal de los títulos que pretenden su acceso al registro. Es un examen técnico por cuanto la evaluación se circunscribe a determinados aspectos del título documental y estrictamente al acto inscribible, de acuerdo con los parámetros del ordenamiento positivo. Realiza una comprobación abstracta de la legalidad del negocio, sin tener en cuenta las particularidades de los contratantes, ni la intención de estos, o el perjuicio concreto que puedan haber sufrido, o las patologías del acto.”<sup>24</sup>

Argumenta Ballesteros Alonso M.<sup>25</sup> que el Registro no sería el mismo, ni podría la inscripción producir los efectos que produce, ni lograrse a su través la seguridad jurídica que se consigue, si no hubiese calificación, si en el Registro pudiesen entrar actos o contratos nulos o anulables. En este sentido, la fuente de legitimidad del sistema de seguridad jurídica en que el ordenamiento registral consiste es el principio de legalidad o previo examen de los títulos por el jurista encargado del Registro (Carta de Buenos Aires, punto IX; Proyecto de Ley

---

<sup>24</sup> Pau Pedrón A. La convergencia de los sistemas registrales en Europa, Madrid; 2004. pp. 61-63.

<sup>25</sup> Ballesteros Alonso M. Seguridad jurídica y Calificación. Ponencias y Comunicaciones presentadas al VIII Congreso Internacional de Derecho Registral. Centro de Estudios Registrales. Madrid; 1990.

Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes, art. 15). El examen de la legalidad es la base de todo el sistema de Registro español: juicio previo para evitar las contiendas sobre el título.

Según Delgado Scheelje A. “la calificación registral es el juicio de valor que realiza el Registrador a efectos de determinar si el título presentado al Registro para su inscripción es inscribible. Es decir, se trata de definir si el derecho o situación jurídica contenida en el respectivo título y cuya publicidad registral se pretende a través de la inscripción que se solicita, merecen ser objeto de publicidad y, por tanto, hacerse cognoscibles por terceros, beneficiándose de esta manera los titulares del derecho o situación jurídica publicada con la legitimación y protección que emanan directamente de tal publicidad, en función de los principios registrales que cada sistema recoge.”<sup>26</sup>

Por último, la normatividad actual peruana, específicamente en el Art. 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que: “La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de

---

<sup>26</sup> Delgado Scheelje A. Derecho Registral II. Lima: Gaceta Jurídica Editores; 1998. p. 281.

manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en el RGRPP y en las demás normas registrales. En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.”

Es así que la norma citada, refiere que la calificación registral evalúa de manera integral a los títulos presentados a los registros y con ello lo que hace el Registrador es determinar la procedencia de su inscripción; es decir, que con ello en la calificación Registral lo que hace el Registrador es evaluar si el acto es o no es inscribible, si el acto tiene o no la condición de inscribible.

#### **2.2.3.2. Función Calificadora**

La función calificadora registral es ejercitado por dos instancias: (a) Los Registradores – (1era Instancia Registral), y; (b) el Tribunal Registral – (2da Instancia Registral).

Es así, que la calificación está a cargo de los Registradores y Vocales del Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente (ambos funcionarios públicos), quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos por las normas reglamentarias.

En tal sentido, la principal función de los Registradores Públicos es la calificación. Esta es entendida como la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Según Soria Alarcon M. la función calificadora “Implica una sinopsis concurrencial de valoraciones normativas relacionadas unas con otras y acreditadas mediante documentos que, en nuestro procedimiento Registral se denomina Título.”<sup>27</sup>. Es bajo este contexto que el Registrador realiza un juicio de valor sobre los documentos y actos que se desprenden de éstos, verificando la capacidad de los otorgantes, validez del acto, adecuación con los antecedentes registrales, etc.

La segunda instancia administrativa está conformada por el Tribunal Registral, el cual también realiza una función calificadora con la excepción de que su pronunciamiento no termina en una inscripción o en alguno de los actos antes señalados. Al tribunal llegan las apelaciones de las denegatorias de inscripción realizadas por los Registradores (observaciones y tachas). Asimismo, las liquidaciones con las que no estén de acuerdo los usuarios.

Después de un proceso de nueva calificación el Tribunal procederá a confirmar, revocar, ampliar o modificar parcial o

---

<sup>27</sup> Soria Alarcon M. Estudios de Derecho Registral. Lima: Palestra editores; 1997. p. 49.

totalmente la observación, tacha o liquidación, expidiendo una resolución registral donde se sustente su posición. Con esto se habrá agotado la segunda instancia administrativa. Ante esta resolución – en cuanto sea denegatoria -, solo cabe demandar el proceso contencioso-administrativo en la vía judicial, en cuyo caso el asiento de presentación se mantiene vigente por el término de tres meses, mas quince días; después de notificada la resolución, para los fines de la anotación de demanda.

Finalmente cabe señalar lo expresado por Soria Alarcón M. quien dice que la función registral: “lo ejercen las dos instancias... Es la facultad que las normas específicas y generales colocan en manos de ambas instancias, con el objeto de que puedan verificar la licitud de los actos jurídicos que aparecen en los documentos denominados Títulos, evitando inscribir aquellos viciados de nulidad absoluta o susceptibles de anulación.”<sup>28</sup>

Siendo así, se permite el derecho a la doble instancia, y si ambas instancias cumplen cabalmente su trabajo, coadyuvará al correcto cumplimiento del principio de predictibilidad y por ende garantizar la seguridad jurídica, al inscribirse solamente los actos que no adolezcan de vicios de nulidad, para mitigar los

---

<sup>28</sup> *Ibíd.*, pp. 51-52.

problemas legales futuros a los titulares de los derechos y los terceros con los que estos contraten.

### **2.2.3.3. Naturaleza Jurídica de la Calificación**

Cuestión debatida es la concerniente a la naturaleza jurídica de la calificación. En las funciones generales del estado: administrativa, jurisdiccional, y jurisdiccional voluntaria se ha pretendido encuadrar su naturaleza jurídica partiendo de la esencia de la misma.

Como se señaló, el Registrador califica el acto solicitado registrar de acuerdo a las normas jurídicas vigentes, calificación que realiza de manera independiente, es decir, sin estar sujeto a mandato imperativo del superior jerárquico, siendo que sus decisiones no pueden ser anuladas de oficio en sede administrativa. Prueba de ello lo constituye el hecho que las inscripciones dispuestas por el Registrador, o en caso, por el Tribunal Registral, no pueden ser declaradas nulas en sede administrativa, conforme se señala en el inciso b) del artículo 3 de la Ley N° 26366.\*

Si bien es cierto el Registrador no resuelve una controversia entre dos particulares, como si lo hace el juez, sino una petición del usuario, siendo el procedimiento registral uno

---

\* Artículo 3°.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (..) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.(..)

de carácter no contencioso; sin embargo su función calificadora la realiza de manera independiente, al igual que el juez, y no de manera subordinada, propia de la función administrativa, no estando por tanto sujeto en su resolución a los intereses concretos que pueda tener la Administración Pública\*.

Este es el motivo que ha llevado a la doctrina mayoritaria a negar el carácter administrativo de la función registral, surgiendo varias teorías al respecto: que se trata de una función de carácter jurisdiccional (Agulló, Barrachina y Pazos y García); de jurisdicción voluntaria, porque no hay controversia entre partes, lo que la diferencia de la función jurisdiccional. (Jerónimo Gonzáles y Roca Sastre); y una última, que indica que se trata de una función con naturaleza propia, "*tertium genus*", propugnado por Chico y Ortiz y Lacruz Berdejo.

Chico y Ortiz, comentando sobre la calificación registral, señala que "en su actuación se asemeja a la judicial; de otra, tiene rasgos administrativos, y, por último, guarda cierta semejanza con los actos de jurisdicción voluntaria. Si tiene algo de todos éstos quiere decir que no puede encuadrarse en ninguno de ellos. Se ha caído aquí en la gran ansiedad que utilizaron los pandectistas en su obsesión de aprisionar todas las figuras jurídicas aplicando el método dogmático de inversión para

---

\* SUNARP, "La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales".

precisar lo real de lo obligacional: dadas determinadas características de los derechos reales, la figura expuesta a examen coincide o no con las mismas; de ahí que pudiera o no ser considerada como derecho real. ¿Es posible configurar la calificación en forma autónoma sin necesidad de encuadrarla en instituciones típicas? Decir que es autónoma o sui generis quizá no sea decir nada, pero creo que tampoco se adelanta mucho intentando encuadrarla dentro del campo judicial o del administrativo, en los que sólo pérdida de derechos y limitación de facultades surgirían. Afirmar una situación híbrida de jurisdicción voluntaria puede llevarnos a las mismas orillas doctrinales que las de la calificación como autónomo, sui generis o diferente."<sup>29</sup>

Por su parte Abella Adriana, indica que “El control de legalidad del documento que realiza el Registrador se hace efectivo a través de la función calificadora a fin de lograr la menor cantidad de inexactitudes registrales.”<sup>30</sup>

Villaro FP., refiere a la calificación como “una función registral, típicamente jurídica, que consiste en el examen de los documentos presentados a inscribir o anotar, por lo que de ellos resulta y por su confrontación con los asientos respectivos

---

<sup>29</sup> Citado por Lacruz Berdejo JL. Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del Registrador. En: Gómez Gállego FJ. La Calificación Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Editorial Civitas S.A. s.f. p.464.

<sup>30</sup> Abella A. Derecho inmobiliario Registral. Buenos Aires: Editorial Zavalia; 2008. p. 39.

tendiente a establecer si reúnen los requisitos necesarios para su registración definitiva o si, por no reunirlos, deben ser registrados provisionalmente, o condicionados por la existencia de prioridades que los afectan, o rechazados por no tratarse de documentos registrables, dentro de los límites establecidos por la ley.”<sup>31</sup>

La discusión antes anotada, si bien resulta interesante comprendiendo los diferentes sistemas registrales, no resulta aplicable a nuestro sistema registral. En nuestro caso, resulta indiscutible que la calificación registral se constituye en función administrativa; tanto por el funcionario público que la realiza: el Registrador Público; la Organización estatal que gestiona el sistema registral: la SUNARP; la inscripción constituye un acto Administrativo (ley 27444, Ley del procedimiento administrativo general), etc.

## **2.2.4. El principio de predictibilidad**

### **2.2.4.1. Antecedente y regulación**

El principio de predictibilidad se origina en el sistema de derecho Anglosajón (Common Law) y se le conoce dentro de la doctrina del Derecho Administrativo Continental como el Principio de Seguridad Jurídica, también se le conoce como el Principio de Certeza, estas coincidencias también saltan a la

---

<sup>31</sup> Villaro FP. Elementos de derecho registral inmobiliario. La Plata: Scotti Editora; 2003. p. 60.

vista por la simple comparación de las equivalencias idiomáticas de las palabras “certeza” y “seguridad jurídica.”

El profesor Alva Matteucci M, señala que: “Lo que busca este principio es básicamente establecer dos situaciones claramente definidas:

- Crear las bases para generar confianza en los administrados frente a las actuaciones de la Administración Pública.
- Reducir los niveles de corrupción, toda vez que al publicarse los lineamientos, la discrecionalidad se reduce, ya que los administrados conocen de antemano la posible respuesta por parte de la Administración Pública.

La aplicación del Principio de Predictibilidad permite que la discrecionalidad de la Administración Pública, al resolver determinados asuntos, no se convierta en arbitrariedad, por cuanto los administrados tendrán certeza del resultado, lo que garantiza que la Administración Pública no podría tener dos pronunciamientos totalmente contradictorios ante casos iguales o similares, en los cuales se presentan los mismos argumentos y se aplica igual normatividad”<sup>32</sup>.

El principio de predictibilidad está recogido en la norma IV de la Ley del Procedimiento Administrativo General. En

---

<sup>32</sup> Alva Mattucci M. Ob. Cit p.3.

virtud de tal principio, la Administración debe brindar a los administrados o sus representantes una información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de tal manera que el administrado antes de iniciar cualquier procedimiento o trámite pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.

Esta posibilidad de intuir cual será el pronunciamiento de la Administración Pública frente a determinados casos o procedimientos, permite al Administrado tener cierta certeza y le permite optar por iniciar o no un determinado procedimiento.

Se puede mencionar que esta capacidad de predicción del administrado, de intuir la posible respuesta o de conocer los lineamientos sobre los cuales basa su argumentación la Administración Pública, puede darse en el caso de la Jurisprudencia, estableciendo un mecanismo de precedentes.

Asimismo, la propia Ley de Procedimiento Administrativo General regula en su artículo V del Título Preliminar, a las Fuentes del procedimiento administrativo y el numeral 2.8 reconoce a las resoluciones emitidas por la Administración a través de sus tribunales o consejos regidos por leyes especiales, estableciendo criterios interpretativos de alcance general y debidamente publicadas. Del mismo modo, se agrega que estas decisiones generan precedente administrativo,

agotan la vía administrativa y no pueden ser anuladas en esa sede.

Resulta pertinente mencionar que en el artículo VI del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo General se ha recogido la institución del Precedente Administrativo.

Respecto de éste se han establecido las siguientes reglas:

- Los actos administrativos que al resolver casos particulares interpreten de modo expreso y con carácter general el sentido de la legislación, constituirán precedentes administrativos de observancia obligatoria por la entidad, mientras dicha interpretación no sea modificada. Dichos actos serán publicados conforme a las reglas establecidas en la Ley N° 27444.
- Los criterios interpretativos establecidos por las entidades, podrán ser modificadas si se considera que no es correcta la interpretación anterior o es contraria al interés general. La nueva interpretación no podrá aplicarse a situaciones anteriores, salvo que fuere más favorable a los administrados.
- En todo caso, la sola modificación de los criterios no faculta a la revisión de oficio en sede administrativa de los actos firmes.

#### 2.2.4.2. Aplicación en el ámbito registral

El principio de predictibilidad no está regulado de forma expresa como norma directriz del derecho registral, sin embargo en la actuación de la función calificadora, de manera supletoria se aplica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la que si contempla el principio de predictibilidad, por la cual las entidades de la administración pública deben brindar a los administrados información veraz, completa y confiable sobre cada trámite de modo tal que puedan tener conciencia certera sobre su resultado final, estando regulado en el inciso 1.15 del Artículo IV de la citada Ley N° 27444, constituyendo una expresión del principio constitucional de interdicción de la arbitrariedad y del deber de transparencia de las entidades públicas.

Bajo este mismo contexto, el Tribunal Constitucional mediante sentencia recaída en el expediente N° 0016-2002-AI/TC, desarrolla la seguridad jurídica como un principio consubstancial al Estado Constitucional de Derecho, que busca garantizar la predictibilidad de la actuación de los poderes públicos, frente a los supuestos previamente determinados por el derecho, consolidando la interdicción de la arbitrariedad.

Es así que la seguridad jurídica tiene su correlato directo en el principio de la predictibilidad, para que el administrado

pueda conocer de antemano cual va a ser la actuación de la administración cuando inicia un trámite o pedido específico.

### 2.2.4.3. Límites de la Calificación Registral

Al momento de realizar el control de la legalidad de los títulos, el Registrador debe respetar el derecho a la igualdad en la aplicación de la Ley, consagrado en el artículo 2° de la Constitución de 1993\* Sobre el particular, el Tribunal Constitucional\*\* ha señalado que: “La exigencia del derecho a la igualdad en la aplicación de la ley, pretende que no se pueda recibir de un mismo órgano de justicia un pronunciamiento diferente respecto de otras en una situación análoga o semejante. Se afecta el contenido constitucional protegido cuando se aplica diferenciadamente la ley basado en el capricho o subjetivismo del juzgador”.

En este orden de ideas, como bien se ha señalado en la Resolución del Tribunal Registral N° 040-2006-SUNARP-TR-T del 20/03/2006: “[...] el derecho a la igualdad encuentra una de sus manifestaciones en la razonable seguridad de todo ciudadano, de que la cuestión sometida al conocimiento de cualquier autoridad judicial o administrativa será resuelta de la

---

\* Artículo 2° de la Constitución.- «[...] toda persona tiene derecho [...] a la igualdad ante la ley. Nadie debe ser discriminado por motivo de origen, raza, sexo, idioma, religión, opinión, condición económica o de cualquiera otra índole».

\*\* Fundamento jurídico 21 del Expediente N° 01211-2006-AA/TC.

misma forma en que lo fueron situaciones parecidas anteriores. Esta convicción de que la Ley será aplicada uniformemente, forma parte integrante del derecho al debido procedimiento, y apunta a la interdicción de la arbitrariedad y a la predictibilidad de la función administrativa”.

Bajo esta línea, de acuerdo con el artículo 31° del Reglamento General de los Registros Públicos, si bien la calificación registral se realiza de manera independiente, dicha función de control se ejerce atendiendo a ciertas restricciones, es decir, respetando las reglas y los límites que los literales a) y b) del artículo 33° del citado reglamento general han previsto para el desarrollo de la actividad calificadora, las mismas que deben ser observadas ineludiblemente por las instancias registrales durante el procedimiento inscriptorio.

Por lo tanto, bajo el pretexto de su autonomía funcional, los Registradores y vocales no podrían dejar de lado las citadas reglas, pues no se pueden emitir pronunciamientos antagónicos o contradictorios pese a que se estén calificando casos similares o análogos, es decir, a pesar de que se esté frente a los mismos hechos (identidad con relación a los documentos y la rogatoria), en vez de aplicarse por igual la normativa correspondiente se hagan diferenciaciones injustificadas sobre la base de la sola libertad de criterio para calificar, pues lo contrario implicaría que se propicie la asimetría de criterios en la aplicación de la ley

y se ocasione la incertidumbre o la confusión entre los administrados, quienes ya no sólo deben asumir el pasivo de conocer la compleja normativa técnica que abarca todo el ámbito registral, sino que además deben conocer los criterios ignotos que podrían aplicar los Registradores o el propio Tribunal Registral.

Dichas limitaciones no hacen sino reconocer, de modo indirecto, los principio de predictibilidad, ya que estas reglas impiden que el mismo título u otro de similares características, calificado en un determinado sentido en un primer procedimiento registral, merezca una calificación distinta en un segundo procedimiento. Así, en virtud de las reglas de calificación previstas en el artículo 33° del RGRP, el Registrador o el Tribunal Registral de oficio o a pedido de parte deberán verificar si el título presentado guarda relación de identidad o similitud esencial con otro observado o liquidado anteriormente.

#### **2.2.4.4. Precedentes de Observancia Obligatoria**

Se ha previsto que el Tribunal Registral no sólo resuelva los recursos de apelación, sino que también apruebe, a través de Plenos Registrales\*, precedentes de observancia obligatoria respecto de determinados temas en los que existan diversas

---

\* El Pleno es la reunión de todos los vocales que integran las cinco Salas del Tribunal Registral.

interpretaciones, o en el que exista jurisprudencia reiterada, para que de esta forma las instancias registrales (Registradores y Tribunal Registral), resuelvan en el mismo sentido los casos idénticos o similares.

Así, en el numeral 1) del artículo 18 del Reglamento del Tribunal Registral se establece que constituye atribución de dicho órgano, “aprobar, modificar o dejar sin efecto los precedentes de observancia obligatoria”; disposición que guarda concordancia con el Art. VI del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que establece que los actos administrativos que interpreten de modo expreso y con carácter general el sentido de la legislación, constituirán precedentes de observancia obligatoria.\*

Si bien los precedentes de observancia obligatoria constituyen en la práctica limitaciones a la calificación registral, en la medida que se obliga al Registrador a seguir un determinado criterio, sin embargo, dicha limitación resulta justificable en vista de lograr la predictibilidad de la función

---

\* Artículo VI.- Precedentes administrativos

1. Los actos administrativos que al resolver casos particulares interpreten de modo expreso y con carácter general el sentido de la legislación, constituirán precedentes administrativos de observancia obligatoria por la entidad, mientras dicha interpretación no sea modificada. Dichos actos serán publicados conforme a las reglas establecidas en la presente norma.
2. Los criterios interpretativos establecidos por las entidades, podrán ser modificados si se considera que no es correcta la interpretación anterior o es contraria al interés general. La nueva interpretación no podrá aplicarse a situaciones anteriores, salvo que fuere más favorable a los administrados.
3. En todo caso, la sola modificación de los criterios no faculta a la revisión de oficio en sede administrativa de los actos firmes.

registral, y con ello, otorgar mayor seguridad para los usuarios del Registro.

Los precedentes de observancia obligatoria son modificados o dejados sin efecto por el mismo Tribunal Registral, a través de acuerdo aprobado en un Pleno, por una norma posterior, o por mandato judicial firme.

En suma, el Reglamento General de los Registros Públicos, el cual en su Art. 158 define que “Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, (...)” Esto es ratificado por el Reglamento del Tribunal Registral en su Art. 32 cuando señala que los precedentes son interpretaciones (criterios) que deben de seguirse obligatoriamente por las instancias registrales.

#### **2.2.4.5. Acuerdos Plenarios**

Conforme lo establecido en el Art. 24 del Reglamento del Tribunal Registral, los precedentes se aprueban por el voto a favor de las 2 terceras partes de los vocales concurrentes. En el caso de los acuerdos con la mayoría simple.

Es así que los acuerdos son aquellos que sin constituir un precedente de observancia obligatoria contienen un criterio de interpretación aprobado por mayoría, los cuales son de obligatorio cumplimiento para los vocales del Tribunal Registral, en caso de resolver otros casos con similitud al supuesto de hecho que diera mérito al acuerdo plenario, sin embargo se indica que tales acuerdos plenarios, no tienen la vocación expansiva a otras instancias registrales, situación que resulta contradictorio con la regulación contenida en el numeral a.3) Art. 33 del Texto Único Ordenado de Reglamento General de los Registros Públicos.

Esta obligatoriedad de respetar el criterio adoptado en un acuerdo plenario, fue precisada en los acuerdos siguientes:

#### **Pleno IV-1. Acuerdos de Sala Plena**

“Los acuerdos de Sala Plena del Tribunal Registral obligan a sus miembros como pacto vinculante.”\*

Dicho obligatorio cumplimiento ha sido ratificado en el Pleno XC mediante acuerdo:

---

\* Sesión ordinaria realizada los días 6 y 7 de junio de 2003.

## **Pleno XC-1. Cumplimiento de Precedentes de Observancia Obligatoria y Acuerdos Plenarios**

“Todos los Vocales se reafirman en que deben cumplirse los Precedentes de Observancia Obligatoria y Acuerdos Plenarios”.\*\*

### **2.2.4.6. Jurisprudencia Registral**

Aun cuando denominar jurisprudencia tergiversa el concepto de esta institución jurídica procesal. Sin embargo, en el quehacer registral se conoce como tal a todos aquellos lineamientos interpretativos adoptados por la segunda instancia (Tribunal Registral).

Siendo así, que se aprecia que existe una ambigüedad en lo que resulta obligatorio para el Registrador Público, a fin de aplicar correctamente el principio de predictibilidad, pues existe actuaciones administrativas que resultan vinculantes para un determinado sector de operadores jurídicos registrales.

Así se tiene que existe vinculación a los vocales del Tribunal Registral, a los Registradores Públicos y/o de alcance para todos, entre los cuales se tiene a los siguientes:

---

\*\* Sesión extraordinaria presencial realizada los días 27 y 28 de junio de 2012.

**DIFERENTES PRECEDENTES ADMINISTRATIVOS VINCULANTES**

<b>RESOLUCIONES REITERADAS</b>	<b>ACUERDOS PLENARIOS</b>	<b>PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA</b>
Vincula a los Registradores Públicos.	Vincula solo a Vocales del Tribunal Registral.	Vincula a todos (Vocales, Registradores Públicos, Certificadores, Asistentes Registrales, Abogados, etc.)
<b>Base Legal:</b> Numeral a.3) del Art. 33 del RGRP.	<b>Base Legal:</b> IV pleno y XC pleno.	<b>Base Legal:</b> Art. 158 del RGRP.

Elaborado: Quispe Poma, WM – 2016.

Ante tal contexto, supongamos que incumpléndose acatar el criterio ya asumido por una resolución del tribunal registral, un Registrador Público justificándose en su autonomía e independencia, observa un título contrariado el criterio ya asumido por el Tribunal Registral en un caso similar, pues al apelarse el título el Tribunal se ceñirá al criterio ya asumido anteriormente, y si existe un acuerdo plenario, con más razón se sujetará a tal acuerdo. Por lo tanto, lo único que se hace es retrasar el resultado final (inscripción) de un acto o derecho que solicita registrar algún usuario.

En tal sentido con la investigación, pretendemos demostrar que, para el Registrador Público, no solo constituye obligatorio, los precedentes de observancia obligatoria, sino

también los acuerdos plenarios, y también las resoluciones reiteradas, en cumplimiento de las reglas de la calificación registral contempladas en el literal 3.a. del Art. 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, lo cual permitirá cumplir cabalmente con el principio de predictibilidad, lo que a su vez generará la tan ansiada seguridad jurídica como finalidad primordial del registro.

#### **2.2.5. Marco legal**

Es necesario citar la definición y alcances de la calificación, así como las reglas de la calificación registral, contempladas en el Art. 31, 32 y 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, las cuales tienen que ver directamente con las variables materia de investigación. Así se tiene:

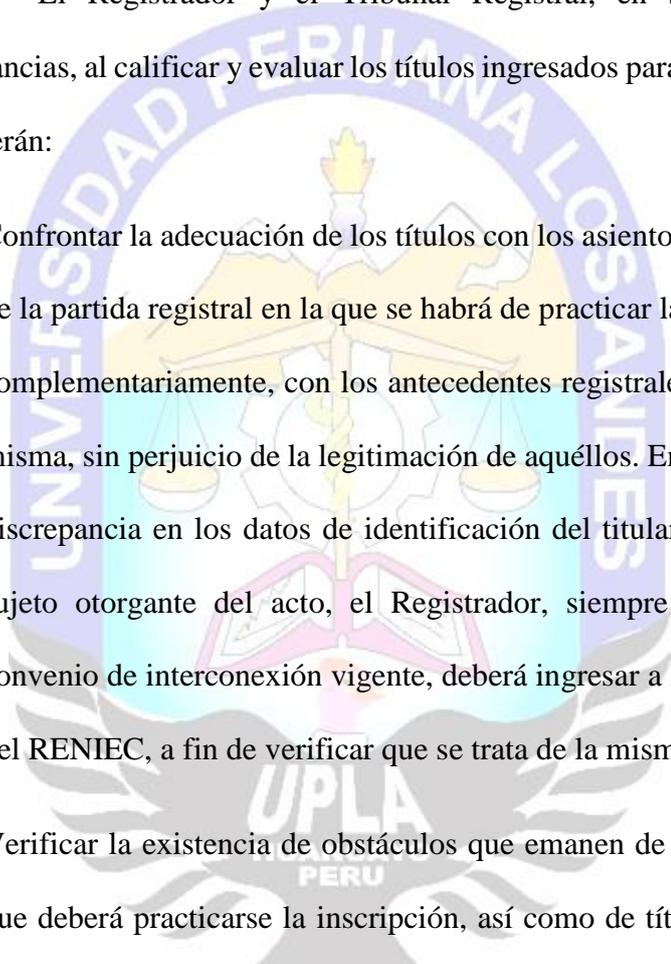
#### **“Artículo 32.- Definición:**

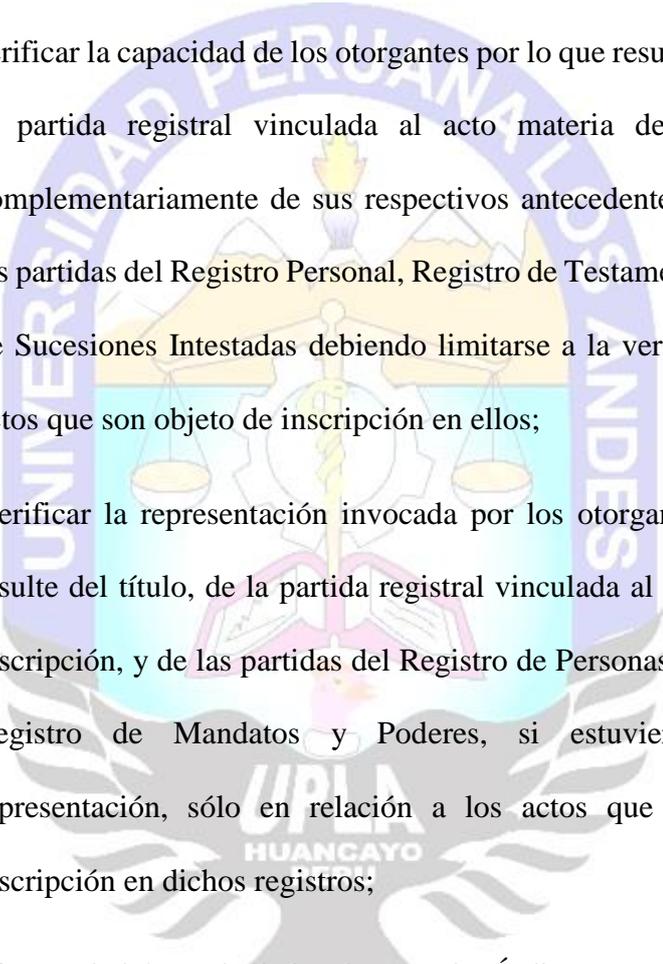
La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

**Artículo 32.- Alcances de la calificación:**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- 
- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;
  - b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.
  - c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

- 
- d)** Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;
- e)** Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;
- f)** Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;
- g)** Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros;
- h)** Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;
- i)** Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o

de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden. En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

### **Artículo 33.- Reglas para la calificación registral**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

**a)** En la primera instancia:

**a.1)** Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.

**a.2)** Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

\* Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.

\* Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.

El funcionario responsable del Diario dispondrá lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior.

- a.3)** Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.
- b)** En la segunda instancia
- b.1)** Salvo lo dispuesto en el literal c), el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.
- b.2)** Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquella deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo. Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.
- c)** Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.”<sup>33</sup>

## **2.3. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS O TÉRMINOS**

### **A. Actos inscribibles**

Son todos aquellos actos o derechos que se pueden inscribir en los registros públicos. El Reglamento de inscripciones del Registro de Predios establece que se inscriben los actos y derechos que recaen sobre predios y a los que se refiere el Art. 2019 del Código Civil, además de otras normas administrativas y demás normas especiales. Por tanto, siendo sólo los actos previamente establecidos por el legislador los que acceden al registro, por regla general, son los actos o derechos de naturaleza real los llamados a inscribirse y, excepcionalmente, los actos o derechos de naturaleza personal.

---

<sup>33</sup> Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN. (El Peruano-Normas legales, número 466500, de 19/03/2012)

## **B. Calificación Registral**

Es “El control que realiza el Registrador a efectos de determinar si el título presentado al registro es inscribible sobre la base de los diversos principios que, como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción, cada sistema contempla.”<sup>34</sup>

## **C. Calificación Integral**

“Se entiende por evaluación integral al examen completo y por una sola vez que el Registrador realiza del título ingresado al Registro.”<sup>35</sup>

## **D. Dependiente Notarial**

Es aquel personal del Notario, que se encarga de presentar los partes notariales a los registros públicos, asimismo colaboran con las funciones propias del notario, realizando actos complementarios o conexos que coadyuven al desarrollo de la labor notarial.\*

## **E. Notario Público**

El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también comprende la comprobación de

---

<sup>34</sup> Delgado Scheelje A. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral: En *Ius et Veritas* N° 18, junio, 1999. p. 254.

<sup>35</sup> Gonzales Loli JL. Ob. Cit p.206.

\* Si bien no existe un concepto explícito del dependiente del notario, sin embargo del propio Decreto legislativo del notariado y sendas directivas emitidas por la Sunarp, se desprende la existencia de los dependientes notariales, quienes laboran en las notarías realizando diversas actividades, haciendo incluso de secretarios notariales para procesos no contenciosos y/o redactan las minutas o contratos dentro del propio despacho del notario, siendo en muchos casos abogados, aunque no necesariamente ya que no existe una regulación específica al respecto.

hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.<sup>36</sup>

## **F. Principio de Predictibilidad**

De acuerdo a este principio, las entidades de la administración pública deben brindar a los administrados información veraz, completa y confiable sobre cada trámite de modo tal que puedan tener conciencia certera sobre su resultado final, estando regulado en el inciso 1.15 del Artículo IV de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, constituyendo una expresión del principio constitucional de interdicción de la arbitrariedad y del deber de transparencia de las entidades públicas.

## **G. Registrador Público**

“El Registrador Público es el funcionario público dedicado a inscribir los actos y derechos contenidos en los títulos presentados, previa calificación del cumplimiento de formalidades y disposiciones de ley. Así pues, es el encargado de realizar en forma personal e indelegable la calificación registral y conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil 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”.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Artículo 2 del Decreto Legislativo del Notariado aprobado por D. Leg. Nro. 1049. (El Peruano-Normas legales, número 374810, de 26/06/2008)

<sup>37</sup> Galvez Troncos S. La calificación de resoluciones judiciales [en línea]. Lima; El Visir; 2009. [Fecha de acceso 03 de marzo de 2016]. URL Disponible en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2009/08/05/calificacion-de-resoluciones-judiciales>.

## **H. Registro de predios**

Es parte del Registro de Propiedad Inmueble, el cual se encuentra dentro de la administración de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Con la ley 27755, publicada el día 29 de mayo del 2002, se crea el Registro de Predios como parte del Registro de Propiedad Inmueble, que integra a los registros jurídicos de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección especial de Predios Rurales.

## **I. Seguridad Jurídica**

“Es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo desde luego a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución”. Además “...supone una expectativa razonable fundada del ciudadano en cual ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho.”\*

## **J. Sunarp**

Es un organismo descentralizado autónomo de Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la

---

\* Conceptualización del Tribunal Constitucional Peruano, recogiendo lo que establece el Tribunal Constitucional Español, en su fundamento número 3 y 4 de la sentencia de fecha 15 de mayo de 2003, página 244144 del diario oficial El Peruano.

inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema.<sup>38</sup>

#### **K. Verificador Común**

Es el profesional técnico que organiza y tramita el expediente de regularización de edificaciones, constatando la existencia de características de la construcción, y el cumplimiento de las normas urbanística correspondiente. Necesariamente debe tratarse de un ingeniero civil o arquitecto colegiado, inscrito en el índice de verificadores a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.<sup>39</sup>

#### **L. Zonas Registrales**

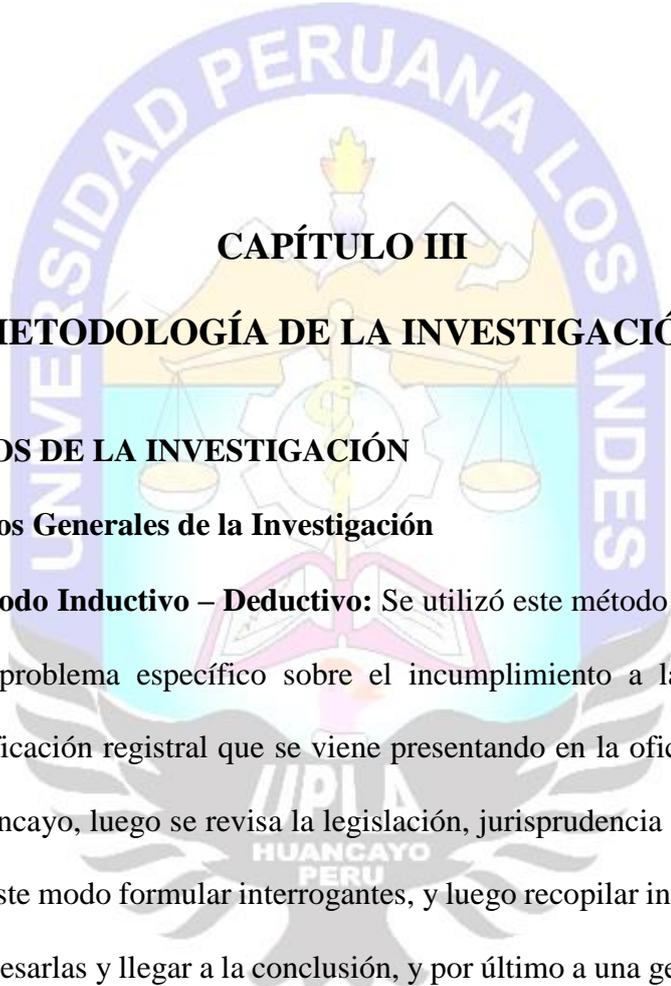
Son los órganos desconcentrados de la SUNARP que gozan de autonomía registral y económica dentro de los límites del estatuto y la ley, en ellas se encuentran las Oficinas Registrales que son las encargadas de prestar los servicios de inscripción y publicidad registral de los diversos actos y contratos inscribibles.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Portal del Estado Peruano [en línea]. Lima: 2016 [fecha de acceso 02 de febrero del 2016]. URL Disponible en: <https://www.sunarp.gob.pe/faq2.asp>.

<sup>39</sup> González Barrón GH. Derecho Urbanístico. Lima: Editora y Distribuidora Ediciones legales EIRL; 2014. p. 884.

<sup>40</sup> Portal del Estado Peruano [en línea]. Lima: 2016 [fecha de acceso el 02 de febrero del 2016]. URL Disponible en: <https://www.sunarp.gob.pe/faq2.asp>.

The logo of Universidad Peruana Los Andes is a circular emblem. It features a central figure holding a torch, with a scale of justice below. The text 'UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES' is written around the top inner edge of the circle. Below the emblem, the text 'HUANCAYO PERU' is visible.

## CAPÍTULO III

### METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

#### 3.1. MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN

##### A. Métodos Generales de la Investigación

- **Método Inductivo – Deductivo:** Se utilizó este método porque se parte del problema específico sobre el incumplimiento a las reglas de la calificación registral que se viene presentando en la oficina registral de Huancayo, luego se revisa la legislación, jurisprudencia y doctrina, para de este modo formular interrogantes, y luego recopilar información, para procesarlas y llegar a la conclusión, y por último a una generalización de lo que acontece en todas las oficinas registrales de la Sunarp.
- **Método Comparativo:** Se utilizó a fin de comparar los efectos jurídicos producidos por el incumplimiento de las reglas de calificación registral, así como el principio de predictibilidad.

- **Método Análisis Síntesis:** Se utilizó este método para analizar el estudio sobre las reglas de la calificación registral y su vinculación con el principio de predictibilidad, así como su problema, variables, e indicadores.

B. **Métodos Particulares de la Investigación:** Sirvió para realizar una interpretación de las normas que regulan la Institución de la calificación registral, utilizando los siguientes métodos:

- **Método Exegético:** Que permite conocer el sentido de las normas jurídicas y el sentido que quiso darle el Legislador, a través de un análisis gramatical (lingüística, etimológica) sobre la función registral, que constituye la calificación registral. Así mismo este método implicará realizar un estudio histórico de los antecedentes jurídicos de la creación, evolución y mantenimiento actual del sistema registral peruano.
- **Método Sistemático:** Que permite una interpretación de las normas que regulan la función registral, a fin de entender su finalidad y sin esta actividad se encuentra desvinculada de los criterios del Tribunal Registral, concordancia con todo el conjunto de normas estructuradas, codificadas o no del sistema registral.
- **Método Sociológico:** Que permite interpretar las normas dadas en el Registro de Predios, para verificar la importancia y efectos que tiene la función calificadora, y su aporte trascendental en la realidad socio cultural y económica de nuestro país, para entender la naturaleza sociológica de esta institución.

## 3.2. DISEÑO METODOLÓGICO

### 3.2.1. Tipo y Nivel de Investigación

La presente investigación es de tipo básico, porque se aporta con nuevos conocimientos al derecho registral, como consecuencia de la recopilación de datos en el quehacer registral del registro de predios de la oficina registral de Huancayo de la Zona Registral N° VIII, efectuando encuestas, a los operadores jurídicos registrales. Todo para enriquecer al conocimiento teórico-científico del derecho, ya que nos orientaremos al descubrimiento de un nuevo enfoque sobre la calificación registral, para luego llegar a la generación de los resultados en otras oficinas registrales.

Y el **Nivel de la Investigación**, es de carácter **Descriptiva - Explicativa**; Porque se efectuó la descripción del incumplimiento de las reglas de la calificación registral y el análisis de los efectos jurídicos que se derivan; es decir, se describe el problema subyacente en la situación indicada y se explica sobre las implicancias a la afectación del principio de predictibilidad, la que a su vez genera una serie de efectos.

### 3.2.2. Diseño de la Investigación

La presente investigación tiene el diseño No Experimental: Transversal/descriptivo. Ello en atención a la clasificación adoptada por Hernández Sampieri, R., que indica que: “En la literatura sobre la investigación cuantitativa es posible encontrar diferentes clasificaciones de los diseños. En esta obra adoptamos la siguiente clasificación: investigación experimental e investigación no experimental. A su vez, la

primera puede dividirse de acuerdo con las clásicas categorías de Campbell y Stanley (1966) en: preexperimentos, experimentos “puros” y cuasiexperimentos. La investigación no experimental la subdividimos en diseños transversales y diseños longitudinales.”<sup>41</sup>

### 3.2.3. Población y Muestra de investigación

**A. Población:** Está constituido por:

- Notarios de la provincia de Huancayo (8)
- Dependientes notariales de la provincia de Huancayo (50)
- Arquitectos e Ingenieros inscritos en el registro de verificadores de la oficina registral de Huancayo (40)

Personas expertas que están directamente vinculados al registro de predios y que realizan constantemente trámites registrales, los que suman en total 60.

UNIDAD DE ANÁLISIS	
<b>Notarios Públicos</b>	3
<b>Dependientes Notariales</b>	30
<b>Verificadores comunes (arquitectos e ingenieros)</b>	27
<b>Total</b>	60

**B. Muestra de expertos:** Para establecer la muestra de estudio se utilizó la técnica de muestreo no probabilístico intencional, al seleccionar individuos expertos en la materia objeto de estudio, sin intentar que sean representativos de la población determinada. Ello en la medida de que los integrantes de la población de estudio no todos tienen la

<sup>41</sup> Hernández Sampieri, R. Metodología de la investigación. México D.F.: McGraw-Hill/Interamericana Editores, S.A. de C.V; 2010. p. 121.

misma probabilidad de ser elegidos por el grado de conocimiento en tramites registrales y por la especialización que tienen en materia registral, notarial y/o civil patrimonial. Tal es así, que las personas ligadas al tema registral son escasas por lo que no es posible aplicar el muestreo probabilístico aleatorio simple, y para el presente trabajo se ha optado a criterio del investigador por los hechos fundamentados, habiéndose intencionalmente elegidos tres (3) Notarios Públicos y treinta (30) dependientes notariales, así como a veintisiete (27) verificadores comunes.

**Al respecto** Hernández Sampieri, R. indica que: “En las muestras no probabilísticas, la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o de quien hace la muestra. Aquí el procedimiento no es mecánico ni con base en fórmulas de probabilidad, sino que depende del proceso de toma de decisiones de un investigador o de un grupo de investigadores y, desde luego, las muestras seleccionadas obedecen a otros criterios de investigación.”<sup>42</sup> 176

### C. Técnicas de Muestreo:

**Muestreo No Probabilístico Intencional:** Para el desarrollo de la investigación se ha considerado a los Notarios Públicos, dependientes notariales (abogados), verificadores (arquitectos e ingenieros) a quienes se aplicó la encuesta, y por otro lado analizó las resoluciones

---

<sup>42</sup> |Hernández Sampieri, R. G. Ob. Cit, p. 176.

emitidas por el Tribunal Registral, como segunda instancia del procedimiento registral, respecto a actos inscribibles en el registro de predios en la Oficina Registral de Huancayo.

La muestra elegida fue en forma intencional en vista de que existen pocos especialistas concedores en ámbito del derecho registral y mucho menos aún en relación al tema de la calificación registral y el principio de predictibilidad. Por lo tanto, no es factible utilizar el muestreo probalístico aleatorio simple, porque no todos los profesionales ligados al problema tienen el mismo nivel de conocimiento y de experiencia; por otro lado, con respecto a las resoluciones solo se seleccionó aquellos que tratan sobre los actos inscribibles sobre transferencias de dominio en el registro de predios de la oficina Registral de Huancayo, en vista que están relacionados al objeto de investigación.

#### **3.2.4. Técnicas de Recolección de Información**

**3.2.4.1. Encuestas:** Se aplicó la técnica de la encuesta, cuyo instrumento es la hoja de cuestionario, que estará elaborada con preguntas cerradas de opciones múltiples, que estará dirigida a los notarios Públicos, dependientes de notarías (abogados) y verificadores (arquitectos e ingenieros), que con su experiencia en la presentación de títulos al registro, puedan aportar con opiniones que enriquezcan a la investigación, con el propósito de recoger información, opciones y/o criterios a fin de demostrar nuestra hipótesis que planteamos.

**3.2.4.2. Análisis Documental:** Esta técnica permitió recopilar informaciones teóricas que se dio para redactar el marco teórico mediante técnicas de fichaje; por otro lado sirvió para efectuar una análisis de las resoluciones del Tribunal Registral, como segunda instancia del procedimiento registral, ciñéndonos a los títulos apelados relacionados a los actos de transferencia de dominio, realizados en la oficina registral de Huancayo, sobre un numero de catorce (14) resoluciones, las que permitieron sustentar la hipótesis formulada en la investigación.

### **3.3. PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, VALIDACIÓN Y FIABILIZACIÓN DE INSTRUMENTOS**

Una vez elaborado los instrumentos de investigación se procedió a recurrir a los maestros especialistas en el tema, quienes con su experiencia y grado de conocimiento han permitido validar los instrumentos de investigación, a fin de recibir sugerencias en la forma de construcción de las preguntas del cuestionario, la misma que permitió mejorar y una vez validado se procedió a su aplicación en la muestra de estudio y éstos a su vez una vez logrado su confiabilidad servirán para la aplicación en otras investigaciones del derecho registral .



## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

#### 4.1 PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

Cuyo texto es el siguiente:

“El tener criterios interpretativos discrepantes al efectuar la calificación registral por parte de los Registradores Públicos, afecta considerablemente al principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.”

**TABLA N° 01. CRITERIOS QUE ASUMEN LOS REGISTRADORES PÚBLICOS AL CALIFICAR LOS TÍTULOS**

	Frecuencia absoluta simple	Frecuencia relativa simple (hi)	Frecuencia relativa simple Hi (%)	Frecuencia relativa acumulada hi (%)
SI	51	0.85	85	85
NO	09	0.15	15	100
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>1.00</b>	<b>100</b>	

Fuente : Encuesta aplicada a los Notarios Públicos, dependientes notariales y verificadores – febrero 2016.

Elaborado : Quispe Poma, WM.

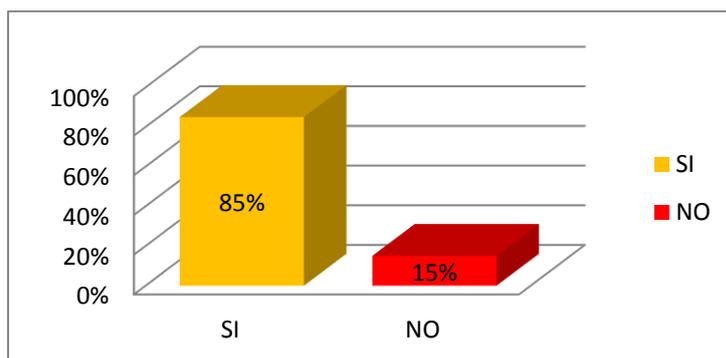


Gráfico N° 01. Criterios que asumen los Registradores Públicos al calificar los títulos

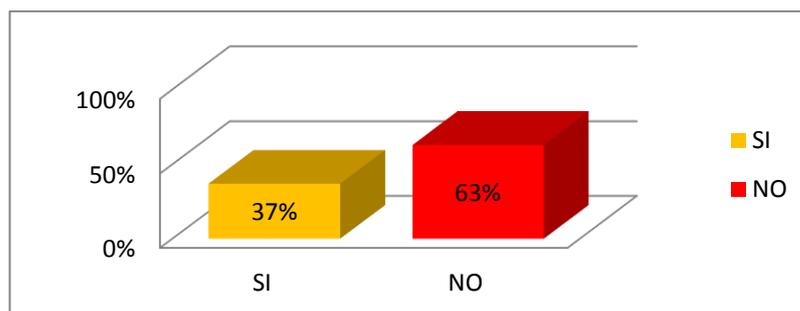
**DESCRIPCIÓN:** Observado la tabla N° 01 y Gráfico N° 01, se desprende que un gran porcentaje (85%) de la frecuencia recae en la alternativa de que los Registradores Públicos si asumen diferentes criterios de interpretación al realizar la calificación de los títulos que presentan al registro de predios, a diferencia del menor porcentaje (15%) de la muestra encuestada en la que se indica que los Registradores Públicos no asumen diferentes criterios de interpretación al realizar la calificación de los títulos que presentan al registro de predios.

**TABLA N° 02. EL REGISTRADOR AL CALIFICAR UN TÍTULO CON LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS SE SUJETA AL CRITERIO ANTERIORMENTE ADOPTADO**

	frecuencia absoluta simple	frecuencia relativa simple (Hi)	frecuencia relativa simple (hi (%))	frecuencia relativa acumulada Hi (%)
SI	22	0.37	37	37
NO	38	0.63	63	100
TOTAL	60	1.00	100	

Fuente : Encuesta aplicada a los Notarios Públicos, dependientes notariales y verificadores – febrero 2016.

Elaborado : Quispe Poma, WM.



**Gráfico N° 02. El Registrador al Calificar un título con las mismas características se sujeta al criterio anteriormente adoptado.**

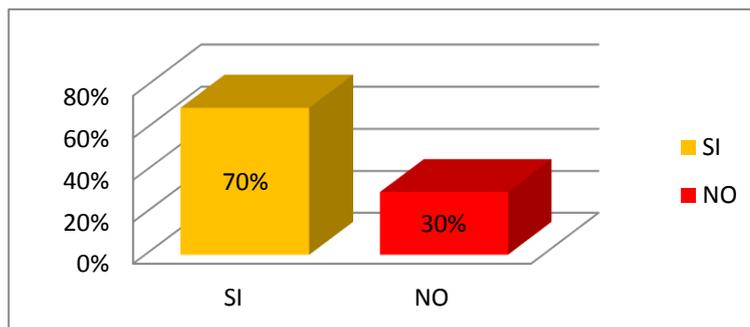
**DESCRIPCIÓN:** Observado la tabla N° 02 y Gráfico N° 02, se desprende que un porcentaje (37%) de la frecuencia recae en la alternativa de que cuando el Registrador califica un título, con las mismas características que uno anterior que se ha presentado, se sujeta al criterio ya adoptado en la anterior ocasión, a diferencia del mayor porcentaje (63%) de la muestra encuestada en la que creen que los Registradores Públicos cuando califica un título con las mismas características que uno anterior que ha presentado, no se sujeta al criterio. ya adoptado anteriormente.

**TABLA N° 03. DIFERENTES CRITERIOS NO PERMITEN TENER CERTEZA DEL RESULTADO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL**

	Frecuencia absoluta simple	Frecuencia relativa simple (Hi)	Frecuencia Relativa simple (Hi (%))	Frecuencia Relativa acumulada Hi (%)
SI	42	0.7	70	70
NO	18	0.3	30	100
TOTAL	60	1.00	100	

Fuente : Encuesta aplicada a los Notarios Públicos, dependientes notariales y verificadores – febrero 2016.

Elaborado : Quispe Poma, WM.



**Gráfico N° 03. Diferentes criterios no permiten tener certeza del resultado de la calificación registral.**

**DESCRIPCIÓN:** Observado la tabla N° 03 y Gráfico N° 03, se aprecia que un alto porcentaje (70%) de los encuestados consideran que la aplicación de diferentes criterios por parte de los Registradores Públicos, no permite tener la certeza del resultado de la calificación registral. Por otra parte, un porcentaje menor (30%) considera que la aplicación de diferentes criterios por parte de los Registradores Públicos, no incide en la certeza del resultado de la calificación registral.

#### **4.2 SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

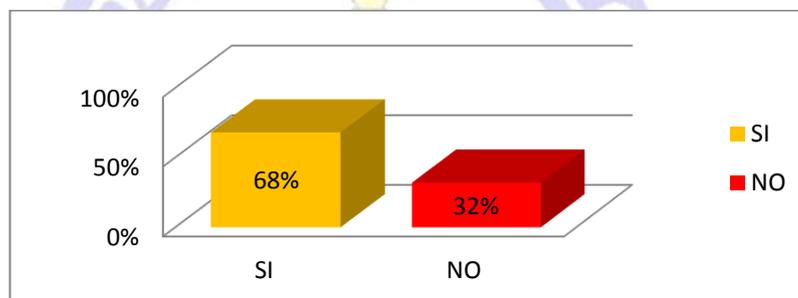
Cuyo texto es el siguiente:

**“Al realizar nuevas observaciones a los documentos ya calificados con anterioridad por parte de los Registradores Públicos, afecta considerablemente al principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.”**

**TABLA N° 04. FORMULACIÓN DE NUEVAS OBSERVACIONES A  
LOS DOCUMENTOS YA CALIFICADOS POR OTRO  
REGISTRADOR PÚBLICO**

	Frecuencia absoluta simple	Frecuencia relativa simple (Hi)	Frecuencia relativa simple (Hi (%))	Frecuencia Relativa acumulada Hi (%)
SI	<b>41</b>	<b>0.68</b>	<b>68</b>	<b>68</b>
NO	<b>19</b>	<b>0.32</b>	<b>32</b>	<b>100</b>
TOTAL	<b>60</b>	<b>1.00</b>	<b>100</b>	

Fuente : Encuesta aplicada a los Notarios Públicos, dependientes notariales y verificadores – febrero 2016.  
Elaborado : Quispe Poma, WM.



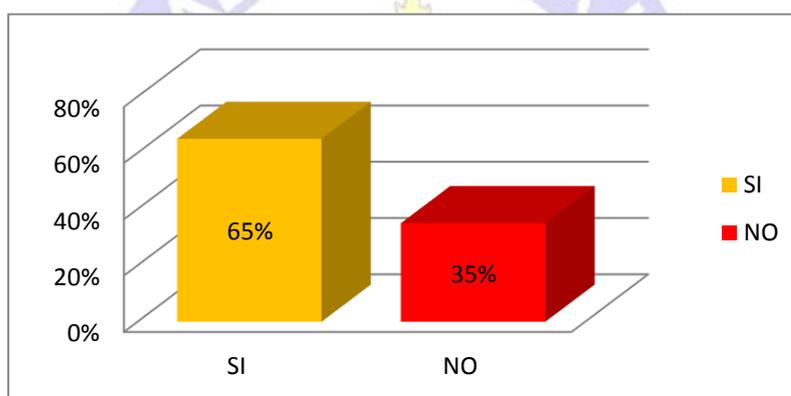
**Gráfico N° 04. Formulación de nuevas observaciones a los  
documentos ya calificados por otro Registrador Público.**

**DESCRIPCIÓN:** Observado la tabla N° 04 y Gráfico N° 04, se desprende que un considerable porcentaje (68%) considera que el Registrador formula nuevas observaciones a los documentos ya calificados por otro Registrador, a diferencia del menor porcentaje (32%) de la muestra encuestada que los Registradores no realizan nuevas observaciones a lo ya calificado por otro Registrador. Es así que, de las respuestas se aprecia que cuando el Registrador Público conoce un título que previamente haya sido liquidado u observado por **el anterior Registrador**, si formula nuevas observaciones a los documentos ya calificados anteriormente.

**TABLA N° 05. FORMULACIÓN DE NUEVAS OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS YA CALIFICADOS POR EL MISMO REGISTRADOR.**

	Frecuencia absoluta simple	Frecuencia relativa simple (Hi)	Frecuencia relativa simple (Hi (%))	Frecuencia relativa acumulada Hi (%)
SI	39	0.65	65	65
NO	21	0.35	35	100
TOTAL	60	1.00	100	

Fuente : Encuesta aplicada a los Notarios Públicos, dependientes notariales y verificadores – febrero 2016.  
Elaborado : Quispe Poma, WM.



**Gráfico N° 05. Formulación de nuevas observaciones a los documentos ya calificados por el mismo registrador.**

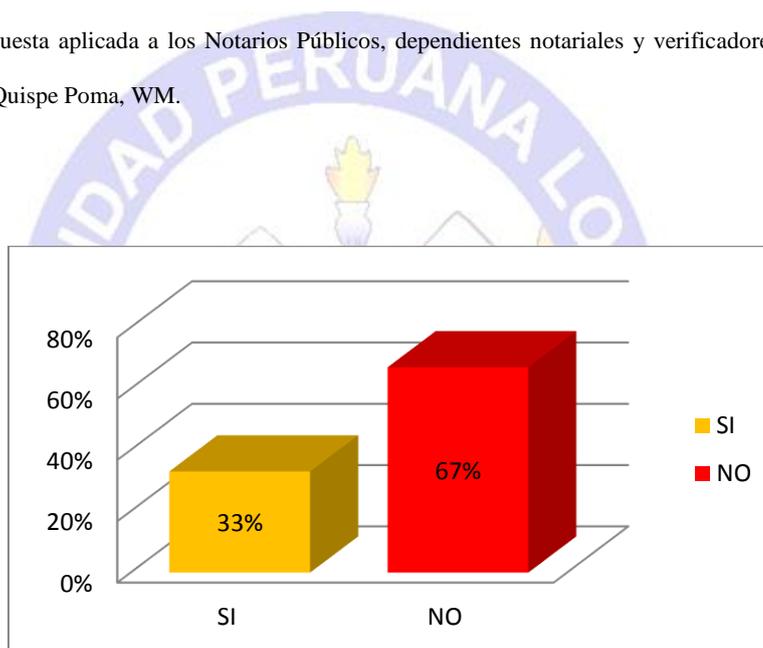
**DESCRIPCIÓN:** Observado la tabla N° 05 y Gráfico N° 05, se desprende que el mayor porcentaje (65%) de la frecuencia recae en la alternativa de que el Registrador Público formula nuevas observaciones a los documentos ya calificados por él mismo, a diferencia del menor porcentaje (35%) de la muestra encuestada que los Registradores Públicos no realizan nuevas observaciones a lo ya calificado por él mismo.

**TABLA N° 06. LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR PÚBLICO ES INTEGRAL Y SIMULTÁNEA**

	<b>Frecuencia absoluta simple</b>	<b>Frecuencia relativa simple (Hi)</b>	<b>Frecuencia Relativa simple (Hi (%))</b>	<b>Frecuencia relativa acumulada Hi (%)</b>
SI	<b>020</b>	<b>0.33</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
NO	<b>40</b>	<b>0.67</b>	<b>67</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	

Fuente : Encuesta aplicada a los Notarios Públicos, dependientes notariales y verificadores – febrero 2016.

Elaborado : Quispe Poma, WM.



**Gráfico N° 06. La calificación del registrador público es integral y simultánea.**

**DESCRIPCIÓN:** Observado la tabla N° 06 y Gráfico N° 06, se desprende que un porcentaje (33%) encuestados considera que la calificación del Registrador Público es integral y simultánea, realizando todas las observaciones en la primera oportunidad que tiene para hacerlas. Por el contrario, otro porcentaje mayoritario (67%), considera la calificación del Registrador Público no es integral, ni simultánea.

### 4.3 TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

Cuyo texto es el siguiente:

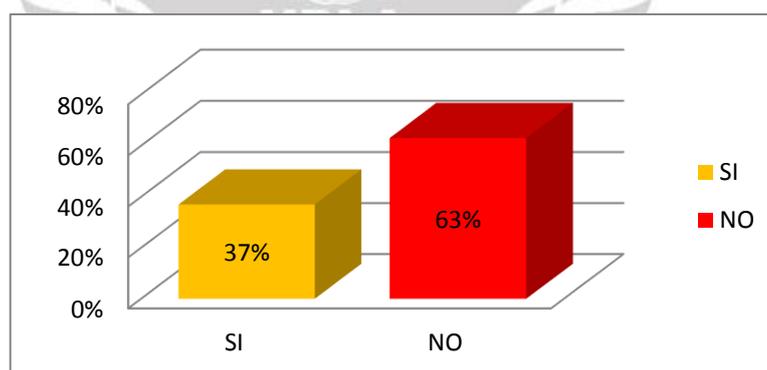
“El desvincularse de los criterios de interpretación ya adoptados por el Tribunal Registral, afecta significativamente al principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.”

**TABLA N° 07. LOS REGISTRADORES SE SUJETAN A LO RESUELTO POR EL TRIBUNAL REGISTRAL EN CASOS IGUALES O SIMILARES**

	Frecuencia absoluta simple	Frecuencia relativa simple (Hi)	Frecuencia relativa simple (Hi (%))	Frecuencia relativa Acumulada Hi (%)
SI	22	0.37	37	37
NO	38	0.63	63	100
TOTAL	60	1.00	100	

Fuente : Encuesta aplicada a los Notarios Públicos, dependientes notariales y verificadores – febrero 2016.

Elaborado : Quispe Poma, WM.



**Gráfico N° 07. Los Registradores se sujetan a lo resuelto por el tribunal registral en casos iguales o similares.**

**DESCRIPCIÓN:** Observado la tabla N° 07 y Gráfico N° 07, se aprecia que un porcentaje (37%) de los encuestados consideran que los Registradores Públicos al realizar la calificación de los títulos, se sujetan a lo ya resuelto por el Tribunal Registral en casos iguales o similares. Por el contrario, otro existe un porcentaje mayoritario (63%), que considera los Registradores Públicos al realizar la calificación de los títulos, no se sujetan a lo ya resuelto por el Tribunal Registral en casos iguales o similares.

**TABLA N° 08. VALORACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE LOS REGISTRADORES PÚBLICOS**

	Frecuencia absoluta simple	Frecuencia relativa simple (Hi)	Frecuencia relativa simple (Hi (%))	Frecuencia relativa acumulada Hi (%)
<b>Excelente</b>	<b>06</b>	<b>0.10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Buena</b>	<b>24</b>	<b>0.40</b>	<b>40</b>	<b>50</b>
<b>Regular</b>	<b>28</b>	<b>0.47</b>	<b>47</b>	<b>97</b>
<b>Mala</b>	<b>2</b>	<b>0.03</b>	<b>3</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>1.00</b>	<b>100</b>	

Fuente : Encuesta aplicada a los Notarios Públicos, dependientes notariales y verificadores – febrero 2016.

Elaborado : Quispe Poma, WM.



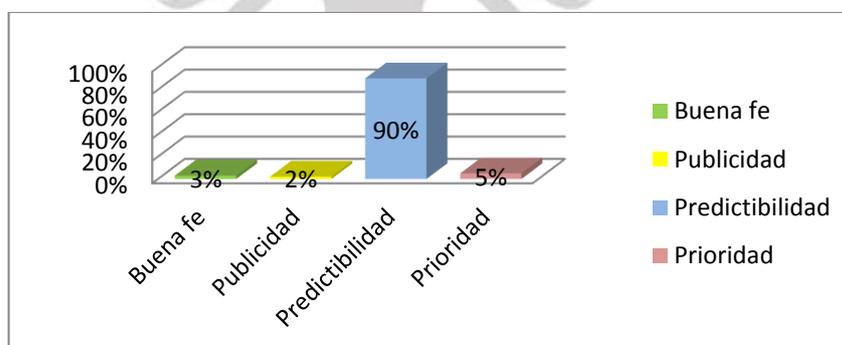
**Gráfico N° 08. Valoración de la calificación de los registradores públicos**

**DESCRIPCIÓN:** Verificada la tabla N° 08 y Gráfico N° 08, se aprecia que ante la pregunta sobre como consideran a la calificación de los Registradores Públicos en el registro de predios para el logro de la seguridad jurídica, cuando presenta un título para su inscripción, un mayor porcentaje (47%) la catalogo como regular, seguido de otro porcentaje considerable de (40%), que la consideró como buena, y otro porcentaje menor (10%) como excelente, y un pequeño porcentaje (3%) como mala.

**TABLA N° 09. PRINCIPIO VULNERADO CUANDO SE REALIZA OBSERVACIONES, SIN TENER EN CUENTA LO RESUELTO POR EL TRIBUNAL REGISTRAL**

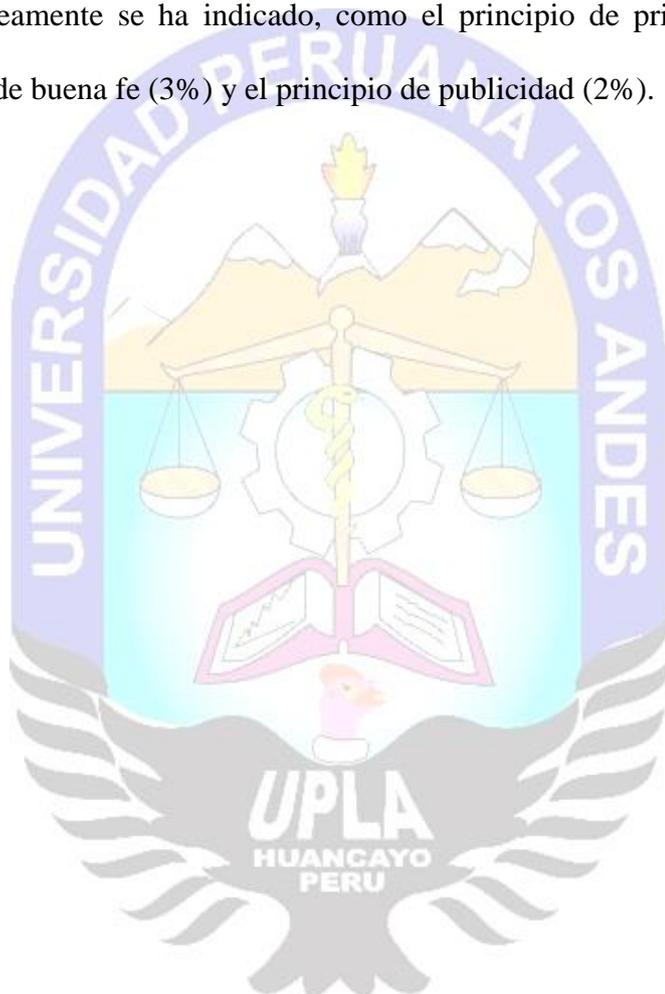
		Frecuencia absoluta simple	Frecuencia relativa simple (Hi)	Frecuencia relativa simple (Hi (%))	Frecuencia relativa acumulada Hi (%)
Principio de Buena fe		02	0.03	3	3
Principio de Publicidad		01	0.02	2	5
Principio de Predictibilidad		54	0.90	90	95
Principio de Prioridad		3	0.05	5	100
<b>TOTAL</b>		<b>60</b>	<b>1.00</b>	<b>100</b>	

Fuente : Encuesta aplicada a los Notarios Públicos, dependientes notariales y verificadores – febrero 2016.  
Elaborado: Quispe Poma, WM.



**Gráfico N° 09. Principio vulnerado cuando se realiza observaciones, sin tener en cuenta lo resuelto por el Tribunal Registral**

**DESCRIPCIÓN:** Evaluada la tabla N° 09 y Gráfico N° 09, se aprecia que ante la pregunta de qué principio cree que vulneran los Registradores Públicos cuando realizar observaciones reiteradas y sucesivas, sin tener en cuenta lo anteriormente resuelto por él mismo u otro Registrador; un mayor porcentaje (90%) identifico al principio de predictibilidad, seguido de otras alternativas que erróneamente se ha indicado, como el principio de prioridad (5%), el principio de buena fe (3%) y el principio de publicidad (2%).



**PRESENTACIÓN DE RESULTADO DEL ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES DE SEGUNDA INSTANCIA (TRIBUNAL REGISTRAL): MATRIZ DE ALMACENAMIENTO DE DATOS OBTENIDOS DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS AL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO DEL AÑO 2015, QUE FUERON APELADOS AL TRIBUNAL REGISTRAL**

NUMERO DE RESOLUCIÓN	SUMILLA	DECISIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL	CUMPLIMIENTO DE REGLAS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL POR PARTE DE LOS REGISTRADORES PÚBLICOS							
			Cumplimiento de Normas expresas		Cumplimiento de criterios reiterados adoptados por el Tribunal Registral		Cumplimiento de acuerdos plenarios adoptados por el Tribunal Registral		Cumplimiento de Precedentes de Observancia Obligatoria aprobados por el Tribunal Registral	
			SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
2304-2015	Disposición de Predios de Comunidad Campesina	Revoca y deja subsistente parcialmente observación	X		X			X	X	
2200-2015	Identidad del bien Objeto de transferencia	Revoca y confirma parcialmente observación		X	X			X	X	
2715-2015	Disposición de Predios de Comunidad Campesina	Revoca y deja sin efecto parcialmente la observación		X	X			X	X	
2692-2015	Inaplicación de Rangos de Tolerancia	Confirma, revoca, deja sin efecto y suspende parcialmente observación		X	X			X	X	
2438-2015	Improcedencia de Anotación Preventiva	Confirma Tacha sustantiva	X		X		X		X	
2140-2015	Identificación del bien objeto de Transferencia	Revoca y confirma parcialmente observación		X	X		X			X
1556-2015	Inaplicación de la Ley 26639 a las Garantías	Confirma Tacha sustantiva	X		X		X		X	



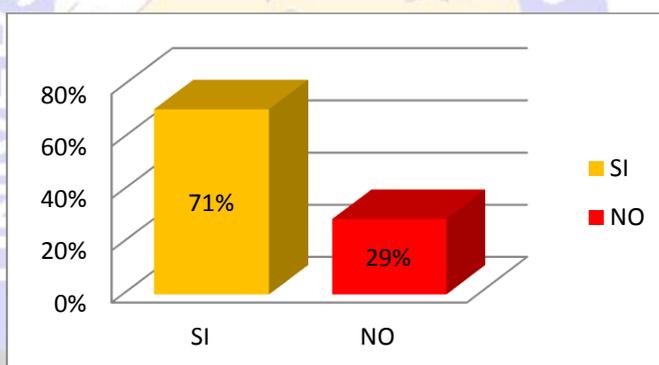
	constituidas a favor de Entidades del Sistema Financiero								
<b>1270-2015</b>	Disposición de Predios de Comunidad Campesina	Confirma Observación	X		X		X		X
<b>1238-2015</b>	Partidas Directamente Vinculadas	Confirma Observación	X		X		X		X
<b>1173-2015</b>	Formalidad de los Partes Judiciales	Confirma y deja sin efecto parcialmente observación		X	X		X		X
<b>1153-2015</b>	Disposición de Predios de Comunidad Campesina	Confirma y deja subsistente parcialmente la observación	X			X	X		X
<b>726-2015</b>	Identificación de la Persona Cuando existe discrepancia de nombre	Revoca la observación	X		X		X		X
<b>131-2015</b>	Compraventa e independización	Revoca observación	X			X		X	X
<b>129-2015</b>	Transferencia de Cuota Ideal	Revocar observación		X		X	X		X



**TABLA N° 01-A. INCUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL AL ANALIZAR RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL**

	Frecuencia absoluta simple	Frecuencia relativa simple (Hi)	Frecuencia relativa simple (Hi (%))	Frecuencia relativa acumulada Hi (%)
<b>SI</b>	10	0.71	71	71
<b>NO</b>	04	0.29	29	100
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	

Fuente : Análisis documental de resoluciones de segunda instancia – febrero 2016.  
Elaborado : Quispe Poma, WM.



**Gráfico N° 01-A. Incumplimiento de las reglas de calificación registral al analizar resoluciones del Tribunal Registral**

**DESCRIPCIÓN:** Se realizó el análisis de 14 (catorce) resoluciones de segunda instancia (Tribunal Registral), para cuyo efecto en la matriz de almacenamiento de datos, se ha establecido el número de la Resolución del Tribunal Registral, la sumilla que se consigna respecto al caso resuelto, la decisión a la que arribó el Tribunal Registral, y por último el incumplimiento de las reglas de calificación que cometieron los Registradores Públicos en la calificación de los títulos apelados, la que a su vez se ha disgregado en las

reglas siguientes: i) Cumplimiento de normas expresas, ii) cumplimiento de criterios reiterados adoptados por el Tribunal Registral, iii) cumplimiento de acuerdos plenarios adoptados por el Tribunal Registral, y iv) cumplimiento de Precedentes de Observancia Obligatoria aprobados por el Tribunal Registral.

Las citadas resoluciones analizadas, se refieren solo a las solicitudes de inscripción de actos relativos a transferencias en el registro de predios de la oficina registral de Huancayo, de los títulos ingresados de enero-2015 a diciembre-2016, los cuales fueron seleccionados automáticamente por el sistema de intranet que cuenta la Sunarp. Ello en razón a que las transferencias constituyen los actos más frecuentes que se presenta al registro de predios, en la que se encuentran involucrados notarios, abogados y verificadores.

Se ha verificado que un alto porcentaje (71%) de títulos apelados, los Registradores Públicos han incumplido por lo menos con alguna regla de calificación registral, existiendo solamente un porcentaje menor (29%) que cumplieron todas las reglas de calificación registral, lo cual quiere decir que los Registradores Públicos aún vienen incumplimiento las reglas de calificación, pese a que se encuentran expresamente contempladas en el Art. 33 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

Además, se advierte que se viene incumpliendo disposiciones del Código Civil y demás normas pertinentes aplicables a los casos en concreto. Asimismo, se aprecia que se vienen incumpliendo los Acuerdos Plenarios adoptados por el Tribunal Registrales, al no considerarlas como vinculantes,

ante la existencia de normas aparentemente contradictorias que regulan respecto a la obligatoriedad de las decisiones de segunda instancia, como numeral a.3) del Art. 33 y Art. 158 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, y el IV y XC pleno del Tribunal Registral.

Conforme se aprecia de la matriz de almacenamiento de datos obtenidos de los títulos presentados al registro de predios de la oficina registral de Huancayo del año 2015, que fueron apelados al Tribunal Registral, cuyos resultados se traduce de forma resumida en la tabla A-1 y el Gráfico A-1; se ha demostrado, que un alto porcentaje de títulos apelados son revocados o dejados sin efecto por la segunda instancia registral (Tribunal Registral).

Estos resultados, se deben a que los Registradores Públicos incumplieron con la adecuada aplicación de las reglas de calificación registral y especialmente por no ceñirse a los criterios de interpretación que ya fueron adoptados en anteriores resoluciones emitidas por la segunda instancia registral en casos iguales o similares, apreciándose que realmente no se facilita, ni propicia las inscripciones.



## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN**

#### **5.1. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

Cuyo texto es el siguiente:

**“El tener criterios interpretativos discrepantes al efectuar la calificación registral por parte de los Registradores Públicos, afecta considerablemente al principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.”**

En relación a esta hipótesis, con la presente investigación se ha comprobado que un gran porcentaje (85%) de los encuestados consideran que los Registradores Públicos, asumen diferentes criterios de interpretación al calificar los títulos que se presenta al registro de predios, conforme se aprecia en la Tabla N° 01 de la presentación de resultado y del Gráfico N° 01. En relación a esta hipótesis, también un porcentaje mayoritario (63%) considera que cuando el Registrador califica un título, con las mismas características que

uno anterior que ha presentado, no se sujeta al criterio ya adoptado en la anterior ocasión, como se aprecia Tabla N° 02 de la presentación de resultado y del Gráfico N° 02. Además, un gran porcentaje (70%) de los encuestados considera que la aplicación de diferentes criterios por parte de los Registradores Públicos, no permite tener certeza del resultado de la calificación registral, conforme lo demostrado en la Tabla N° 03 de la presentación de resultado, corroborado en el Gráfico N° 03.

En relación a este tema, en los antecedentes encontrados, Tarazona Alvarado F. llegó a similar conclusión que la demostrada en esta investigación al indicar que: “Si bien es importante que al Registro ingresen actos válidos y adecuados con la partida registral, resultando para ello imprescindible la actuación independiente y autónoma del Registrador al momento de la calificación, también lo es el que exista predictibilidad en la función registral, por lo que resulta necesario la adopción de una serie de reglas y limitaciones a la calificación registral, ya que la existencia de criterios discrepantes frente a un mismo caso o uno similar, genera inseguridad jurídica, y con ello, el incremento de los costos de transacción.”<sup>43</sup>

Este tema, nos obliga a remitirnos al principio de igualdad contemplada en el artículo 2.2 de la Constitución Política del Estado. De acuerdo con dicho principio, la igualdad no significa igualdad de derechos, sino igualdad de la Ley; es decir, la Ley es la misma para todos los ciudadanos. Asimismo, para

---

<sup>43</sup> Fernando Tarazona A. Ob. Cit, p. 18.

que exista la igualdad jurídica no basta con que la Ley sea igual para todos, sino que es inexcusable que se le aplique a todos del mismo modo.

Es así que la igualdad aludida tiene doble dimensión, como en el ordenamiento jurídico español, al respecto Eguiguren Praeli, F. indica que: “la igualdad es un derecho constitucional que tiene dos componentes primordiales uno de ellos es la igualdad de la ley o en la ley, que consiste en el límite al legislador que le impide aprobar leyes que contravengan el principio de igualdad de trato al que tienen derecho todas las personas; y el otro es la igualdad en la aplicación de la ley, que impone la obligación a todos los órganos Públicos “por la cual éstos no pueden aplicar la ley de una manera distinta a personas que se encuentra en casos o situaciones similares.”<sup>44</sup>

Por su parte, Rodríguez Inope, B. respecto al tema señala que: “En el marco de esta calificación que conlleva interpretación de normas y al amparo de la autonomía de las funciones que ostentan los Registradores prevista como una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, se han originado una serie de criterios en la calificación, siendo éstos en muchas ocasiones discrepantes entre así, aun cuando se trate de la solicitud de inscripción del mismo acto; lo que conllevó perjuicios al usuario, pues muchas veces la inscripción estaba destinada a la suerte de si le tocaba a uno u otro Registrador.”<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Eguiguren Praeli F. Estudios Constitucionales. España: ARA Editores; 2002. p. 97.

<sup>45</sup> Rodríguez Inope B. Los efectos de la evolución tecnológica en la calificación registral: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral – Fuero Registral. 2009; 10 (6): 28.

Por nuestra parte consideramos que en atención al principio de igualdad en la aplicación de la Ley, los Registradores Públicos al momento de calificar los títulos, no podrían aplicar de modo desigual las normas cuando estén frente a casos iguales o similares. No obstante, en la presente investigación se ha demostrado que los Registradores Públicos tiene diferentes criterios, incluso cambian de criterios ante casos iguales o similares lo cual no permite tener certeza de cuál será el resultado de la calificación cuando los usuarios presentar los títulos al registro, lo cual transgrede gravemente el principio de predictibilidad.

En tal sentido, para evitar que los Registradores puedan ofrecer soluciones distintas para supuestos sustancialmente iguales, se requiere constante comunicación y coordinación entre ellos mismos, por lo que sería conveniente que se realice encuentros zonales, de forma periódica en la cual se trates temas discrepantes que constantemente se presentan, para posteriormente ya tratarse en los Plenos de Registradores a nivel nacional, pues somos de la idea que para el presente caso se empiece primero a uniformizar criterios en las propias oficinas registrales, en las zonas registrales y por último recién en los plenos de Registradores que se lleva a cabo a nivel nacional y una vez al año.

## **5.2. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA:**

Cuyo texto es el siguiente:

**“Al realizar nuevas observaciones a los documentos ya calificados con anterioridad por parte de los Registradores Públicos, afecta**

**considerablemente al principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.”**

Esta hipótesis se ha comprobado plenamente, ya que existe esta falencia en la calificación registral no obstante la existencia de normatividad expresa que ha pretendido evitarla, lo cual queda demostrado porque un alto porcentaje (68%) de los encuestados consideran que cuando un Registrador conoce un título que previamente ha sido liquidado u observado por otro Registrador, formula nuevas observaciones a los documentos que fueron ya calificados. Asimismo, un considerable porcentaje (65%), considera que cuando un mismo Registrador conoce un título que previamente ha sido liquidado u observado por éste mismo, formula nuevamente observaciones a los documentos que el mismo ya calificó, tal como se puede observar en las Tablas Nros. 04 y 05 de la presentación de resultados, corroborado con los Gráficos Nros. 04 y 05.

Además, un gran porcentaje (67%) considera que la calificación realizada por los Registradores Públicos no es integral, ni simultánea; ya que no realizar todas las observaciones que debieran hacer en la primera oportunidad, realizando observaciones sucesivas cada vez que se reingresa el título para subsanar, como se aprecia de la Tabla N° 06 de la presentación de resultado y del Gráfico N° 06.

Las observaciones sucesivas están íntimamente ligada a la calificación integral, y dentro de los antecedentes encontrados a nivel de tesis, Mendoza Del Maestro G; señala acertadamente que: “La palabra integral proviene del latín *integrālis*, siendo que al actuar como adjetivo del sustantivo calificación

debe entenderse como total, global. Esto quiere decir que al momento de ingresar el título en principio tendrá que ponerse atención en dos cosas: la rogatoria y los documentos que de adjunten en el título materia de evaluación.” Asimismo, agrega que: “La rogatoria de un título presupone se extiende a todos los actos inscribibles que contiene este. De igual modo, los documentos contenidos en dicho título serán evaluados en forma global. En ninguno de los dos aspectos se puede dejar para un momento posterior dicha evaluación –salvo los casos de imposibilidad material de realizarla -, por lo que en caso el Registrador verificara que existen defectos en el título deberá pronunciarse sobre cada uno de ellos en dicha oportunidad. Por tanto, no es posible una segunda calificación”<sup>46</sup>.

Es así que citado autor en su tesis, concuerda con lo que se concluye en la presente investigación, dado que al menos nuestro derecho registral peruano proscribe las observaciones sucesivas al haber regulado expresamente que la calificación es integral y simultánea.

Por otra parte, Carrizales Dávila AJ. en relación al tema indica que: “La evaluación integral del título quiere decir que el Registrador Público debe realizar un examen total del título sometido a su conocimiento para la inscripción y de todos aquellos documentos complementarios presentados con el referido título en la primera oportunidad en que conoce el título. Se realiza en un solo acto no se puede observar de manera sucesiva. Sin embargo, en la práctica pueda que el Registrador omita una observación en la primera

---

<sup>46</sup> Mendoza del Maestro G. Ob. Cit, pp. 178-179.

oportunidad que tuvo para hacerlo, ante lo cual tendrá responsabilidad administrativa que suelen superar a través de otro Registrador que asume la calificación del título por licencia del que lo calificó, evadiendo así la prohibición de que se observe otro aspecto que no fue materia de la primera calificación. Ejemplo: Califico una compra venta de inmueble, no puedo calificar en una oportunidad aspectos de la validez del acto y después en otra calificación sucesiva la capacidad de los otorgantes (comprador y vendedor) o también como ejemplo citar: presento una compra venta y el Registrador observa en una primera oportunidad por capacidad de uno de los otorgantes. Subsana dicha observación no podrá calificar nuevamente por la capacidad de otro de los otorgantes toda vez que debió hacerlo en la primera oportunidad.<sup>47</sup>

Con respecto a las observación sucesivas y el principio de predictibilidad, el Art. 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, dispone – entre otros aspectos – que la calificación es integral, esto implica que en un solo acto y en la primera oportunidad que se califica debe realizarse toda la verificación del título a fin de indicar que defectos adolecen, además de precisar el monto de mayores derechos registrales que falta pagar, salvo que ésta deducción no sea posible. Por su parte en el literal a.3) del Art. 33 del citado cuerpo normativo, se establece claramente las reglas

---

<sup>47</sup> Carrizales Dávila AJ. Misceláneas Notariales. ¿Qué características debe reunir la calificación registral efectuada por el Registrador Público? [en línea]. Lima: Carrizales; 2013 [fecha de acceso 25 de marzo de 2016]. URL Disponible en: <http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe/2013/07/que-caracteristicas-debe-reunir-la.html>.

de calificación registral que los Registradores Públicos, deberían cumplir. Por lo tanto, esta proscrita las observaciones sucesivas, esto es realizar nuevamente observaciones no advertidas anteriormente. No obstante, en la presente investigación se ha demostrado que se transgrede tales dispositivos.

Para nosotros, resulta adecuada la regulación ya existente, lo que falta es concientizar y establecer lineamientos para que todo el personal del sistema registral que estén involucrados con la calificación registral cumpla con tales dispositivos, dado que en la práctica no solo el Registrador Público es el que verifica el título, ya que existen practicantes, auxiliares y asistentes registrales que efectúan la precalificación, más aún cuando progresivamente se ha ido relegado la calidad de la calificación, en aras de la productividad de los títulos en menores plazos de atención, lo que implica que no pueda verificarse amplia y adecuadamente un título en tan solo algunos minutos, sobre todo cuando éstos resultan complejos, pues resulta lógico que a mayor productividad ante el aumento de títulos, menor será la calidad del servicio, pues la exigencia de producir más, obliga a confiar en la calificación realizada por el personal de apoyo, quienes por su parte no tienen responsabilidad legal expresa según la actual normatividad, dado que el principal sujeto de cualquier tipo de responsabilidad será siempre el Registrador Público.

En la presente investigación se ha demostrado que aún se sigue incumpliendo los dispositivos reglamentarios vinculados al tema, conforme se aprecia de la contrastación de hipótesis. Es así, por ejemplo, que cuando un título se presenta al registro, el Registrador a cargo lo califica y observa en razón de algún defecto formal de la escritura pública, ante lo cual usuario

subsana solo tal extremo observado y presenta al reingreso un nuevo parte notarial de la escritura pública aclaratoria. Sin embargo al reingreso ya sea el mismo Registrador u otro que asuma por alguna circunstancia (por encargatura, por suplencia, por vacaciones, por redistribución de títulos, etc) vuelven a calificar nuevamente y observa otros aspectos no advertidos al inicio, lo que implica que la calificación registral no ha sido integral y simultánea en un único acto y en la primera oportunidad que se tiene, pues se observa de forma sucesiva, y por qué no decirlo abusiva, lo cual desde luego no solo causa perjuicio y malestar al usuario, sino que se trasgrede gravemente el principio de predictibilidad y por ende la seguridad jurídica, que es razón de ser del registro.

Ante esta situación, se hace necesario que se siga concientizando más arduamente al personal de las oficinas registrales, a efectos de fortalecer una adecuada calificación y evitar sanciones administrativas, ante los controles de calidad que se viene realizando a nivel nacional en aplicación a la Directiva N° 005-2014-SUNARP/SN, la cual aprobó los Lineamientos para la ejecución del control de calidad del servicio de inscripción registral, publicada mediante Resolución N° 258-2014-SUNARP/SN, el sábado 25 de octubre del 2014, en el diario oficial El Peruano, la cual tiene por finalidad consolidar adecuadamente el cumplimiento del principio de predictibilidad.

Por último, se hace imprescindible descartar la idea generalizada de que un Registrador no tendría por qué estar vinculado a lo resuelto por otro Registrador o por el propio Tribunal Registral dentro del mismo procedimiento registral, amparándose en la independencia y autonomía en su función

calificadora, ya que so pretexto de estas prerrogativas no se puede desvincularse de los criterios ya adoptados, porque existe norma expresa que lo restringe, pues llevar al extremo está libertad de criterio, implica la transgresión gravemente la seguridad jurídica y la confianza de los administrados, ocasionando una transgresión al principio de predictibilidad.

### **5.3. TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

Cuyo texto es el siguiente:

**“El desvincularse de los criterios de interpretación ya adoptados por el Tribunal Registral, afecta significativamente al principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.”**

En relación a esta hipótesis, se ha comprobado que un alto porcentaje (63%) de encuestados consideran que los Registradores Públicos al realizar la calificación de los títulos, no se sujetan a lo ya resuelto por el Tribunal Registral en casos iguales o similares, conforme se aprecia en la Tabla N° 07 de la presentación de resultado y del Gráfico N° 07. Existiendo insatisfacción de los usuarios respecto a la calificación realizada por los Registradores Públicos, pues solo un porcentaje ínfimo (10%), considera que la calificación es excelente, conforme se aprecia de la Tabla N° 08 de la presentación de resultado y del Gráfico N° 08, cuando lo ideal sería que la mayoría lo catalogue como excelente. Esta situación se complementa con el hecho de que un gran porcentaje (90%) de los encuestados haya identificado claramente que las observaciones sucesivas afectan al principio de predictibilidad como se verifica

en la Tabla N° 09 de la presentación de resultado y del Gráfico N° 09, quedando corroborado que las observaciones sucesivas desencadenan en una grave transgresión al principio de predictibilidad.

Además, se ha comprobado con el resultado del análisis de las resoluciones de segunda instancia (Tribunal Registral), en la cual se ha verificado que la mayoría de resoluciones (71%) de segunda instancia revoca las observaciones efectuadas, al haberse incumplido por lo menos alguna de reglas de calificación y verificándose que la primera instancia no se sujetó a los criterios adoptados en las resoluciones reiteradas de segunda instancia, ante casos iguales o similares. De lo comprobado, se aprecia que los Registradores Públicos y demás involucrados en la calificación registral (asistentes y auxiliares registrales), no se alinean a los criterios adoptados por la segunda instancia registra, lo que afecta ostensiblemente el principio de predictibilidad.

Al respecto, dentro de los antecedentes encontrados, se tiene a Torres Sánchez T. quien en su trabajo también concluyo lo siguiente: “La actividad administrativa exige que las decisiones sean emitidas con alto grado de predictibilidad, es decir que el administrado sepa de antemano el desenlace que tendrá su petición. La actividad registral en nuestro país se enmarca dentro de dicha tendencia, es decir que los pronunciamientos se efectúen teniendo en cuenta el derrotero que va marcando el Tribunal Registral a través de los plenos de observancia obligatoria así como de las resoluciones que sin tener aún dicho carácter tiene carácter de reiterantes.”<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Torres Sánchez TA. Ob. Cit, p. 2.

En relación al tema, el carácter vinculante del precedente administrativo radica, como señala la doctrina<sup>49</sup>, en la eficacia de los siguientes principios:

- (i) **La igualdad ante la ley**, como vinculación a todos los poderes Públicos de modo que la Administración no puede ofrecer soluciones distintas para supuestos sustancialmente iguales.
- (ii) **La seguridad jurídica**, entendida como la posibilidad de predecir que los poderes Públicos, en un caso concreto, actuarán o dejarán de hacerlo y que, si actúan, lo harán de un modo determinado y no de otro.
- (iii) **La buena fe**, basada en la legítima expectativa de que deben producirse las mismas consecuencias que se produjeron en caso similares.
- (iv) **La interdicción de la arbitrariedad**, que prohíbe a los poderes Públicos conductas desiguales y desleales frente a los administrados.
- (v) **La buena administración**, emanada de la necesidad de una coherencia administrativa, compuesta de objetividad y criterios uniformes.

En nuestro sistema Peruano el Tribunal Registral cumple una función relevante como la de dictar precedentes administrativos y ello contribuye a dar seguridad jurídica, a fin de que se tenga las reglas claras para que los usuarios puedan fácilmente hacer valer sus derechos. Al respecto el Art. 158 del TUO del RGRP establece que “Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que

---

<sup>49</sup> Díez-Picazo LM. La Doctrina del Precedente Administrativo. Revista de Administración Pública. Nº 98. Mayo – Agosto 1982. pp. 9 - 15, y Díaz Sastre, S. El precedente administrativo. Fundamentos y eficacia vinculante. Madrid, Marcial Pons, 2008, pp.246 y sigs.

establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior”. Hasta la fecha, se aprobaron 148 Plenos del Tribunal Registral dentro de las cuales se aprobaron precedentes de observancia obligatoria (si se obtuvieron 2/3 de los vocales concurrentes) y acuerdos plenarios\*, las mismas que constituyen pautas a tener en cuenta en los diversos actos inscribibles, los que a su vez son herramientas jurídicas, para los operadores registrales y asimismo para los usuarios, lo cual coadyuva a la aplicación del principio de predictibilidad.

No obstante, existen muchos pronunciamientos que no han sido establecidos aún como precedentes de observancia obligatoria, ni mucho menos como acuerdos plenarios, sin embargo al resultar criterios reiterantes adoptados en más de dos resoluciones emitidas por una misma sala o diferentes salas del Tribunal Registral, resulta vinculante en estricta aplicación del literal a.3) del Art. 33 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, que dispone que: “Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características,

---

\* Los acuerdos no están regulados en el Reglamento General de los Registros Públicos. En el tercer Pleno del Tribunal Registral realizado el 23 de febrero de 2003 se sometió a debate la posibilidad de que los temas que no se aprueben como precedente de observancia obligatoria, queden como acuerdos vinculantes para la sala plena, esto es, vincules de manera obligatoria a todos los integrantes de las 5 salas que conforman el Tribunal Registral. Sin embargo, fue en el cuarto Pleno del Tribunal Registral celebrado el 6 de junio de 2003 que se aprobó por unanimidad el carácter vinculante de los acuerdos.

aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.”

Ello bastaría para entender que los Registradores Públicos están vinculado a las resoluciones reiteradas de la segunda instancia (Tribunal Registral), no resultando necesario que tales resoluciones hayan sido el sustento de los acuerdos plenarios y/o precedentes de Observancia Obligatoria. Sin embargo, ello no es así por diferentes factores existentes dentro de la propia y diversa normatividad registral.

Es así, que se aprecia que la desvinculación a los criterios de interpretación ya adoptados por el Tribunal Registral, por parte de los Registradores Públicos, obedece en primer lugar al errado pretexto de justificarse en la autonomía funcional, la cual nada tiene que ver con este aspecto, y en segundo lugar por la ambigüedad y contradicción de normatividad, para poder determinar claramente lo que resulta obligatorio para el Registrador Público, ya que existe actuaciones administrativas que resultan vinculantes para un determinado sector de operadores jurídicos registrales. Así se tiene que existe vinculación a los vocales del Tribunal Registral, a los Registradores Públicos y/o de alcance para todos, entre los cuales se tiene a los siguientes:

## DIFERENTES PRECEDENTES ADMINISTRATIVOS VINCULANTES

RESOLUCIONES REITERADAS	ACUERDOS PLENARIOS	PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA
Vincula a los Registradores Públicos.	Vincula solo a Vocales del Tribunal Registral.	Vincula a todos (Vocales, Registradores Públicos, Certificadores, Asistentes Registrales, Abogados, etc.)
<b>Base Legal:</b> Numeral a.3) del Art. 33 del RGRP.	<b>Base Legal:</b> IV pleno y XC pleno.	<b>Base Legal:</b> Art. 158 del RGRP.

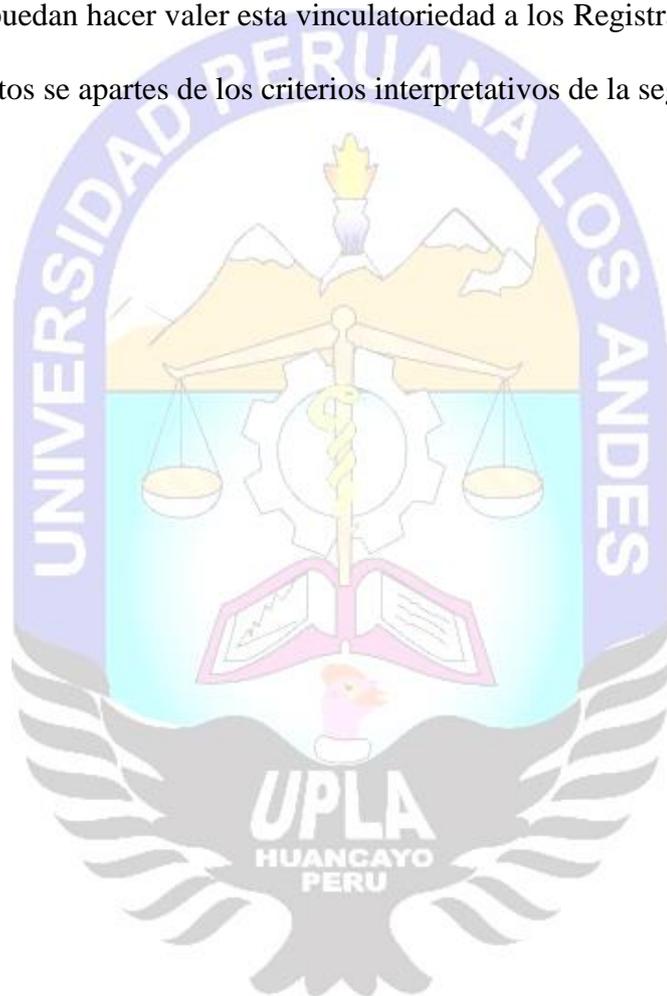
Elaborado: Quispe Poma, WM – 2016.

Esta situación hace que los Registradores Públicos y demás involucrados en la calificación registral (asistentes y auxiliares registrales), no vienen ciñéndose a los criterios ya asumidos por la segunda instancia registral, en casos iguales y similares, las que están contenidas en las resoluciones emitidas, a las que fácilmente se puede acceder por el sistema de intranet con la que cuenta la Sunarp.

Ello también implica en la necesidad de establecer claramente que no solo los precedentes de observancia obligatoria, resultan vinculantes para los Registradores Públicos, sino también los acuerdos plenarios, así como las reiteradas resoluciones en las cuales se adoptan lineamientos frente a un caso complejo. Además, no se debe dejar de lado los acuerdos adoptados en los Plenos Nacionales de los Registradores Públicos, los que al no estar debidamente publicadas es desconocido para la gran mayoría de los operadores del sistema jurídico registral.

Por lo indicado, estamos convencidos que los Registradores Públicos, se encuentran también vinculados a la reiterada jurisprudencia, y con más razón a los acuerdos plenarios, en estricta aplicación del citado numeral a.3 del

Art. 22 del RGRP. No obstante, se requiere que el Superintendente Nacional de los Registros Públicos o la Dirección Técnica Registral, emita directiva o lineamientos a fin de precisar este aspecto que si bien de una interpretación sistemática nos puede llegar a la conclusión que venimos planteando. Sin embargo, se requiere que se precise claramente, a fin de que los propios usuarios puedan hacer valer esta vinculatoriedad a los Registradores Públicos, cuando éstos se aparten de los criterios interpretativos de la segunda instancia.



## CONCLUSIONES

1. Los Registradores Públicos, realizan observaciones sucesivas o en cascada, es decir no realizan una calificación integral o simultánea, porque vuelven a observar, liquidar o tachar sustantivamente, al encontrar nuevos defectos que no fueron advertidos en la primera ocasión ya sea por el mismo u otro Registrador, incumpléndose el Art. 31 y Art. 33 literal a) del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, lo que afecta considerablemente al principio de predictibilidad.
2. Los Registradores Públicos, se desvinculan de los criterios de interpretación ya adoptados por el Tribunal Registral, por cuanto no se ciñen a lo ya resuelto por la segunda instancia en casos iguales o similares adoptadas en las resoluciones reiteradas o en los acuerdos plenarios, porque consideran erróneamente que solo les vincula las normas expresas y los precedentes de Observancia Obligatoria, lo cual afecta significativamente al principio de predictibilidad.
3. Los Registradores Públicos, tienen criterios interpretativos discrepantes al efectuar la calificación registral, porque ante casos iguales o similares resuelven de modo distinto, incluso cambian de criterio ante casos iguales que con anterioridad resolvieron de modo diferente, en razón de que no existe, ni se propicia coordinaciones o reuniones entre los Registradores que pertenecen a una misma oficina y/o zona registral, lo que afecta considerablemente al principio de predictibilidad.

## RECOMENDACIONES

1. Que, los Registradores Públicos, deben dar estricto cumplimiento al Art.31 y Art. 33 literal a) del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, la primera dispone que la calificación es integral y la segunda establece las reglas de calificación para la primera instancia. Debiendo la instancia superior jerárquicamente (Jefatura de la Unidad registral) efectuar el monitoreo y control del cumplimiento de tal dispositivo reglamentario.
2. El Superintendente Nacional de los Registros Públicos, debe emitir una directiva o lineamiento para establecer que los Registradores Públicos se encuentran también vinculados a los Acuerdos Plenarios adoptados por el Tribunal Registral y a la jurisprudencia registral reiterada, esto último cuando un mismo caso sea resuelto del mismo modo en más de dos resoluciones por el Tribunal Registral. Además, debe establecerse como vinculante los acuerdos adoptados en el Pleno Nacional de Registradores Públicos.
3. El Superintendente Nacional de los Registros Públicos, debe emitir directiva o lineamiento a fin promover y organizar Plenos Zonales de Registradores Públicos, por las que se realice el encuentro de Registradores Públicos de forma mensual en cada una de las Zonas Registrales, para debatir, aclarar y homologar criterios de interpretación, sobre observaciones, tachas, liquidaciones y técnica de inscripción, para la armonización de criterios en todos los Registros Públicos, con la finalidad de brindar un mejor servicio a los usuarios, para fortalecer la seguridad jurídica registral.

## REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

1. **Mendoza del Maestro G.** Aplicación del control difuso por parte de los Registradores Públicos por vulneración del denominado contenido esencial del Derecho de Propiedad. [Tesis Maestría]. Lima: Universidad Nacional de San Marcos; 2012.
2. **Aliaga Blanco LE.** La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú. [Tesis Maestría]. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú; 2012.
3. **Fernando Tarazona A.** Ponencia presentada al III foro internacional de derecho registral [en línea]. Argentina; 2012. URL Disponible en: [http://www.universidadnotarial.edu.ar/derechoregistralt2012/documentos/Tarazona\\_Alvarado.pdf](http://www.universidadnotarial.edu.ar/derechoregistralt2012/documentos/Tarazona_Alvarado.pdf). [Fecha de acceso 02 de febrero de 2016].
4. **Anaya Castillo J.** Límites a la función calificadora del Registrador: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral – Fuero Registral. 2009; 10 (6).
5. **Torres Sánchez TA.** Predictibilidad en la Función Registral en el Perú. Derecho y Cambio Social. [en línea]. 2008. URL Disponible en: <http://www.derechoycambiosocial.com/revista013/predictibilidad%20en%20la%20funcion%20registraral.htm>. [Fecha de acceso 05 de febrero de 2016].
6. **Alva Mattucci M.** El principio de Predictibilidad y el Derecho Tributario: Análisis de la Ley del Procedimiento Administrativo General y la Jurisprudencia de Observancia Obligatoria [en línea]. 2001 URL Disponible en

[http://www.teleley.com/articulos/art\\_predictibilidad.pdf](http://www.teleley.com/articulos/art_predictibilidad.pdf). [fecha de acceso 05 de febrero de 2016].

7. **Guevara Manrique R.** Derecho Registral. Tomo I. Lima; 1996.
8. **González Barrón GH.** Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima: Jurista Editores; 2002.
9. **Alvarez Caperochipi JA.** Derechos Reales. España; 2006.
10. **Guevara Manrique R.** Ob. cit., p. 912.
11. **Chico y Ortiz JM.** Seguridad Jurídica y Revisión Crítica de Los Principios Hipotecarios. Madrid; 2000.
12. **García y García.** Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I: Madrid; 2005.
13. **Vivar Morales E.** El registro de la propiedad Inmueble. La economía de Mercado y el Mejoramiento técnico de los Registros: ¿Qué está Faltando?. Revista Folio Real. Año 1. N° 3. 2000.
14. **Colín Sanchez G.** Procedimiento Registral de la propiedad. México: Porrúa; 1999.
15. **González Barrón GH.** Ob. Cit., p. 19.
16. **Gonzales Loli JL.** Comentarios. Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, 2da. Ed. Lima: Gaceta Jurídica; 2002.
17. **Llaja Cueva IG.** Procedimiento Registral: Primera y Segunda Instancia. [en línea]. Lima: Derecho y cambio social; 2013. URL

[http://www.derechoycambiosocial.com/revista033/procedimiento\\_registral.pdf](http://www.derechoycambiosocial.com/revista033/procedimiento_registral.pdf)  
f. [fecha de acceso 05 de marzo de 2016].

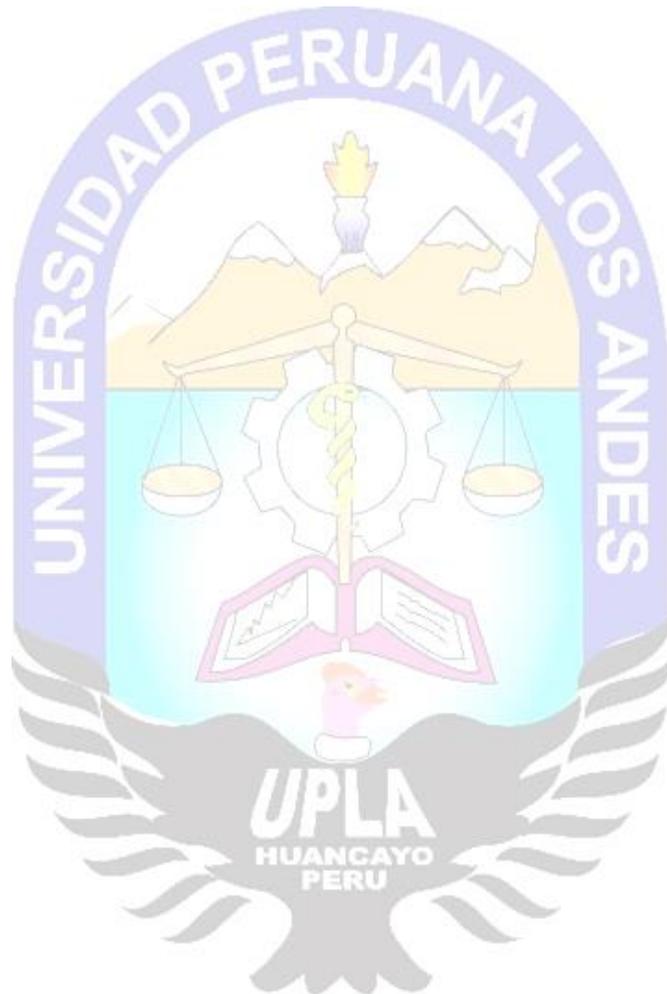
18. **Chico y Ortiz JM.** Calificación Jurídica, conceptos básicos y Formularios registrales. Madrid: Marial Pons librero editor; 1987.
19. **Moisset de Espanes L.** La Publicidad Registral, Lima: Palestra Editores; 2004.
20. **Gómez FJ, Del Pozo P.** Estudios sobre Derecho Hipotecario, Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A.; 2000.
21. **Gómez FJ, Del Pozo P.** Lecciones de Derecho Hipotecario, Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A.; 2000.
22. **Chico y Ortiz, JM. G.** Ob. Cit, p. 26.
23. **Íbid.** pp. 31-32.
24. **Pau Pedrón A.** La convergencia de los sistemas registrales en Europa, Madrid; 2004.
25. **Ballesteros Alonso M.** Seguridad jurídica y Calificación. Ponencias y Comunicaciones presentadas al VIII Congreso Internacional de Derecho Registral. Centro de Estudios Registrales. Madrid; 1990.
26. **Delgado Scheelje A.** Derecho Registral II. Lima: Gaceta Jurídica Editores; 1998.
27. **Soria Alarcon M.** Estudios de Derecho Registral. Lima: Palestra editores; 1997.
28. **Ibid.,** pp. 51-52.

- 29. Lacruz Berdejo JL.** Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del Registrador. En: Gómez Gállego, FJ. La Calificación Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Editorial Civitas S.A.
- 30. Abella A.** Derecho inmobiliario Registral. Buenos Aires: Editorial Zavalia; 2008.
- 31. Villaro FP.** Elementos de derecho registral inmobiliario. La Plata: Scotti Editora; 2003.
- 32. Alva Mattucci M.** Ob. Cit p.3.
- 33. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos,** aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN. (El Peruano-Normas legales, número 466500, de 19/03/2012)
- 34. Delgado Scheelje A.** Aplicación de los principios registrales en la calificación registral: En Ius et Veritas N° 18, junio, 1999. p. 254.
- 35. Gonzales Loli JL.** Ob. Cit p.206.
- 36. Decreto Legislativo del Notariado,** aprobado por D. Leg. Nro. 1049. (El Peruano-Normas legales, número 374810, de 26/06/2008)
- 37. Galvez Troncos S.** La calificación de resoluciones judiciales [en línea]. Lima; El Visir; 2009. URL Disponible en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2009/08/05/calificacion-deresoluciones-judiciales>. [Fecha de acceso 03 de marzo de 2016].

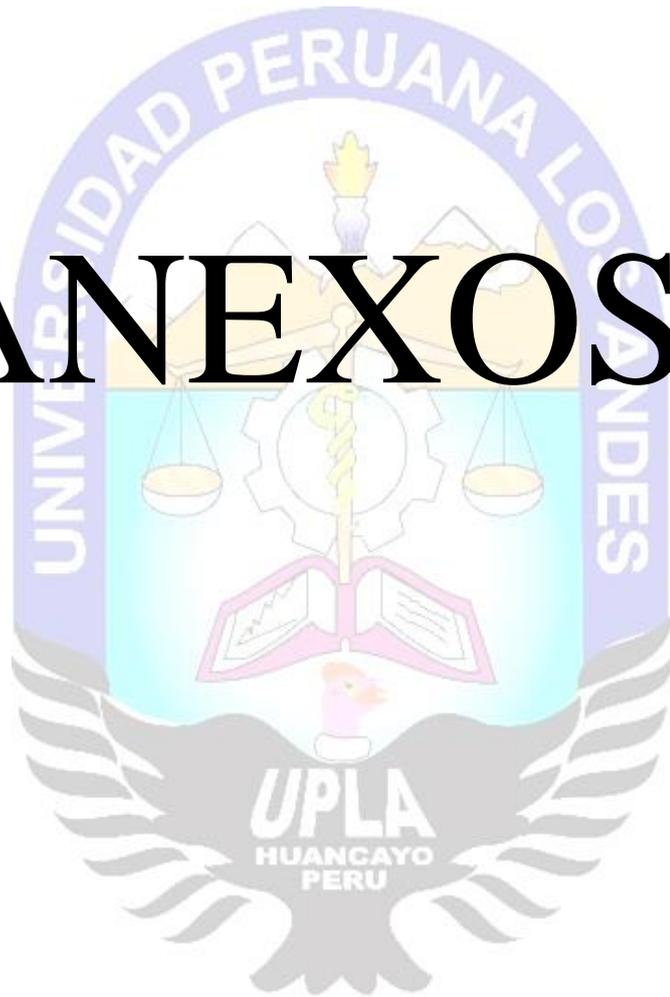
38. **Portal del Estado Peruano** [en línea]. Lima: 2016. URL Disponible en: <https://www.sunarp.gob.pe/faq2.asp>. [fecha de acceso 02 de febrero del 2016]
39. **Gonzáles Barrón GH.** Derecho Urbanístico. Lima: Editora y Distribuidora Ediciones legales EIRL; 2014.
40. **Portal del Estado Peruano** [en línea]. Lima: 2016. URL Disponible en: <https://www.sunarp.gob.pe/faq2.asp>. [fecha de acceso el 02 de febrero del 2016].
41. **Hernández Sampieri, R.** Metodología de la investigación. México D.F.: McGraw-Hill/Interamericana Editores, S.A. de C.V; 2010. p. 121.
42. **Hernández Sampieri, R. G.** Ob. Cit, p. 176.
43. **Fernando Tarazona A.** Ob. Cit, p. 18.
44. **Eguiguren Praeli F.** Estudios Constitucionales. España: ARA Editores; 2002.
45. **Rodríguez Inope B.** Los efectos de la evolución tecnológica en la calificación registral: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral – Fuero Registral. 2009; 10 (6).
46. **Mendoza del Maestro G.** Ob. Cit, pp. 178-179.
47. **Carrizales Dávila AJ.** Misceláneas Notariales. ¿Qué características debe reunir la calificación registral efectuada por el Registrador Público? [en línea]. Lima: Carrizales; 2013 [fecha de acceso 25 de marzo de 2016]. URL Disponible en: <http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe/2013/07/que-caracteristicas-debe-reunir-la.html>.

48. **Torres Sánchez TA.** Ob. Cit, p. 2.

49. **Diez-Picazo LM.** La Doctrina del Precedente Administrativo. Revista de Administración Pública. Nº 98. Mayo – Agosto 1982, y Díaz Sastre, S. El precedente administrativo. Fundamentos y eficacia vinculante. Madrid, Marcial Pons, 2008.



# ANEXOS



## MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: “LAS REGLAS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL Y EL PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD, EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° VIII – SEDE HUANCAYO, 2015”				
PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	METODOLOGÍA	VARIABLES E INDICADORES
<p><b>PROBLEMA GENERAL:</b></p> <p>¿De qué manera el incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos afecta el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015?</p> <p><b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b></p> <p>a) Cómo la existencia de criterios interpretativos discrepantes al momento de la calificación registral, por parte de los Registradores Públicos, afecta el principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015?</p> <p>b) ¿Cómo al realizar nuevas observaciones a los documentos ya calificados con anterioridad por parte de los Registradores Públicos, afecta el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015?</p> <p>c) ¿Cómo el desvincularse de los criterios de interpretación ya adoptados por el Tribunal Registral, por parte de los Registradores Públicos, afecta el principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015?</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL:</b></p> <p>Determinar de qué manera el incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos afecta el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.</p> <p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS:</b></p> <p>a) Determinar como el tener criterios interpretativos discrepantes al efectuar la calificación registral por parte de los Registradores Públicos, afecta el principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.</p> <p>b) Determinar cómo al realizar nuevas observaciones a los documentos ya calificados con anterioridad por parte de los Registradores Públicos, afecta el principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.</p> <p>c) Determinar como el desvincularse de los criterios de interpretación ya adoptados por el Tribunal Registral, afecta el principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.</p>	<p><b>HIPÓTESIS GENERAL:</b></p> <p>El incumplimiento de las reglas de calificación registral por parte de los Registradores Públicos afecta directamente al principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015?</p> <p><b>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS:</b></p> <p>a) El tener criterios interpretativos discrepantes al efectuar la calificación registral por parte de los Registradores Públicos, afecta considerablemente al principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.</p> <p>b) Al realizar nuevas observaciones a los documentos ya calificados con anterioridad por parte de los Registradores Públicos, afecta considerablemente al principio de predictibilidad, en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.</p> <p>c) El desvincularse de los criterios de interpretación ya adoptados por el Tribunal Registral, afecta significativamente al principio de predictibilidad en el registro de predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015.</p>	<p><b>MÉTODOS:</b></p> <p>Inductivo-deductivo</p> <p>Análisis-Síntesis,</p> <p>Exegético y</p> <p>Sistemático.</p> <p><b>DISEÑO:</b></p> <p>No experimental: Transversal Descriptivo, con una sola Muestra y un Tipo de Muestreo: No Probabilístico Intencional.</p> <p><b>RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN:</b></p> <p>Se utilizará el Análisis Documental y las encuestas</p>	<p><b>VARIABLE INDEPENDIENTE:</b></p> <p><b>Reglas de calificación registral.</b></p> <p><b>Indicadores:</b></p> <p>- Uniformidad de criterios interpretativos</p> <p>- Calificación integral y simultanea</p> <p>- Sujeción a los criterios del Tribunal Registral</p> <p><b>VARIABLE DEPENDIENTE:</b></p> <p><b>Principio de predictibilidad.</b></p> <p><b>Indicadores:</b></p> <p>-Certeza del resultado de la calificación.</p> <p>- Seguridad jurídica</p>





**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**  
**ESCUELA DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**



**ENCUESTA**

**TÍTULO Y OBJETIVO:** El presente cuestionario tiene por objetivo conocer su opinión sobre el problema de investigación: “Las Reglas de Calificación Registral y el Principio de Predictibilidad, en el Registro de Predios de La Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, 2015”

En tal sentido, apelo a su colaboración y le solicito que usted responda el siguiente cuestionario con toda sinceridad, considerando que el mismo tiene carácter de anónimo.

**INSTRUCCIÓN:**

Lea usted cada una de las preguntas y responda marcando con una “X” la alternativa que considere pertinente.

Es usted:

**Notario Público** ( )

**Dependiente Notarial – Abogado** ( )

**Verificador Común – Arquitecto o Ingeniero civil** ( )

**PREGUNTAS:**

**1.** ¿De acuerdo a su experiencia, considera usted que los Registradores Públicos, asumen diferentes criterios de interpretación al calificar los títulos que se presenta al registro de predios?

( ) Si

( ) No

**2.** ¿Cree usted que cuando el Registrador califica un título, con las mismas características que uno anterior que ha presentado, se sujeta al criterio ya adoptado en la anterior ocasión?.

( ) Si

( ) No

**3.** ¿Considera usted que la aplicación de diferentes criterios por parte de los Registradores Públicos, no permite tener la certeza del resultado de la calificación registral?

( ) Si

( ) No

4. ¿Cuándo el Registrador Público conoce un título que previamente haya sido liquidado u observado por **el anterior Registrador**, formula nuevas observaciones a los documentos ya calificados?

- Si
- No

5. ¿Cuándo el Registrador Público conoce un título que previamente haya sido liquidado u observado por **él mismo**, vuelve a formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados?

- Si
- No

6. ¿Considera usted que la calificación del Registrador Público es integral y simultánea, realizando todas las observaciones en la primera oportunidad que tiene para hacerlas?

- Si
- No

7. ¿Para usted los Registradores Públicos al realizar la calificación de los títulos, se sujetan a lo ya resuelto por el Tribunal Registral en casos iguales o similares?

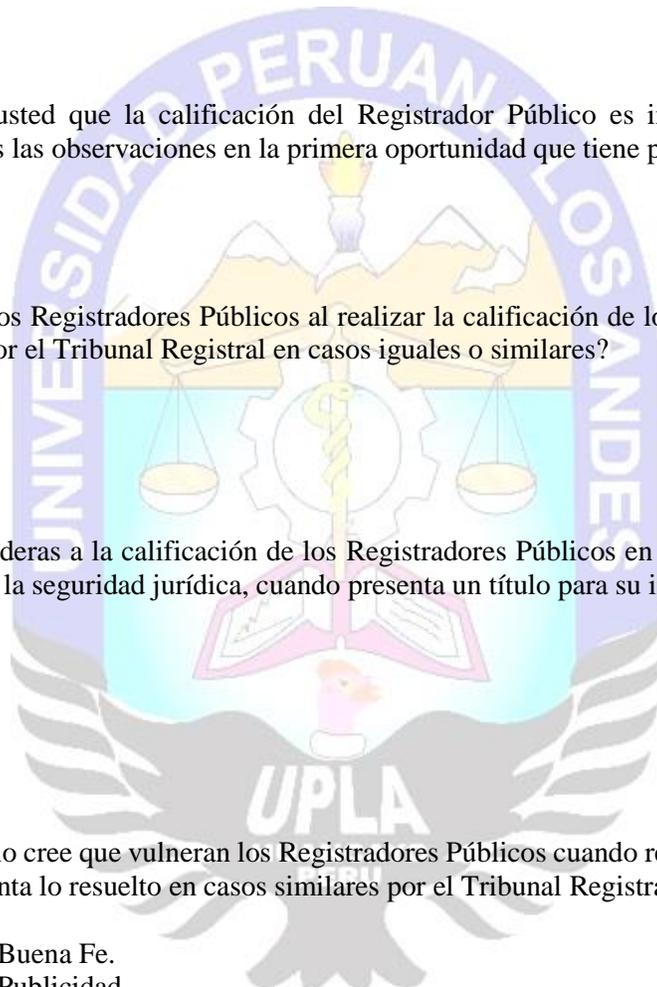
- Si
- No

8. ¿Cómo consideras a la calificación de los Registradores Públicos en el registro de predios para el logro de la seguridad jurídica, cuando presenta un título para su inscripción?

- Excelente
- Buena
- Regular
- Mala

9. ¿Qué principio cree que vulneran los Registradores Públicos cuando realizar observaciones, sin tener en cuenta lo resuelto en casos similares por el Tribunal Registral?

- Principio de Buena Fe.
- Principio de Publicidad.
- Principio de Predictibilidad.
- Principio de Prioridad.











PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2304-2015-SUNARP-TR-L

Lima, 12 NOV. 2015

**APELANTE** : **MANUEL TEODORO RIVERA NUÑEZ**  
**TÍTULO** : N° 23126 del 21/5/2015.  
**RECURSO** : Escrito del 11/8/2015.  
**REGISTRO** : Registro de Predios de Huancayo.  
**ACTO (s)** : Adjudicación e independización.  
**SUMILLA** :



### DISPOSICIÓN DE PREDIOS DE COMUNIDAD CAMPESINA

*"Para la inscripción de transferencias de predios comunales en los que la comunidad campesina se encuentra representada, será suficiente que el poder de disposición se encuentre previamente inscrito y en éste, cuando menos, se hayan identificado los predios por sus áreas y ubicaciones referenciales".*

#### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación e independización de los lotes N° 32 y N° 28 que forman parte del área de mayor extensión inscrita en la partida electrónica N° 07226639 del Registro de Predios de Huancayo a favor de la sociedad conyugal conformada por Manuel Teodoro Rivera Núñez y Modesta Allpoc Ramos de Rivera.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 6/6/2009 otorgada ante notario de Chupaca Marcial Ojeda Sánchez.
- Parte notarial de la escritura pública aclaratoria del 4/12/2012 otorgada ante notario de Chupaca Marcial Ojeda Sánchez.
- Plano perimétrico del lote N° 32 suscrito por verificador Tito Miguel Pérez Torres.
- Memoria descriptiva del plano perimétrico del lote N° 32 suscrito por verificador Tito Miguel Pérez Torres.
- Plano de ubicación y localización del lote N° 32 suscrito por verificador Tito Miguel Pérez Torres.
- Oficio N° 3274-2013-COFOPRI/OZJUN suscrito por la Jefa de la Oficina Zonal de Junín de Cofopri Luzmila Rosa Florez Vilcahuamán.
- Certificado negativo de Zona Catastrada N° 308-2013-OZJUN suscrito por la Jefa de la Oficina Zonal de Junín de Cofopri Luzmila Rosa Florez Vilcahuamán.
- Oficio N° 4007-2013-COFOPRI/OZJUN suscrito por la Jefa de la Oficina Zonal de Junín de Cofopri Luzmila Rosa Florez Vilcahuamán.
- Constancia de inexistencia de posesiones informales en predios sujetos a actos de disposición efectuados por comunidades campesinas N° 316-

## RESOLUCIÓN No. 2304-2015-SUNARP-TR-L

2013-OZJUN suscrito por la Jefa de la Oficina Zonal de Junín de Cofopri Luzmila Rosa Florez Vilcahuamán.

- Plano perimétrico del lote N° 28 suscrito por verificador Tito Miguel Pérez Torres.
- Memoria descriptiva del plano perimétrico del lote N° 28 suscrito por verificador Tito Miguel Pérez Torres.
- Plano de ubicación y localización del lote N° 28 suscrito por verificador Tito Miguel Pérez Torres.
- Oficio N° 3275-2013-COFOPRI/OZJUN suscrito por la Jefa de la Oficina Zonal de Junín de Cofopri Luzmila Rosa Florez Vilcahuamán.
- Certificado negativo de Zona Catastrada N° 309-2013-OZJUN suscrito por la Jefa de la Oficina Zonal de Junín de Cofopri Luzmila Rosa Florez Vilcahuamán.
- Oficio N° 4006-2013-COFOPRI/OZJUN suscrito por la Jefa de la Oficina Zonal de Junín de Cofopri Luzmila Rosa Florez Vilcahuamán.
- Constancia de inexistencia de posesiones informales en predios sujetos a actos de disposición efectuados por comunidades campesinas N° 317-2013-OZJUN suscrito por la Jefa de la Oficina Zonal de Junín de Cofopri Luzmila Rosa Florez Vilcahuamán.
- Declaración jurada suscrita por verificador Tito Miguel Pérez Torres.
- Carta N° 47-2015-ANA-AAA X MANTARO-ALA MANTARO suscrita por Administrador Local de Agua Mantaro (e) Luis Alberto Ordoñez Granados.
- Copia simple de informe técnico N° 22-2015-ANA-AAA X MANTARO-ALA MANTARO-AT/MCTV.
- Carta N° 46-2015-ANA-AAA X MANTARO-ALA MANTARO suscrita por Administrador Local de Agua Mantaro (e) Luis Alberto Ordoñez Granados.
- Copia simple de informe técnico N° 23-2015-ANA-AAA X MANTARO-ALA MANTARO-AT/MCTV.
- Informe técnico N° 4293-15-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT-U suscrito por arquitecta de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VIII-Sede Huancayo Lourdes J. Gora Gallo.



II.

### DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público (e) del Registro de Predios de Huancayo, Percy E. Díaz Cuela, observó el título en los siguientes términos:

**(Se reenumera para mejor resolver)**

#### **"ANTECEDENTES – DATOS DEL TÍTULO:**

Presentante : Manuel Teodoro Rivera Núñez  
Acto : Independización Predio Rural y adjudicación  
Documentos presentados : Escritura pública del 06/06/09, 04/12/2012  
Not. Marcial Ojeda Sánchez, plano perimétrico, localización y ubicación  
Certificado y Constancia emitido por COFOPRI.  
Antecedente registral : Partida electrónica 07226639 del registro de Predios.

#### **IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS:**

Que, Don Manuel Teodoro Rivera Núñez, mediante los documentos descritos en el encabezamiento, solicita la donación e independización de naturaleza rural de los predios ubicados en el lote 32 y 28 del Paraje "Canchoricra Baja", sin embargo se ha encontrado defectos subsanables, conforme se detalla a continuación:

1. Verificado los documentos técnicos presentados, se advierte que el Certificado Negativo de Zona Catastrada del predio signado como lote 32 y 28 difiere sus coordenadas, con las que figuran en la Constancia de Inexistencia de Posesiones Informales así como del plano adjuntado, por lo que deberá de aclarar al respecto, por cuanto no existe adecuación de las coordenadas entre los documentos técnicos presentados (Plano y memoria descriptiva).

## RESOLUCIÓN No. -2307-2015-SUNARP-TR-L

2. Mediante, Res. 343-2013-SUNARP/SN de fecha 17/12/2013, se aprobó la Directiva 010-2013-SUNARP/SN; directiva que regula la Inscripción de los actos y derechos de las Comunidades Campesinas". Asimismo según criterio optado en mérito a las resoluciones emitidas por el tribunal registral N° 657-2014-SUNARP-TR-A, 1715-2014-SUNARP-TR-L, 089-2015-SUNARP-TR-L. Así como de las Resoluciones N° 657-2014-SUNARP-TR-A y 1565-2014-SUNARP-TR-L determina que su aplicación es inmediatamente a partir de su entrada en vigencia a todos los títulos presentados inclusive después de ella. Del mismo modo, conforme lo señala el ítem 6.8 de mencionada directiva 010-2013-SUNARP/SN, prevé que: "...Para los actos de disposición deberá de adoptarse con precisión de las características físicas del o los predios a disponer o gravar, salvo disposición distinta del estatuto de la comunidad...", Además se advierte que verificado el contenido del asiento C00008 de la partida electrónica 02027807 del registro de personas jurídicas de ésta sede registral, se desmembra el predio denominado LOTE 28 Y 32 de una extensión de 8,386.47 m2 y 4,478.87 m2, pero no se ha determinado las medidas perimétricas de los predios (tales como los linderos y medidas perimétricas y/o colindancias), objeto de independización, conforme lo señala el ítem 6.8 de mencionada directiva 010-2013-SUNARP/SN. También, no consta en el acuerdo de desmembramiento del acto de disposición (adjudicación o Donación) mediante el cual la comunidad campesina otorga el acto de disposición (facultad de celebrar la transferencia de propiedad por el acto jurídico de la adjudicación o donación), criterio establecido en la Resolución 772-2015-SUNARP-TR-L, expedida con fecha 22/04/2015.

En consecuencia, para subsanar deberá de inscribir en el registro de personas jurídicas la determinación de las medidas perimétricas con precisión de sus linderos y medidas perimétricas y/o colindancias conforme figura en los planos presentados, así como la aclaración del acto de disposición (transferencia de propiedad por el acto jurídico de adjudicación). Posterior a ello, con la formalidad del Art. 48 del Dec. Leg. 1049, las personas autorizadas en el acuerdo de rectificación, otorgaran las escritura pública aclaratoria y ratificatoria.

3. Que el ítem 5.7 de la Directiva 05-2015-SUNARP/SN, aprobada por Resolución 115-2015-SUNARP/SN señala que, cuando el notario indique en el instrumento público que la presentación o el trámite ante el registro será realizada por persona distinta a él o sus dependientes acreditados, adicionalmente, efectuará las siguientes acciones: "...b) Incorpora en el "Sistema Notario" el nombre completo, tipo y número de documento de identidad de la persona designada para la presentación de la documentación y trámite ante el Registro, el número de trámite (kardex, acta o expediente) del instrumento, y la indicación del Registro jurídico en donde se presentará la documentación...". Verificado el Sistema de Notarios se advierte que Don Manuel Teodoro Rivera Nuñez no está Registrado y asimismo no constan los datos del instrumento público. Es por ello, que el Notario, deberá incorporar el nombre completo, tipo y número de documento de identidad de la persona designada para la presentación de la documentación y trámite (kardex, acta o expediente) del instrumento, y la indicación del Registro jurídico en donde se presentará la documentación".



### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Precisa que el recurso de apelación se interpone contra el numeral 2 de la eschuela de observación formulada por el registrador público referido a la aplicación de la Directiva N° 010-2013-SUNARP-SN al caso de autos.
- No es necesario aclarar el acuerdo de desmembración adoptado por la comunidad campesina, e inscrito en el asiento C 00028 de la partida electrónica de la persona jurídica, por cuanto este contiene

## RESOLUCIÓN No. - 2304-2015-SUNARP-TR-L

indubitablemente la manifestación de voluntad de la comunidad de enajenar o disponer de los terrenos comunales.

- La Directiva N° 010-2013-SUNARP-SN se emitió con la finalidad de proteger el derecho de propiedad de las comunidades campesinas y establecer lineamientos especiales, uniformes y flexibles que faciliten el acceso de estas personas jurídicas a los beneficios que otorga la inscripción en los Registros Públicos de la Sunarp. Entonces, una interpretación literal del numeral 6.8 de la Directiva contraviene la finalidad antes descrita e incluso normas de rango legal y constitucional.
- Por otro lado, en cuanto a la exigencia de determinación de las medidas perimétricas de los predios adjudicados es de mencionar que existe precedente de observancia obligatoria, aprobado por el Tribunal Registral, según el cual no es observable la discrepancia respecto a la identificación del bien objeto de transferencia siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación.
- Las Resoluciones citadas por el registrador en su esuela (N° 1715-2014-SUNARP-TR-L, N° 89-2015-SUNARP-TR-L, N° 2017-2014-SUNARP-TR-L y N° 2365-2014-AUNRP-TR-L) versan sobre casos que poseen características distintas a las del título venido en grado de modo que no resultan vinculantes para la calificación de este último.
- Asimismo describir el área, medidas perimétricas y colindantes de cada uno de los predios, respecto de los que se otorgan facultades de disposición, deviene en irrealizable más aún si en cada asamblea comunal es usual desmembrar entre diez a doscientos predios.
- Por último, como expresa el verificador, se ha cumplido con todos los requisitos técnicos exigidos por la Directiva N° 003-2014-SUNARP-SN y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.



#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### Partida electrónica N° 07226639 del Registro de Predios de Huancayo

A fojas 450 del tomo 11 que continúa en la partida electrónica N° 07226639 del Registro de Predios de Huancayo se encuentra inscrito el predio rústico denominado Coyllor Grande ubicado en el valle del Mantaro, distrito de San Agustín de Cajas, provincia de Huancayo y departamento de Junín.

En el asiento 1 corre registrada la titularidad dominial del predio a favor de la Comunidad Campesina de Coyllor.

##### Partida electrónica N° 02027807 del Registro de Personas Jurídicas de Huancayo

En la ficha N° 6 del libro de comunidades campesinas que continúa en la partida electrónica N° 02027807 del Registro de Personas Jurídicas de Huancayo se encuentra inscrito el asiento de constitución de la Comunidad Campesina de Coyllor.

En el asiento C 00008 corre registrada la designación de Lucio Gregorio Zevallos Mendizábal, Emilio Máximo Iriarte Mallqui y Amanda Vilca de Misayauri como representantes de la comunidad para efectos del proceso de desmembración de terrenos agrícolas de la comunidad (Título archivado N° 3969 del 9/2/2009).

En el asiento A 00001 corre registrado el otorgamiento de facultades a Juan Poma Mallqui y Emilio Máximo Iriarte Mallqui para que suscriban los

## RESOLUCIÓN No. - 2304-2015-SUNARP-TR-L

documentos que sean necesarios para complementar la titulación de las propiedades y lotes que sean consecuencia de desmembramientos del territorio comunitario (Título archivado N° 39577 del 20/10/2011).

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si para la inscripción de actos de disposición de predios comunales se requiere que el poder del representante de la comunidad campesina además de estar previamente inscrito en el Registro de Personas Jurídicas deba expresar los linderos, medidas perimétricas y/o colindancias del predio a transferir.



### VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo al escrito de apelación, el recurrente sólo plantea el recurso respecto al numeral 2) de la observación formulada por el registrador, solicitando se revoque dicho extremo por los fundamentos expresados en el documento.

Estando a lo expuesto, corresponde **dejar subsistentes los numerales 1 y 3** de la observación al no haber sido cuestionados por el apelante lo que implica el allanamiento a su contenido.

2. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la adjudicación e independización de los lotes N° 28 y N° 32 con un área de 8,386.47 m<sup>2</sup> y 4,478.87 m<sup>2</sup>, respectivamente, que forman parte del área de mayor extensión inscrita en la partida electrónica N° 07226639 del Registro de Predios de Huancayo a favor de la sociedad conyugal conformada por Manuel Teodoro Rivera Núñez y Modesta Allpoc Ramos de Rivera.

El registrador ha denegado la inscripción porque en el acuerdo de otorgamiento de poderes de disposición aprobado por la Comunidad Campesina Coyllor en su asamblea general del 29/12/2008, registrada en el asiento C 00028 de la partida electrónica de la persona jurídica, no se han expresado los linderos, medidas perimétricas y/o colindancias de los lotes N° 28 y N° 32 que son objeto de adjudicación.

Por su parte, el apelante, entre otros argumentos, sostiene que dicha exigencia sustentada en una interpretación literal del numeral 6.8 de la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN resulta contraria a normas legales y constitucionales además de existir precedente de observancia obligatoria para esta instancia en el sentido que no deberán observarse las discrepancias respecto a la identificación del bien objeto de transferencia siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación.

3. Con relación a la Directiva N° 010-2013-SUNARP/SN ("Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas"), aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional

## RESOLUCIÓN No. -2304-2015-SUNARP-TR-L

de los Registros Públicos N° 343-2013-SUNARP-SN del 17/12/2013<sup>1</sup>, es de señalar que fue dictada en concordancia con el artículo 10 de la Ley N° 26366, que confiere a la Sunarp la facultad de dictar normas de inscripción y publicidad de los actos, y el artículo 2009 del Código Civil, que establece el régimen legal de los Registros Públicos.

La Directiva tiene por finalidad unificar criterios y establecer lineamientos en la calificación para regular en forma integral la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas en los Registros Públicos.

En cuanto a los actos inscribibles en el Registro de Predios, el numeral 6.8 de la Directiva regula los actos de disposición y gravamen sobre el territorio comunal en los siguientes términos:

### **"6.8 Actos de disposición y gravamen sobre el territorio comunal**

*Para efectos de disponer, gravar, arrendar o ejercer cualquier otro acto sobre las tierras comunales, se requerirá del acuerdo de la asamblea general con el voto favorable según lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de la Ley N° 26505.*

*En tal sentido, a fin de acreditar que los representantes de la comunidad campesina cuentan con poder para efectuar los actos referidos en el párrafo precedente, resulta exigible la inscripción previa del otorgamiento de poderes en el Registro de Personas Jurídicas.*

*A efectos de determinar el quórum legalmente establecido se deberá acreditar ante el Registro de Personas Jurídicas, mediante una declaración jurada suscrita por el presidente de la directiva comunal con firma certificada ante notario, fedatario de la zona registral o juez de Paz, en el que se indique si se trata de una comunidad campesina de la costa o de la sierra y selva.*

*Salvo disposición distinta del estatuto, puede otorgarse poder para la transferencia de tierras, ya sea a favor de integrantes de la directiva comunal o a favor de personas que no integran la directiva comunal. El otorgamiento de facultades para actos de disposición o gravamen debe adoptarse con precisión de las características físicas del o los predios a disponer o gravar, salvo disposición distinta del estatuto de la Comunidad".*

Del tenor transcrito, se advierte que la norma exige para acreditar la representación de la comunidad campesina en la transferencia de predios comunales, que las facultades se encuentren previamente inscritas en el Registro de Personas Jurídicas y además deban adoptarse con precisión de las características físicas del o los predios a disponer o gravar.

4. Sin embargo, la Directiva no señaló qué características físicas debían constar en el poder con lo que dejó un amplio margen de interpretación. Sobre el particular, es de señalar que esta instancia, en su momento, emitió pronunciamientos contradictorios.

Por ejemplo, mediante Resolución N° 1647-2015-SUNARP-TR-L del 29/8/2014 se indicó que bastaba consignar elementos mínimos que permitan la individualización del predio. Por el contrario, en la Resolución N° 89-2015-SUNARP-TR-L del 15/1/2015 se estableció que era necesario precisar el área, linderos y medidas perimétricas del predio.

<sup>1</sup> Publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 18/12/2013. La directiva entró en vigencia a los cuarenta días de su aplicación, es decir, el 18/2/2014.



## RESOLUCIÓN No. 2307-2015-SUNARP-TR-L

Para uniformizar criterios, ambas posturas fueron sometidas a discusión en el Pleno CXXI del Tribunal Registral, celebrado bajo modalidad no presencial los días 6 y 7 de agosto del presente año. En dicha oportunidad, los vocales que integran las cinco salas de este Tribunal, aprobaron el acuerdo plenario<sup>2</sup> siguiente:

### **OTORGAMIENTO DE PODER PARA DISPOSICIÓN DE TERRENOS COMUNALES**

*"Cuando la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN exige que el otorgamiento de facultades para actos de disposición o gravamen sobre el territorio comunal se adopte con precisión de las características físicas del predio a disponer o gravar, está requiriendo que se consignen cuando menos los elementos suficientes que permitan la identificación del mismo como son el área y ubicación referencial".*

Los fundamentos que sustentaron esta interpretación fueron los siguientes:

*"1. El artículo 51 de nuestra Constitución Política, establece que "La Constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente. En concordancia con ello, el artículo I del Título Preliminar del Código Civil establece que "la Ley se deroga sólo por otra Ley". Así una norma de menor jerarquía no puede derogar a una de mayor jerarquía. En tal sentido, si no es admisible sostener que una directiva deroga una disposición del Código Civil, tampoco es admisible sostener que una directiva pueda ser interpretada contrariamente a lo normado en el Código Civil, pues ello implicaría inaplicar esta última.*

*2. Un sector del Tribunal sostiene que la interpretación que debe darse a la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN, es que el predio objeto del mandato debe estar descrito en forma detallada al momento de otorgamiento del poder (área, medidas perimétricas), y no determinable en el futuro.*

*(...) dicha afirmación es contraria al ordenamiento jurídico, puesto que no existe norma sustantiva alguna que obligue al poderdante a señalar en forma detallada la descripción física de un predio que es objeto del mandato. Por el contrario el artículo 1532 del Código Civil señala expresamente*

*"Artículo 1532.- Bienes susceptibles de compraventa*

*Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley".*

*Por tanto, es lícito que se otorgue poder para disponer de bienes susceptibles de determinación en el futuro.*

*En cuanto a las normas de Comunidades Campesinas la Ley 24656 "Ley de Comunidades Campesinas", debemos señalar que el artículo 7 establece que cuando se trata disposición de tierras comunales las asambleas deben ser convocadas única y exclusivamente para dicho fin. Esta es la única limitación que se ha puesto a las transferencias de bienes comunales.*

*Por otro lado, debemos tomar en consideración que la Ley 26505 establece que la tenencia y transferencia de tierras agrarias se encuentran reguladas por el Código Civil.*

*En ese sentido, la descripción física a que se refiere a la directiva debe ser aquella que permita la determinación, si bien no exacta sí aproximada del predio, como lo establece el Código Civil y conforme a los usos y costumbres de las Comunidades Campesinas, por lo que cuando se describa la porción del predio objeto de venta debe indicarse los requisitos mínimos de identificación tanto del predio como el*

<sup>2</sup> Los acuerdos de Sala Plena del Tribunal Registral obligan a sus miembros como pacto vinculante.

## RESOLUCIÓN No. - 2304-2015-SUNARP-TR-L

beneficiario de la transferencia, como ya lo ha establecido esta instancia en la Resolución 1647-20015-SUNARP-TR-L.

3. La presente postura no pretende hacer un control de legalidad, ni mucho menos fomentar la inaplicación de la directiva, lo que sostenemos es su aplicación en concordancia con las normas sustantivas de mayor jerarquía.

(...)

Cabe añadir, que (...) en los considerandos de la Resolución N° 343-2013-SUNARP/SN, es de verse que la intención de la norma es respetar la "cosmovisión, costumbre y autonomía organizativa" de las comunidades y pueblos indígenas.

Entonces, la norma no busca una nueva forma de otorgar el poder, sino respetar las costumbres de las comunidades campesinas, siendo que lo que se ajusta a ello es lo normado por la Ley de Comunidades Campesinas en su artículo 7, es decir que los acuerdos sobre disposición de tierras deben darse en asambleas comunales convocadas exclusivamente para ello.

(...)

4. A fin coadyuvar, la interpretación de la Directiva debe tomarse en cuenta que mediante precedente de observancia obligatoria publicado en el diario oficial El Peruano el 9/6/2005, se adoptó el siguiente criterio:

### "IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo."

(...)

Entonces, en los actos de transferencia de predios, en principio, no se requiere la indicación expresa de todas las características del bien sino únicamente las suficientes que permitan identificar indubitadamente al bien materia de transferencia.

(...)

Por lo que el extremo del artículo 6.8 de la Directiva que exige que el otorgamiento de facultades para actos de disposición o gravamen debe adoptarse con precisión de las características físicas del o los predios a disponer o gravar, salvo disposición distinta del estatuto de la Comunidad debe interpretarse con las limitaciones que señala los considerandos que la inspiran, es decir haciendo una interpretación teleológica. Tenemos fundamentos para considerar que la Directiva no exige delimitación plena del predio, sino elementos (área, ubicación referencial) que permitan conocer sobre el cual recae el acuerdo de la comunidad".

En consecuencia, esta instancia concluyó que la exigencia impuesta por el numeral 6.8 de la Directiva debe interpretarse en el sentido que cuando la comunidad otorgue facultades para actos de disposición o gravamen sobre terrenos comunales bastará con precisar el área y la ubicación referencial de los predios.

Corresponde, entonces, verificar si los datos que obran en el poder inscrito son suficientes para dar por cumplida la exigencia contemplada en la Directiva según la interpretación efectuada por este Tribunal mediante acuerdo plenario.

5. En el asiento C 000028 de la partida electrónica N° 02027807 del Registro de Personas Jurídicas de Huancayo, extendido en mérito al título archivado N° 3969 del 9/2/2009, corre inscrito el siguiente otorgamiento de facultades:

### "ACUERDO DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD Y OTORGAMIENTO DE PODER

EN ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE FECHA 29/12/2008, LA COMUNIDAD ACORDÓ LO SIGUIENTE:



**RESOLUCIÓN No. - 2304/2015-SUNARP-TR-L**

1.- OTORGAR LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: DE LAS PARCELAS Y/O LOTES QUE LOS COMUNEROS EN LA ACTUALIDAD VIENEN POSESIONANDO Y CONDUCIENDO POR LAS DE 25 AÑOS, PARA LO CUAL DEBERA OTORGAR SUS ESCRITURAS PUBLICAS DE PROPIEDAD A CADA UNO DE LOS COMUNEROS CALIFICADOS Y OTROS.

2.- DESIGNACIÓN DE REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE COYLLOR A LOS SIGUIENTES: DON LUCIO GREGORIO ZEVALLOS MENDIZABAL, CON DNI N° 19961664, EN CALIDAD DE PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA COMUNAL; DON EMILIO MAXIMO IRIARTE MALLQUI; CON DNI N° 19847420, EN CALIDAD DE PRESIDENTE DE LA COMISION DE TITULACION Y DOÑA AMANDA VILCA DE MISAYAURI, CON DNI N° 19840784, EN CONDICIÓN DE TESORERA DE LA COMUNIDAD; PARA QUE SUSCRIBAN LOS DOCUMENTOS QUE SEAN NECESARIOS PARA LA TITULACION DE LAS PARCELAS Y/O LOTES PREDIOS A FAVOR DE LOS COMUNEROS CALIFICADOS Y OTROS.

ASI MISMO SE PROSIGUE LA DESMEMBRACION DE LOS TERRENOS AGRICOLAS CON SUS DUEÑOS Y LAS AREAS CORRESPONDIENTES:

(...)

DESMEMBRAMIENTO PREDIO COYLLOR GRANDE SECTOR SUR CON 42 HAS. 9,775.M2(...)

19.- SR. MANUEL TEODORO RIVERA NUÑEZ, CON DNI NO. 07058515, LOTE NO. 28 CON UN AREA DE 4,478.87 M2. LOTE NO. 32, CON UN AREA DE 8,386.47 M2 AREA TOTAL 12,865.34 M2. UBICADO EN EL PARAJE DENOMINADO CANCHORICRA BAJA (...).

(El subrayado es nuestro)".

Con el título se acompaña parte notarial del 12/5/2015 de la escritura pública del 6/6/2009 otorgada ante notario de Chupaca Marcial Ojeda Sánchez por la que consta la adjudicación de los lotes N° 28 y N° 29. La adjudicación fue celebrada por Lucio Gregorio Zevallos Mendizábal, Emilio Máximo Iriarte Mallqui y Amanda Vilca de Misayauri, en sus calidades de Presidente de la Junta Directiva, Presidente de la Comisión de Titulación y Tesorera, respectivamente, de la Comunidad Campesina de Coyllor a favor de Manuel Teodoro Rivera Núñez y su cónyuge Modesta Allpoc Ramos de Rivera.

En la cláusula segunda de la minuta que se inserta en el cuerpo de la escritura se detalla que son objeto de transferencia:

"(...) los lotes de terreno siguientes:

1.- El Lote No. 32, Paraje "Canchoricra Baja", ubicado en el predio denominado COYLLOR GRANDE SECTOR SUR, del Anexo de Coyllor, Distrito de San Agustín de Cajas, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, de una extensión superficial de OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTISEIS METROS CUADRADOS CON CUARENTISIETE CENTIMETROS CUADRADOS (8,386.47 M2.). (...)

2.- El Lote No. 28, Paraje "Canchoricra Baja", ubicado en el predio denominado COYLLOR GRANDE SECTOR SUR, del Anexo de Coyllor, Distrito de San Agustín de Cajas, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, de una extensión superficial de CUATRO MIL CIENTO SETENTIOCHO METROS CUADRADOS CON OCHENTISIETE CENTIMETROS CUADRADOS (4,178.27 M2.), (...) (el subrayado es nuestro)".



## RESOLUCIÓN No. - 2304-2015-SUNARP-TR-L

Por escritura aclaratoria del 4/12/2012 otorgada por Juan Poma Mallqui y Emilio Máximo Iriarte Mallqui, en representación de la comunidad conforme a los poderes inscritos en el asiento A 00001, y por Manuel Teodoro Rivera Núñez y su cónyuge Modesta Allpoc Ramos de Rivera, se rectificó el ítem 2 de la cláusula arriba transcrita conforme al siguiente detalle:

**"CLAUSULA SEGUNDA: (...) ITEM 2).- El lote No. 28. Paraje "Canchoricra Baja", ubicado en el predio denominado COYLLOR GRANDE SECTOR SUR, del Anexo de Coyllor, Distrito de San Agustín de Cajas, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, de una extensión superficial de CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTIOCHO METROS CUADRADOS CON OCHENTISIETE CENTIMETROS CUADRADOS (4,478.87 M2.), (...) (el subrayado es nuestro)".**

En ese sentido, el acto de apoderamiento, inscrito en la partida registral correspondiente a la comunidad, ha cumplido con expresar las áreas (4,478.87 m<sup>2</sup> y 8,386.47 m<sup>2</sup>, respectivamente) y la ubicación referencial (paraje denominado "Canchoricra Baja" ubicado en la zona Coyllor Grande Sector Sur de 42 has y 9,775 m<sup>2</sup>) de los lotes N° 28 y N° 32 que son objeto de disposición, datos que además concuerdan con aquellos expresados en el título apelado.



6. Por consiguiente, contrariamente a lo manifestado por la primera instancia, no resulta necesario que la comunidad campesina aclare, y además inscriba en el Registro de Personas Jurídicas la precisión de los linderos y medidas perimétricas alcances del poder inscrito en el asiento C 000028.

Asimismo el criterio expresado en las resoluciones citadas por el registrador en su observación – como la N° 89-2015-SUNARP-TR-L del 15/1/2015 – ha sido dejado de lado por este Tribunal en virtud del acuerdo plenario señalado en el numeral 5 del presente análisis.

Respecto al extremo de la observación referido a que en el acuerdo de desmembración, registrado en el asiento C 00028, no consta el acuerdo respecto al acto de disposición (adjudicación o donación) en virtud del cual se transfieren los lotes, esta instancia considera que la aclaración solicitada por el registrador resulta innecesaria para el presente caso.

En efecto, del asiento registral – a diferencia del caso que dio origen a la Resolución N° 772-2015-SUNARP-TR-L del 22/4/2015 citada por el registrador – si aparece que la comunidad aprobó la transferencia, es decir, la disposición de los lotes N° 28 y N° 32. Por lo tanto, precisar el acto o título (oneroso o gratuito) con que se materializará la enajenación de los predios deviene en innecesario al ya constar indubitablemente la voluntad de la persona jurídica para disponer de los predios *submateria*.

En atención a lo expuesto, corresponde **revocar el numeral 2** de la observación formulada por el registrador al título venido en grado y dejar subsistentes los demás extremos por no haber sido apelados.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** el numeral 2, y **DEJAR SUBSISTENTES** los numerales 1 y 3 de la observación formulada por el Registrador Público (e) del Registro de

**RESOLUCIÓN No. - 2304-2015-SUNARP-TR-L**

Predios de Huancayo al título referido en el encabezamiento conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



*Mirtha Rivera Bedregal*  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Presidenta de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

*Elena Rosa Vasquez Torres*  
**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
Vocal del Tribunal Registral

*Walter Juan Poma Morales*  
**WALTER JUAN POMA MORALES**  
Vocal del Tribunal Registral

Resoluciones 2015/23126-2015.doc  
P.JEEC/L.RR



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1173 2015 – SUNARP-TR-L

Lima, 15 JUN. 2015

**APELANTE** : URBANO ANQUIPA CÁCERES  
**TÍTULO** : N° 532 del 7/1/2015.  
**RECURSO** : Escrito presentado el 24/3/2015.  
**REGISTRO** : Predios de Huancayo.  
**ACTO (s)** : Traslación de dominio.  
**SUMILLA** :

**FORMALIDAD DE LOS PARTES JUDICIALES**

*"El título formal a efecto de inscribir la nulidad de una compraventa debe estar conformado por el oficio dirigido por el Juez al Registrador Público disponiendo su inscripción y las copias certificadas de las piezas procesales pertinentes".*



**IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA**

*"No resulta procedente la aplicación del precedente de observancia obligatoria aprobado en el X Pleno del Tribunal registral, sobre identificación del bien objeto de transferencia, cuando en el título presentado no existan suficientes elementos que permitan la identificación del mismo.*

*Asimismo, no resulta procedente la aplicación de los rangos de tolerancias catastrales - registrales a que se refiere el presente de observancia obligatoria aprobado en el CIX Pleno del Tribunal Registral, cuando en el título presentado se han señalado además del área, linderos y medidas perimétricas otros elementos que discrepan con el antecedente registral".*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la traslación de dominio efectuada por el juez titular del Segundo Juzgado Civil de Huancayo Augusto Benjamín Gutiérrez Pérez en rebeldía de la demandada María Luisa Alcázar Ordaya, a favor de Urbano Anquipa Cáceres, respecto del predio inscrito a fojas 357 del tomo 124 que continúa en la ficha N° 29399 que prosigue en la partida electrónica N° 02017931 del Registro de Predios de Huancayo.

A dicho efecto, se adjunta parte notarial de la escritura pública del 13/9/1989 de traslación de dominio otorgada ante el notario de Huancayo Ciro Gálvez Herrera.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El Registrador Público (e) del Registro de Predios de Huancayo Juan Carlos Ártica Dueñas formuló observación en los términos siguientes:

**"I. ANTECEDENTES:**

## RESOLUCIÓN No. - 1173 2015 – SUNARP-TR-L

Presentante: ANQUIPA CÁCERES URBANO.

Acto(s): Otorgamiento de escritura pública.

Partida(s) involucrada(s): P.E N° 02017931.

### II. DEFECTOS ADVERTIDOS:

#### Aspecto(s) Jurídico(s):

Las escrituras públicas no son órdenes judiciales, cuando un juez se subroga en el lugar de los rebeldes en el proceso otorga la escritura pública la cual debe ser calificada en instancia registral de manera completa y no atenuada:

1.- De la calificación del título se advierte que, se ha solicitado la inscripción del otorgamiento de escritura pública por parte del juez; sin embargo, se advierte que existen titulares registrales con derecho inscrito en el rubro c)-2 de títulos de dominio, por lo que como acto previo deberá de inscribir la sentencia que declara la nulidad del acto jurídico celebrado el 8/10/1980, para ello deberá cumplir con las formalidades que exige el Código Procesal Civil debiendo emitir partes judiciales debidamente certificados por secretario judicial más los anexos de ley, se realiza ésta observación a fin de que se tome en cuenta el orden en la petición de su rogatoria (no es posible inscribir la escritura pública si se aprecia que debe cumplirse con inscribir el acto previo), aclare y subsane.

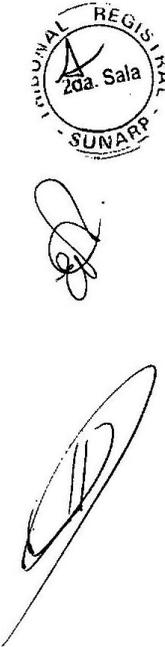
2.- De la lectura de la escritura pública del 13/9/2014 se advierte que existe incongruencia, es decir, no se adecua al antecedente registral, se ha tomado en cuenta la P.E. N° 02017931 para su adecuación y calificación (así se desprende de su rogatoria en el formulario autorizado), por lo que la dirección no es la correcta, la descripción del inmueble es ambigua, no se puede advertir que los colindantes sean los correctos y sus medidas perimétricas, debido a que en el asiento registral dichos datos no constan inscritos. Se indica que el área del predio es 5.000 m<sup>2</sup>.; sin embargo, de la partida electrónica se advierte que el área es de 5,218.50 m<sup>2</sup>. lo cual genera inadecuación con los datos proporcionados y el antecedente registral (deberá aclarar si se trata de todo el predio o se trata de una parte del predio en mayor extensión, de ser uno de menor extensión deberá cumplir con las formalidades de la independización según nuestro Reglamento).

3.- En los insertos (actuados judiciales) de su lectura se puede advertir que el parte notarial (escritura pública), su naturaleza es la de otorgar la escritura pública por parte del juez en rebeldía de los procesados a fin de otorgar el título a los que demandan dicho derecho; sin embargo, los insertos de la escritura inciden directamente a la nulidad del acto jurídico celebrado el 8/10/1980, en suma, el juez no deja constancia que deberá realizar indubitablemente la transferencia de la propiedad (la forma de la redacción es vaga), por lo que deberá aclarar conforme corresponda a fin de proceder a inscribir lo rogado.

4.- Se sugiere que todos los nombrados en dicha sentencia comparezcan ante un notario y aclaren conforme las observaciones citadas a fin de sanear el título rogado y proceder con su inscripción. (La escritura pública debe guardar coherencia, orden lógico y tanto los hechos como sus consecuencias deben estar fundamentadas y concatenadas en orden, la orden de inscripción del predio a nombre de los beneficiarios de la sentencia debe ser claro y que no quepa duda que la transferencia se realiza a nombre de los mismos, realizando como acto previo lo que sugiere el Código Procesal Civil).

Sírvase levantar las observaciones realizadas y a su reingreso se procederá a la calificación integral del título y su posterior liquidación definitiva.

### III. CITA LEGAL:



## RESOLUCIÓN No. - 1143 2015 – SUNARP-TR-L

Art. 2011 del Código Civil.

Numeral V del Título Preliminar y Arts. 31 y 32 del TUO del RGRP, aprobado por Resolución N° 126-201 2-SUNARP-SN.

Resolución 097-20 13-SUNARP-SN

### IV. SUGERENCIAS:

- Los datos deben adecuarse al antecedente registral, es decir, debe tomarse en cuenta los datos actuales del predio y las mismas han de estar inscritas en la escritura pública, de lo contrario deberá comparecer ante un notario (todos los sujetos procesales incluido el juez de la causa a fin de otorgar la aclaratoria del otorgamiento de escritura pública).

- Sírvase efectuar los actos previos y aclarar y/o ratificar conforme a lo advertido.

- Se sugiere presentar la documentación según lo señalado.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:



- El Registrador no ha efectuado una calificación integral conforme a sus funciones, en tanto, que de las amplias consideraciones de la propia parte resolutive de la sentencia (Resolución N° 100 del 31/12/1985) que obra inserta en la escritura pública del 13/9/1989, se advierten que Guillermo Durán Jaime, Florencia Parcco Londoña y Florencia Durán Parcco fueron parte del proceso, por lo que no se perjudica sus derechos, más aún cuando el juez ha valorado las pruebas actuadas en el mismo proceso, entre otras decisiones, declaro en primer lugar fundada la mutua reconvenición deducida por Urbano Anquipa Cáceres en contra de María Luisa Alzacar Ordaya, Guillermo Durán Jaime Florencia Parcco Londoña de Durán y Florencia Durán Parcco, declarando la nulidad de la escritura pública de compraventa que diera mérito al asiento c)-2 de la ficha N° 29399.
- En segundo lugar, recién declaró fundada la demanda sobre obligación de hacer (otorgamiento de escritura pública) planteada por Urbano Anquipa Cáceres contra María Luisa Alcázar Ordaya, habiéndose conformado dicha resolución por sentencia de vista del 24/7/1986 que obra inserta en la escritura pública presentada; por lo tanto, se cumple el principio de tracto sucesivo, acto previo necesario contemplado en el artículo 2015 del Código Civil, recogido en el Numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Respecto al numeral 2 de la observación, el Registrador no ha tomado en cuenta el precedente de observancia obligatoria aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral que establece lo siguiente: **IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA** "La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo".  
En el presente caso, de la lectura de la integridad de la escritura pública del 13/9/1989 y efectuando una interpretación sistemática de todo lo contenido, se advierte que se trata del mismo predio inscrito en la ficha N° 29399.
- El hecho de que de que en el antecedente registral no consten las medidas perimétricas de los linderos, y que en la escritura pública ya consten indicadas por constatación efectuada por el propio juez no resulta una situación que impida la inscripción, posteriormente se efectuará la rectificación de área y/o determinación de sus linderos y medida perimétricas, dado que incluso el área contemplada en la escritura pública del 13/9/1989 es menor (5,000.00 m2.) a la que figura inscrita (5,218.50 m2) en razón de

## RESOLUCIÓN No. - 1173 2015 – SUNARP-TR-L

que se había cedido a la proyección de la futura vía de la prolongación Panamá por el lado oeste.

- Además, en el presente caso resultan aplicables las tolerancias catastrales - registrales contempladas en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC, tratándose de un predio naturaleza rural (7.5%), como es el caso, con un área de 5,218.50 m<sup>2</sup>., por lo que se permitiría la diferencia de 391.39 m<sup>2</sup>., y en el presente caso existe una diferencia de 218.50 m<sup>2</sup>. que se encuentra dentro del margen permitido. Es más debe considerarse que la diferencia es de un área menor, puesto que incluso se admitiría la diferencia de un área mayor.
- No existe redacción vaga, pues la sentencia de primera instancia que tiene la calidad de cosa juzgada al haber sido confirmada en segunda instancia.
- El Juez ha desestimado todas las pretensiones deducidas por María Luisa Alcázar Ordaya, Guillermo Durán Jaime, Florentina Parcco Londoño de Parcco y Florencia Durán Parcco, amparándose solo la pretensión de Urbano Anquipa Cáceres, tal es así, que ha tenido conocimiento de la escritura pública de compraventa inscrita en el asiento c)-2 de la ficha N° 29399, pues una vez declarada la nulidad, recién declaró fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública, lo cual resulta coherente, no existiendo ambigüedad alguna, no se requiere que el juez indique sobre la transferencia de propiedad como solicita el Registrador.



#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 357 de tomo 124 que continúa en la ficha N° 29399 que prosigue en la partida electrónica N° 02017931 del Registro de Predios de Huancayo se encuentra inscrito el predio rústico situando en el Barrio de Puzo o Auquimarca (antes llamado Paraje Puzo, Yanama y Llamus) del distrito de Chilca, provincia de Huancayo, departamento de Junín.

En el asiento 1 de la referida foja consta inscrita la adjudicación del referido predio, mediante remate judicial a favor de María Guadalupe Ordaya Navarro, en mérito de la escritura pública del 11/9/1952 otorgada por el juez de primera instancia de Huancayo Octavio Álvarez del Castillo, ante el notario de Huancayo Marino Lahura Olivo.

En el referido asiento se señala que el predio consta de una casa de una planta rústica de dos habitaciones, y posee una extensión de 5,218.50 m<sup>2</sup>., cuyos linderos son los siguientes:

- Por el norte:** Con propiedad de Luis Mendoza.
- Por el este:** Con la calle que conduce al Barrio de Puzo que separa de la propiedad de Leandro Jesús.
- Por el sur:** Con propiedad de Vicente Mendoza.
- Por el oeste:** Con la propiedad Félix Poma.

En el asiento 2 de fojas 357 y 358 consta inscrito el dominio a favor de María Luisa Alcázar Ordaya en virtud de haber sido declarada única heredera de su madre María Guadalupe Ordaya Navarro, en mérito del auto expedido por la jueza de primera instancia en lo civil de Huancayo Rosa Hernández de Rodríguez y el secretario Medardo Aliaga Lazo. (Inscrito en virtud del título archivado N° 3926 del 18/2/1977).

En el asiento 3 de fojas 358 del tomo 124 consta inscrita la compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Guillermo Durán Jaime y Florentina Parcco Londoño de Durán, y Florencia Durán Parcco, en mérito de la escritura pública otorgada ante el notario Francisco Zevallos Ramírez del

## RESOLUCIÓN No. - 1173 2015 – SUNARP-TR-L

18/10/1980. Así como la constitución de hipoteca legal por el saldo del precio de venta.

En dicho asiento se ha señalado que la compraventa corresponde al inmueble con el área actual de 4,859.30 m<sup>2</sup>. habiendo sido cedida la diferencia para ensanche de las calles colindantes, quedando encerrado dentro de los linderos y medidas que ahí se señala. Así consta: Por el frente oeste limita con la calle Tacna, por el fondo o sur con la calle Panamá, entre otros datos. (Inscrita en virtud del título archivado N° 1983 del 29/4/1981).

En el asiento b)-1 de la ficha N° 29399 consta inscrito el traslado del asiento 1 de la foja 357 del tomo 124 en lo que respecta a la descripción del predio *submateria*. (Trasladado en virtud del título archivado N° 3926 del 1/3/1977).

En el asiento c)-1 de la referida dicha consta inscrito el traslado del asiento 2 de fojas 357 y 358 del tomo 124 señalado precedentemente. (Trasladado en virtud del título archivado N° 3926 del 18/2/1977):

En el asiento c)-2 consta inscrito el traslado del asiento 3 de la fojas 358 del tomo 124 señalado precedentemente. (Trasladado en virtud del título archivado 2983 del 11/5/1981).



### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- ¿Cuál es el título formal que debe presentarse a efecto de inscribir una resolución judicial que declara la nulidad de una compraventa inscrita?
- Si resulta procedente la aplicación del precedente de observancia obligatoria sobre identificación del bien objeto de transferencia y la precisión respecto de éste, cuando en el título presentado no existan suficientes elementos que permitan la identificación del mismo.

### VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el estudio que efectúa el Registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos establecidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro.

El primer párrafo del mencionado artículo 2011 del Código Civil, establece que 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.

En el segundo párrafo del mismo artículo se señala que 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. Y agrega que, de ser el caso, el Registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se

## RESOLUCIÓN No. - 1173 2015 – SUNARP-TR-L

acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

2. Debe tenerse presente que el artículo 2010 del Código Civil, concordado con el numeral III del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que, toda inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

Es decir, de conformidad con lo señalado por este precepto legal -que recoge el principio de titulación auténtica-, las inscripciones se realizan en mérito de instrumento público o, cuando exista disposición expresa, en mérito de un instrumento privado.

3. En ese orden de ideas, el artículo 7 del RGRP, establece que constituye título para efectos de la inscripción el documento o documentos en los cuales se fundamente inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

Asimismo, el artículo 8 del RGRP establece que las inscripciones se efectuarán sobre las bases de los documentos señalados en cada reglamento específico y en su defecto, por las disposiciones que regulan la inscripción del acto o derecho respectivo.

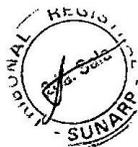
Por su parte, el artículo 9 del referido Reglamento, precisa que cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas por el Notario o funcionario de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario. Es decir que las inscripciones se efectuarán en virtud de testimonios o copias certificadas expedidas por el mismo funcionario o institución que conserve en su poder la matriz correspondiente y no en mérito de copias simples, y tampoco en mérito de copias autenticadas por funcionario o institución que no conserva en su poder la matriz.

4. Ahora bien, el Código Procesal Civil no define expresamente qué es un parte judicial; sin embargo del artículo 148 del citado código adjetivo se desprende que a los fines del proceso, los Jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte en él.

Consecuentemente, podemos concluir que el parte judicial está conformado por el oficio dirigido por el Juez al funcionario público y las copias certificadas de los actuados judiciales pertinentes.

5. De otro lado, conforme se ha pronunciado esta instancia en forma reiterada, debe tenerse en cuenta que cuando el título consiste en partes judiciales donde se ordena practicar una inscripción, la rogatoria corresponde al Juez, la misma que se encuentra comprendida en el mandato contenido en la respectiva resolución, sin perjuicio que la solicitud de inscripción la realice 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, por lo que si bien generalmente ambas coinciden, la inscripción se efectuará siempre a instancia y por mandato del juez, al margen de quien la haya solicitado.

De acuerdo a lo expuesto, se concluye que **el mandato judicial que ordena una inscripción constituye el título material** que, acorde con lo prescrito



## RESOLUCIÓN No. - 1173 2015 – SUNARP-TR-L

en el artículo 120 del Código Procesal Civil, **deberá estar contenido en una resolución judicial** (título formal) siendo esta última, 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 por el cual el Juez solicita al Registro se proceda a la inscripción o anotación del mandato.**

6. En esa misma línea, tratándose de inscripciones en mérito a mandato judicial el artículo 8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>1</sup> establece lo siguiente:

*“Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a 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 sólo 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. (...). (Lo resaltado es nuestro).*

7. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la traslación de dominio efectuada por el juez titular del Segundo Juzgado Civil de Huancayo Augusto Benjamín Gutiérrez Pérez en rebeldía de la demandada María Luisa Alcázar Ordaya, a favor de Urbano Anquipa Cáceres casado con Crecensia Huaroc Capcha, respecto del predio inscrito a fojas 357 del tomo 124 que continúa en la ficha N° 29399 que prosigue en la partida electrónica N° 02017931 del Registro de Predios de Huancayo.

El Registrador denegó la inscripción señalando que como acto previo deberá inscribirse la nulidad de la compraventa invocada, celebrada mediante escritura pública del 8/10/1980, inscrita en el asiento 3 de fojas 358 del tomo 124 trasladada al asiento c)-2 de la referida ficha, con la formalidad establecida en el Código Procesal Civil, esto es, a través del respectivo parte judicial, a efecto de que exista adecuación con el antecedente registral.

Por su parte, el recurrente señala que dentro del mismo proceso se declaró fundada la nulidad de la escritura pública de compraventa del 8/10/1980 y se declaró fundada la demanda sobre cumplimiento de obligación de hacer (otorgamiento de escritura pública), siendo ambas sentencias confirmadas en segunda instancia.

8. Revisada la escritura pública del 13/9/1989 adjunta, se aprecia de los actuados judiciales insertos lo siguiente:

*“(...)*

***Demanda de fojas diecisiete.-*** Señor juez en lo civil, Urbano Anquipa Cáceres, (...) interpongo demanda en la vía ordinaria sobre cumplimiento de obligación, designándola contra doña María Alcázar Ordaya, (...).

*(...)*

***Sentencia de fojas treientos diecisiete.-*** Sentencia Resolución N° 100.- Huancayo treintiuno de diciembre de mil novecientos ochenticinco, (...) Urbano Anquipa Cáceres interpone demanda de cumplimiento de obligación (...) contra doña María Alcázar Ordaya, (...) a fojas ochenta **el demandante (...) varía su demanda por la de obligación de hacer, para que oportunamente la**

<sup>1</sup> Aprobado por resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, vigente el 14/6/2013.

RESOLUCIÓN No. - 1173 2015 – SUNARP-TR-L

**demandada le otorgue la escritura pública de traslación de dominio por compraventa del bien sub litis** con los fundamentos que pueden leerse de dicho escrito; corriendo traslado de dicha variación y notificada legalmente la demandada, a fojas ochentisiete es absuelta, manifestando que efectivamente se ha firmado la promesa de venta mencionada por el actor, pero el precio pactado y que indica el demandante no corresponde a la realidad, (...) y el precio real del inmueble era de Un Millón Quinientos Mil Soles, suma que no ha cumplido con abonarle al demandante y que la acción ha caducado en cuanto se exige el cumplimiento de obligación. Por segundo otro si de dicho escrito, **la demandada deduce mutua reconvencción sobre rescisión del contrato de promesa de compraventa en mérito de los fundamentos expuestos al contestar la demanda**, siendo absuelta dicha reconvencción por demandante (...). A fojas ciento treinticinco corre la **demandada acumulada interpuesta por don Guillermo Durán Jaime, Florencia Parco Londoño de Durán y doña Florencia Durán Parco contra don Urbano Anquipa Cáceres sobre reivindicación, mejor derecho a la propiedad y pago de frutos dejados de percibir** (...), exponiendo que por escritura pública de dieciocho de octubre de mil novecientos ochenta ante notario don Francisco Zevallos, los demandantes adquirieron a título de compraventa la propiedad de doña María Luisa Alcázar Ordaya el terreno materia de juicio (...) admitida la demanda y corrido traslado al demandado, éste la absuelve a fojas ciento cuarentitrés en mérito de los fundamentos de hecho y derechos expuestos en dicho escrito **deduciendo asimismo reconvenccionalmente la nulidad de la escritura pública de compraventa de dieciocho de octubre de mil novecientos ochenta** (...). Conforme a las actas de fojas trecientos cuatro vuelta y trecientos cinco, a fojas trecientos dieciséis se ordenó expedir sentencia; y considerando **Primer**.- Que por resolución de fojas ciento setentiuono **se ordenó la acumulación de los procesos sobre obligación de hacer, con los seguidos sobre reivindicación, mejor derecho a la propiedad y pago de frutos**. (...) **Cuarta**.- Que la mutua reconvencción planteada por el segundo otro si del escrito de fojas ochentisiete deducida por el apoderado de la demandada María Luisa Alcázar Ordaya, sobre rescisión del **contrato de promesa de venta de fecha tres de abril de mil novecientos setentiocho**, debe declararse infundada, (...) **Décima**.- El demandado Urbano Anquipa Cáceres por el otro si de su escrito de fojas ciento cuarentitrés **reconvenccionalmente deduce la nulidad de la escritura pública de dieciocho de octubre de mil novecientos ochenta y el acto jurídico que la contiene** (...) Fallo: declarando infundada la mutua reconvencción deducida a fojas ochentisiete por Orlando Santillán Romero apoderado de doña María Luisa Alcázar Ordaya, sobre rescisión de **contrato de promesa de compraventa de fecha tres de abril de mil novecientos setentiocho** (...) infundada la acción acumulada corriente a fojas ciento treinticinco, interpuesta por don Guillermo Durán Jaime, y doña Florencia Parco Londoño de Durán y Florencia Durán Parco en contra de Urbano Anquipa Cáceres sobre reivindicación, mejor derechos a la propiedad, y pago de frutos dejados de percibir, fundada la mutua reconvencción deducida a fojas ciento cuarentitres por don Urbano Anquipa Cáceres en contra de María Luisa Alcázar Ordaya, Guillermo Durán Jaime y Florencia Parco Londoño de Durán y doña Florencia Durán Parco, **sobre nulidad de escritura pública de compraventa y acto jurídico que la contiene, en consecuencia, nula y sin valor legal la escritura pública de fecha dieciocho de octubre de mil novecientos ochenta** otorgada por doña María Luisa Alcázar Ordaya a favor de Guillermo Durán Jaime Florencia Parco Londoño y Florencia Durán Parco, por ante el notario doctor Francisco Zevallos Ramírez, (...) fundada la demanda, interpuesta a fojas diecisiete y su variación de fojas ochenta, interpuesta por don Urbano Anquipa Cáceres contra doña María Luisa Alcázar Ordaya, sobre obligación de hacer en consecuencia **ordeno que dicha demanda otorgue la escritura de traslación de dominio del bien inmueble a que se contrae la instrumental de fojas dieciséis a favor del referido demandante**, (...).

(...)  
**Sentencia de vista de fojas treintinueve**.- Huancayo, veinticuatro de julio de mil novecientos ochentaseis. Vistos; (...) confirmaron la sentencia



## RESOLUCIÓN No. - 1173 2015 – SUNARP-TR-L

de las instancias registrales se desarrollará sobre la base del negocio jurídico celebrado por las partes.

Respecto a los numerales 3 y 4 de la observación se advierte que contrariamente a lo opinado por el Registrador, esta instancia considera que los actos a inscribirse están claros de la lectura de la escritura pública presentada, por lo que carece de fundamento estos extremos, sin perjuicio de proceder conforme se ha indicado con la precisión señalada.

Por consiguiente, corresponde **confirmar el numeral 1, y dejar sin efecto los numerales 3 y 4** de la observación formulada por el Registrador.

10. En el numeral 2 de la observación, el Registrador señaló que existe incongruencia respecto de la descripción del predio materia de transferencia, toda vez que en la escritura pública del 13/9/1989 se ha señalado la dirección, colindantes y área de manera distinta al antecedente registral. Asimismo, que el área materia de transferencia es menor al área inscrita, por lo que deberá de cumplirse de ser el caso con la respectiva independización.

Por su parte, el recurrente solicita la aplicación del precedente de observancia obligatoria sobre identificación del bien objeto de transferencia, así como la precisión aprobada.

Esta instancia aprobó en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, el siguiente precedente de observancia obligatoria<sup>2</sup>:

### IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

*"La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo."*

Este precedente encontró sustento en las Resoluciones N° 507-2001-ORLC/TR del 14/11/2001, 464-1997-ORLC/TR del 12/12/1997, 305-2000-ORLC/TR del 28/9/2000 y 45-2002-ORLC/TR del 24/1/2002.

Mediante el indicado criterio de observancia obligatoria se estableció una pauta a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones como dispone el segundo párrafo del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>3</sup>.

Conforme a ello, **no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita**, sino que dentro de los márgenes de razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el Registrador puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

11. Ahora bien, en el CIX Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 28 y 29 de agosto

<sup>2</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9/6/2005.

<sup>3</sup> Artículo 31.- Definición

"(...)

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro".



## RESOLUCIÓN No. - 1173 2015 – SUNARP-TR-L

apelada de fojas trecientos diecisiete, su fecha treintiuno de diciembre de mil novecientos ochentacinco, que declara infundada la reconvención de fojas ochentisiete sobre recisión de contratos; infundada la acción acumulada de fojas ciento treinticinco, interpuesta por don Guillermo Durán Jaime y otra contra don Urbano Anquipa Cáceres sobre reivindicación, mejor derecho de propiedad y gado de frutos; fundada la reconvención de fojas ciento cuarentitres sobre nulidad de escritura pública, y en **consecuencia nula y sin valor legal la escritura pública de compraventa de fecha dieciocho de octubre de mil novecientos ochenta** (...) y fundada la demanda de fojas diecisiete y su variación de fojas ochenta interpuesta por don urbano Anquipa Cáceres contra María Luisa Alcázar Ordaya sobre obligación de hacer, **en consecuencia que dicha demanda otorgue la escritura de traslación de dominio del bien inmueble** a que se contrae la instrumental de fojas dieciséis a favor del referido demandante dentro de tercero día de consentida o ejecutoriada la presente resolución; (...).

(...)

**Resolución de fojas trecientos cuarenticuatro.- Resolución ciento cuatro.- Huancaayo, veintinueve de setiembre de mil novecientos ochetiseis.- (...) otórguese por el personal del juzgado la escritura pública de traslación de dominio del inmueble sub litis a favor del recurrente demandante, en rebeldía de doña María Luisa Alcázar Ordaya. (...)**. (Lo resaltado y subrayado es nuestro).



Conforme a lo expuesto, se aprecia que dentro del mismo proceso judicial se declaró la nulidad de la escritura pública de compraventa del 18/10/1980, que se encuentra inscrita en el asiento 3, fojas 358 del tomo 124 y trasladado al asiento 3 c) de la ficha N° 29399; y se ordenó el otorgamiento de la escritura pública de traslación de dominio a favor del demandante Urbano Anquipa Cáceres, esto último como consecuencia de la demanda interpuesta sobre obligación de hacer.

Sin embargo, conforme a lo señalado por el Registrador, resulta necesario que **previamente a la inscripción de la traslación de dominio a favor de Urbano Anquipa Cáceres y cónyuge, en base al otorgamiento de la escritura pública, se inscriba la nulidad de la escritura pública de compraventa del 18/10/1980** inscrita en el asiento 3 de fojas 358 del tomo 124 trasladado al asiento c)-2 de la ficha N° 29399, a efecto de que exista adecuación con el antecedente registral, **debiendo presentarse para dicho caso, el oficio dirigido por el Juez al Registrador disponiendo la inscripción, acompañado de las copias certificadas de las piezas procesales pertinentes**, de conformidad con establecido en el artículo 8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios citado precedentemente, al constituir un mandato judicial.

**9.** Sin perjuicio de lo señalado, para inscribir la presente transferencia a favor de Urbano Anquipa y cónyuge, se aprecia que en los actuados judiciales insertos en la escritura pública del 13/9/1989 se hace referencia al contrato privado sobre promesa de venta del 3/4/1978; sin embargo, dicho documento no obra inserto, no obstante a que en mérito de éste es que se sustentó la decisión judicial, al ser valorado dentro del proceso.

Cabe señalar que la eficacia del referido contrato no viene determinada por la decisión judicial sino por las particularidades de la manifestación de voluntad de las partes. En tal sentido, siendo que el proceso judicial se ha basado en la existencia del contrato privado sobre promesa de venta del 3/4/1978, causa de la inscripción, **este instrumento necesariamente deberá insertarse en la escritura pública**, puesto que la labor calificadora

RESOLUCIÓN No. - 1173 2015 – SUNARP-TR-L

de 2013, esta instancia aprobó el siguiente acuerdo plenario, mediante el cual se precisó el precedente de observancia obligatoria aprobado en el X Pleno:

**"PRECISIÓN DE PRECEDENTE APROBADO EN X PLENO.  
IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA**

*La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes". (Lo resaltado y subrayado es nuestro).*



Entre los fundamentos de dicho acuerdo se estableció que cuando se realiza una transferencia de bienes y la discrepancia sea en razón a la descripción del predio y no exista otro elemento suficiente que permita la identificación del mismo, se aplica de manera restringida la directiva de las tolerancias catastrales.

12. Conforme a lo señalado en el numeral IV. "Antecedente registral" de la presente resolución, el predio *submateria* tiene la naturaleza rústica y se encuentra situado en el Barrio de Puzo o Auquimarca (antes llamado Paraje Puzo, Yanama y Llamus) del distrito de Chilca, provincia de Huancayo, departamento de Junín.

En dicho predio consta una casa de una planta con dos habitaciones y posee una extensión de 5,218.50 m<sup>2</sup>., siendo sus linderos los siguientes:



**Por el norte:** Con propiedad de Luis Mendoza.  
**Por el este:** Con la calle que conduce al Barrio de Puzo que separa de la propiedad de Leandro Jesús.  
**Por el sur:** Con propiedad de Vicente Mendoza.  
**Por el oeste:** Con la propiedad Félix Poma.

13. Ahora bien, de la revisión de la escritura pública del 13/9/1989 presentada, se aprecia lo siguiente:

"(...)

**Primero.-** Ante el 2º Juzgado Civil de Huancayo, secretario Alejandro Cabezas Alarcón, don Urbano Anquipa Cáceres ha seguido proceso judicial de cumplimiento de obligación y otorgamiento de escritura pública de traslación de dominio contra doña María Luisa Alcázar Ordaya, respecto al ***inmueble ubicado en el pasaje Grau S/n del distrito de Chilca (que actualmente se denomina calle Grau y tiene en N° 254) el mismo que fue dado en promesa de venta por la demanda al demandante por documento privado de fecha 3 de abril de 1978.***

(...) **Cuarto.-** Es materia de la presente transferencia de propiedad el ***inmueble ubicado en la calle Grau N° 254 del distrito de Chilca con un área de 5,000 m<sup>2</sup>.*** Con los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el ***norte*** con bienes de Julio y Vicente Mendoza con 127.50 ml; por el ***sur*** con bienes de Teófilo Mendoza y Gerardo García, con 131 ml; por el ***este*** con la calle Grau con 38.50 ml.; y por el ***oeste*** con la prolongación Panamá con 37.40 ml. dentro del cual existen dos construcción de material rústico. **Quinto.-** La venta comprende el ***inmueble antes descrito*** con todas sus entradas y salidas, la venta, usos, servidumbres, y todo lo que hecho y derecho le corresponde, ***dentro de los linderos indicados sin reserva ni limitación alguna. (...)***". (Lo resaltado y subrayado es nuestro).

## RESOLUCIÓN No. - 1143 2015 – SUNARP-TR-L

Conforme se aprecia, en la escritura pública presentada no existen elementos suficientes que permitan establecer indubitablemente que el predio materia de transferencia sea el mismo que el predio inscrito en la partida electrónica N° 02017931, tan solo se cuentan con indicios. Asimismo, se aprecia que el área materia de transferencia es de 5,000 m<sup>2</sup>., esto es, menor al área inscrita en la referida partida (5,218.50 m<sup>2</sup>.). Asimismo, el predio tiene frente a la calle Grau N° 254, mientras que en la partida (asiento 3 fojas 35) aparece el predio con frente al Jr. Tacna. Es necesario, por lo tanto presentar documentación adicional que coadyuve a identificar el predio indubitablemente.

**14.** Cabe señalar, que en el presente caso no resulta procedente la aplicación del precedente de observancia obligatoria aprobado en el CIX Pleno Registral invocado por el recurrente, que establece la posibilidad de la aplicación de los rangos de tolerancias registrales - catastrales<sup>4</sup>, siempre que en el título presentado únicamente se hubiese señalado el **área, linderos y medidas perimétricas y éstas resulten discrepantes con la partida registral**, ya que en el presente caso, constan otros elementos además de éstos, que a su vez no coadyuvan a establecer que se trata de un mismo predio.



Finalmente, debemos señalar que no resulta posible la plena identificación del referido predio, ya que en la escritura pública presentada del 13/9/1989 se ha omitido adjuntar el contrato privado sobre promesa de venta del 3/4/1978, el cual se hace referencia en el considerando 8 que antecede.

Por consiguiente, corresponde **confirmar el numeral 2 de la observación** formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** el numeral 1 con la precisión señalada en el considerando 8 de la presente resolución, así como el numeral 2, y **DEJAR SIN EFECTO** los numerales 3 y 4 de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

### Regístrese y comuníquese.

<sup>4</sup> La tolerancia es recogida en las normas expedidas por Consejo Nacional de Catastro contenidas en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC. Esta directiva aprobada mediante Resolución N° 03-2008-SNCP/CNC del 28/8/2008 y publicada en el diario oficial "El Peruano" el día 29/8/2008, regula las denominadas "Tolerancias Catastrales Registrales" y las define como rango aceptable en la diferencia de áreas de un mismo predio.

Las tolerancias catastrales son rangos aceptables en la diferencia de área de un mismo predio. Esta diferencia puede ocasionarse por variación de sistemas de medición, la cual puede tener por origen algún error.

Dicha directiva (numeral 5) expone tres casos en que resulta de aplicación la misma:

Caso 1: Cuando el resultado del levantamiento catastral no coincida con su correspondiente habilitación urbana.

Caso 2: Cuando la información gráfica catastral no coincida con la información gráfica registral y/o título de predio.

Caso 3: Cuando en el título de modificación física del predio, **transferencia de dominio** o gravamen, se describa al predio de manera diferente a la partida registral o a sus antecedentes registrales.

En el séptimo numeral de la citada directiva se establecen los rangos de tolerancias Catastrales-Registrales dependiendo si el bien tiene naturaleza urbana o rural.

Para el caso de predios rurales se aplican las siguientes tolerancias:

Menores de 1 Ha hasta 7.5%

De 1 a 5 Ha hasta 6.3%

Mayores de 5 hasta 3%.

RESOLUCIÓN No. - 1173 2015 – SUNARP-TR-L



*Mirtha Rivera Bedregal*  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Presidenta de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

*Elena Rosa Vasquez Torres*  
**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
Vocal del Tribunal Registral

*Walter Juan Poma Morales*  
**WALTER JUAN POMA MORALES**  
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2015/532-2015.doc  
JLM/L.BH.



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

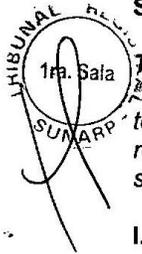
Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 129 -2015-SUNARP-TR-L

Lima, 21 ENE. 2015

**APELANTE** : JULIÁN CRISTÓBAL CACHUAN  
**TÍTULO** : N° 36790 del 30/7/2014.  
**RECURSO** : Escrito presentado el 14/10/2014.  
**REGISTRO** : Predios de Huancayo.  
**ACTO (s)** : Donación de cuotas ideales.  
**SUMILLA** :



**TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL**

*No puede ser objeto de observación si el transferente declara ser propietario de todo el predio o cuotas mayores de lo que se desprende de la partida registral. Lo relevante es el porcentaje de cuotas ideales que se transfiere y que éste no sea superior a lo que se desprenda de la partida registral."*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación del 50% de las cuotas ideales respecto del predio inscrito en la ficha N° 13794 que continúa en la partida electrónica N° 02007172 del Registro de Predios de Huancayo, que otorga Sigifredo Hermógenes Gavilán Hinojosa a favor de David William Cristóbal Gutiérrez. Para tal efecto adjunta el parte notarial de la escritura pública de donación del 27/11/2013 otorgada ante el notario de Huancayo Ciro Alfredo Gálvez Herrera.



**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo, Mario Sáenz Arana, observó el título en los siguientes términos:

*I. Antecedentes*

*Presentante: Julián Cristóbal Cachuan*

*Acto(s): Donación de derechos y acciones*

*Partida(s) involucrada(s): P.E. N° 02007172 del Registro de Predios.*

*II. Defectos Advertidos:*

*1. Revisado la escritura pública del 27/11/2013 se advierte que en la primera cláusula el donante declara que es el legítimo propietario del predio objeto de enajenación; sin embargo, revisado el antecedente registral, figura además como copropietario del 50% de derechos y acciones don Néstor Alejandro Apaza Quispe y esposa Blanca Inga Limaymanta, asimismo, en la cláusula décima primera refiere que quedan como únicos propietarios el donante y donatario, cláusulas que no se adecúan al antecedente registral por lo que debe aclarar con las formalidades del art. 48° del D. Leg. 1049 dichas cláusulas consignando al copropietario referido.*



III. Cita Legal:

Art. 2011 del Código Civil.

Numeral V del Título Preliminar y Arts. 31 y 32 del TUO del RGRP, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN.

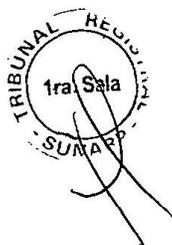
Resolución 097-2013-SUNARP-SN.

IV. Sugerencias:

- *Sírvase aclarar conforme a lo advertido.*"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:



- Conforme reiterados pronunciamientos del Tribunal Registral, la función del Registro es dar publicidad de actos y contratos con el fin de brindar seguridad jurídica a los actos de circulación de bienes y derechos, para ello la ley requiere, entre otras condiciones, de un título fehaciente en el cual fundar la presunción de exactitud de las inscripciones. Ahora bien, esta función de interés general, que consiste en asegurar los derechos y facilitar su tráfico, sólo puede lograrse si los distintos actos y contratos acceden al registro, lo cual necesita que la calificación del Registrador se realice en forma prudente y ponderada, dentro del ámbito estricto que señala la ley, reconociendo además sus límites y restricciones fundados en la naturaleza sumaria documental y no contenciosa del procedimiento registral. Dentro de este contexto debe propenderse a la inscripción en los casos en donde sea posible que una interpretación del acto jurídico permita salvar los efectos jurídicos que aquél pretendía lograr.

A handwritten signature in black ink.

- En el presente caso, es evidente que el acto jurídico celebrado es de donación del 50% de las acciones y derechos que le correspondían al donante, pese que se haya declarado literalmente que es legítimo propietario del inmueble. Conforme se aprecia en la cláusula tercera del indicado contrato se señala expresamente *"por la presente el donante por su propio derecho transfiere en calidad de donación real, enajenación perpetua y definitiva a favor del donatario el total del 50% de sus acciones y derechos que le corresponde en el inmueble descrito en la cláusula primera de la minuta que antecede: con sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbre, aires vuelo, suelo subsuelo, construcción, instalaciones servicios y todo cuanto de hecho y derecho es inherente al bien sub materia, dentro de sus límites antes indicados, siendo la donación ad corpus"*. Entiéndase que cuando el donante hace referencia a que es legítimo propietario del predio, hace referencia a las acciones que le corresponden, mas no al otro 50%, pues no podría ser propietario del 100% como pretende interpretar el Registrador en forma errónea; en consecuencia, el acto jurídico celebrado es la donación del 50% de acciones que le corresponden al donante a favor del donatario.

A handwritten signature in black ink.

- Conforme lo establece el artículo 1361 del Código Civil, los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla. Bajo esa línea de ideas, la manifestación de voluntad plasmada en un contrato no puede dejar de ser vinculante entre las partes por cuanto el marco normativo los obliga, de ahí que sus efectos no pueden desconocerse.

## RESOLUCIÓN No. - 129 -2015-SUNARP-TR-L

- Respecto a la interpretación del acto jurídico, el artículo 168 del Código Civil establece que el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe. Asimismo, el artículo 169 del mismo código señala que las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Por último, el artículo 170 establece que las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

- Como lo manifiesta Fernando Vidal Ramírez, interpretar un acto jurídico supone la indagación del verdadero sentido y alcance de la manifestación o manifestaciones de voluntad que lo han generado a fin de determinar sus efectos. La interpretación no se orienta a la indagación de la voluntad real no declarada, sino a precisar la voluntad manifestada partiendo de una indudable presunción de que esta última corresponde a la intención del celebrante o celebrantes.

- Por todo lo expuesto, si revisamos la escritura pública de donación donde se establece el objeto del contrato, claramente se puede concluir y determinar que el donante transfiere en calidad de donación el 50% de acciones y derechos que le corresponden según el antecedente registral.



#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio ubicado en el Jr. Arica N° 190 y Jr. Ancash N° 1520, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, corre inscrito en la ficha N° 13794 que continúa en la partida electrónica N° 02007172 del Registro de Predios de Huancayo.

En el asiento 1-c de la citada ficha corre inscrito que el dominio del predio le corresponde a la sociedad conyugal conformada por Julián Cristóbal Cachuán y Gina Gutiérrez de Cristóbal.

En el asiento C00001 de la partida precitada corre inscrita la adjudicación del predio a favor de Sigifredo Hermógenes Gavilán Hinojosa, en mérito a la Resolución N° 131 del 11/7/2013 declarada consentida mediante Resolución N° 132 del 25/7/2013 expedidas por el Primer Juzgado Civil de Huancayo, en los seguidos por el Banco de Crédito de Perú - Hyo contra Julián Cristóbal Cachuán sobre ejecución de garantías.

En el asiento C00002 corre inscrita la compraventa del 50% de las cuotas ideales que respecto del predio le correspondían a Sigifredo Hermógenes Gavilán Hinojosa, a favor de la sociedad conyugal conformada por Néstor Alejandro Apaza Quispe y Blanca Inga Limaymanta, en mérito a la escritura pública del 2/12/2013 y escritura pública aclaratoria del 6/5/2014 ambas otorgadas ante la notaría de Chilca Mercedes Aleluya Vila.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Debe denegarse la inscripción de una donación de cuotas ideales si el transferente alega ser titular registral de mayor porcentaje del que aparece en la partida registral?

## VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil<sup>1</sup>, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias 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.



En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: "a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que habrá de practicarse la inscripción; y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. (...) d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajuste a las disposiciones legales sobre la materia y cumplan los requisitos establecidos en dichas normas. (...)"

3. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación del 50% de las cuotas ideales respecto del predio inscrito en la ficha N° 13794 que continúa en la partida electrónica N° 02007172 del Registro de Predios de Huancayo, que otorga Sigifredo Hermógenes Gavilán Hinojosa a favor de David William Cristóbal Gutiérrez, en mérito a la escritura pública de donación del 27/11/2013 otorgada ante el notario de Huancayo *Ciro Alfredo Gálvez Herrera*.

El Registrador Público ha denegado la inscripción manifestando que verificada la escritura pública del 27/11/2013 se advierte que en la cláusula primera el donante declara que es legítimo propietario del predio objeto de transferencia; sin embargo, revisado el antecedente registral, constan como copropietarios del predio el donante Sigifredo Hermógenes Gavilán

<sup>1</sup> Artículo 2011 del Código Civil (primer 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. (...)"

RESOLUCIÓN No. - 129 -2015-SUNARP-TR-L

Hinojosa y la sociedad conyugal conformada por Néstor Alejandro Apaza Quispe y Blanca Inga Limaymanta, cada uno con el 50% de las cuotas ideales respecto de inmueble *submateria*; asimismo, en la cláusula décimo primera se establece que quedan como únicos propietarios el donante y el donatario, lo cual no se adecua al antecedente registral.

Por su parte, el apelante sostiene que el Registrador ha efectuado una incorrecta interpretación de la escritura pública, ya que lo que es objeto de donación es el 50% de las cuotas ideales que respecto del predio le corresponden al donante, pese que se haya declarado literalmente que es legítimo propietario del inmueble.



En tal sentido, esta instancia registral procederá a identificar inequívocamente el objeto de la transferencia.

4. Con relación al derecho inscrito del transferente, éste puede ser titular del bien en forma exclusiva o en conjunto con otros. Cuando un bien pertenece a dos o más personas, estamos ante la figura jurídica de copropiedad, conforme a la cual el bien pertenece por cuotas ideales a sus copropietarios. En la copropiedad, regulada en los artículos 969 y siguientes del Código Civil, cada copropietario tiene derecho a usar y disfrutar íntegramente del bien común. Ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien.

Así, la copropiedad es el derecho real que recae sobre un bien por cuotas ideales o partes indivisas, de manera que cada condómino puede disponer libremente de su parte indivisa.

En este sentido, el artículo 969 del Código Civil, al definir la copropiedad, señala: "Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas". Es así que, los caracteres más relevantes de la copropiedad son:

- a) Existencia de un bien determinado;
- b) Pluralidad de sujetos con derecho de propiedad sobre dicho bien;
- c) Tales derechos consisten en cuotas ideales o porcentajes y no en partes materiales del bien.

5. El artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece con relación a la transferencia de cuotas ideales que "En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13<sup>2</sup>, la cuota ideal con respecto a la totalidad de predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere.

**<sup>2</sup> Artículo 13.- Contenido del asiento de inscripción**

"El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este reglamento, contendrá:

- (...)
- d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquella de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales, deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.
- (...)"

Quando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido".

Esta norma tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, para brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad.

6. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el artículo IV del Título Preliminar<sup>3</sup> y en el artículo 50 Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el precitado artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano<sup>4</sup> señala que "Para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de la misma. Por esta razón, la doctrina hipotecarista habla del principio de especialidad o de determinación, que vale tanto como hablar del principio o regla de necesaria claridad o transparencia."

De conformidad con el principio de especialidad en los casos de transferencia de cuotas ideales sobre predios debe precisarse el porcentaje o proporción que corresponde al copropietario sobre el bien, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicitado por el Registro. En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin de que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien y no la cuota ideal con relación a la cuota de su transferente, lo cual haría confuso el estudio de la partida registral.

7. La cuota ideal, en consecuencia, debe ser un porcentaje que permita conocer los alcances del derecho de propiedad del titular registral (copropietario), la misma que va a ser oponible conforme a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil<sup>5</sup>.

Asimismo, en virtud del principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil<sup>6</sup> y en el numeral VII del Título Preliminar del

#### <sup>3</sup> IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (...).

<sup>4</sup> MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario para Iniciación y Uso de Universitarios. Volumen II. Procedimiento Registral Ordinario. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, 1991, págs. 405-406.

<sup>5</sup> Artículo 2022.- "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común".

<sup>6</sup> Artículo 2013.- Principio de legitimación.- El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.



## RESOLUCIÓN No. - 129 -2015-SUNARP-TR-L

Reglamento General de los Registros Públicos<sup>7</sup>, se presume que el asiento registral es exacto, válido y faculta al titular registral a actuar conforme a su contenido, es decir, que en los supuestos de transferencias de cuotas ideales de predios se va a presumir que los porcentajes expresados en los asientos registrales corresponden al derecho de copropiedad y en tal sentido podrán ser materia de actos jurídicos dispositivos o de gravamen.

8. Por tanto, resulta claro que el porcentaje de cuota ideal del que es titular el copropietario es el que figura en la partida registral. El porcentaje del cual señale ser propietario el transferente no modifica el porcentaje inscrito a su favor, ya que en el ámbito registral, resulta inocuo que el eventual transferente señale que es propietario de una cuota mayor o menor a la que en realidad tiene conforme a la partida registral; lo mismo sucede si no se señala en la escritura pública cuál es el porcentaje del que es titular.



En tal sentido, el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que transfiere (no el que manifiesta tener), por lo que el Registrador debe verificar que efectivamente el titular registral sea propietario del porcentaje que transfiere, acudiendo para ello a la partida registral y no a lo que el transferente manifiesta tener.

9. En el presente caso, de la revisión de la escritura pública del 27/11/2013 otorgada ante el notario de Huancayo Ciro Alfredo Gálvez Herrera, se aprecian las siguientes cláusulas:

(...)

**PRIMERA:** El "donante" declara ser legítimo propietario del inmueble urbano ubicado en la calle Ancash 1520 y Jirón Arica N° 190 del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín; de la extensión superficial de 187.25 m<sup>2</sup> (ciento ochenta y siete punto veinticinco metros cuadrados), con los linderos y medidas perimétricas siguientes: (...).

**TERCERA:** Por la presente el "donante" por su propio derecho, transfiere en calidad de donación real, enajenación perpetua y definitiva a favor del "donatario", el total 50% de sus acciones y derechos, que le corresponde en el inmueble descrito en la cláusula primera de la minuta que antecede; con sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres, aires, vuelos, suelo, subsuelo, construcción, instalaciones, servicios y todo cuanto de hecho y de derecho es inherente al bien submateria, dentro de sus límites antes indicados, siendo la donación ad corpus.

**DÉCIMA PRIMERA:** A mérito de la presente quedan como únicos propietarios del 100% de las acciones y derechos del inmueble descrito en la cláusula primera las siguientes personas: Sigifredo Hermógenes Gavilán Hinojosa, propietario del 50% de acciones y derechos del inmueble descrito en la cláusula primera, David William Cristóbal Gutiérrez, propietario del 50% de acciones y derechos del inmueble descrito en la cláusula primera.

<sup>7</sup> VII. 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 este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

(...)" (El subrayado es nuestro).

Como puede apreciarse, en la cláusula primera se indicaron las características del predio y que el donante es el legítimo propietario de dicho inmueble; sin embargo, en la cláusula segunda se indica que el donante transfiere al donatario el total del 50% de las cuotas ideales que le corresponde respecto del predio, a su vez en la cláusula décimo primera se precisa que los propietarios del predio serán únicamente el donante y el donatario correspondiéndole a cada uno el 50% de las cuotas ideales.



**10.** Al respecto, es preciso traer a colación el artículo 1361 del Código Civil<sup>8</sup> que señala que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Es decir, la manifestación de voluntad plasmada en un contrato, no puede dejar de ser vinculante para las partes por cuanto el marco normativo los obliga, de ahí que sus efectos no puedan desconocerse.

Asimismo, según lo previsto por el artículo 140<sup>9</sup> del Código Civil, el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas – se entiende, patrimoniales o extra patrimoniales -, cuyos modos de exteriorización pueden efectuarse a través de la manifestación expresa o tácita.

Finalmente, en el caso que surjan dudas respecto a los alcances del acto jurídico, los artículos 168<sup>10</sup> y 169<sup>11</sup> del Código Civil, contienen reglas para su interpretación.

Así tenemos que en primer lugar se privilegia la interpretación literal según el cual los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe; asimismo, en el caso de cláusulas confusas o eventualmente contradictorias, se regula la interpretación sistemática, según la cual las diversas cláusulas del acto jurídico se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

**11.** Como manifiesta Fernando Vidal Ramírez<sup>12</sup>, interpretar un acto jurídico supone, pues, la indagación del verdadero sentido y alcance de la manifestación o manifestaciones de voluntad que lo han generado a fin de determinar sus efectos. La interpretación no se orienta a la indagación de la voluntad real no declarada, sino a precisar la voluntad manifestada partiendo de una indudable presunción de que esta última corresponde a la intención del celebrante o celebrantes.

<sup>8</sup> **Artículo 1361.**- Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

<sup>9</sup> **Artículo 140.**- El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

- 1.- Agente capaz.
- 2.- Objeto física y jurídicamente posible.
- 3.- Fin lícito.
- 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

<sup>10</sup> **Artículo 168.**- El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

<sup>11</sup> **Artículo 169.**- Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

<sup>12</sup> Vidal Ramírez, Fernando. Teoría General del Acto Jurídico, Cultural Cuzco, primera edición, págs. 221 y 234.

**RESOLUCIÓN No. - 129 -2015-SUNARP-TR-L**

Entonces, a tenor del artículo 168 del Código Civil, se puede afirmar que en nuestro derecho civil la interpretación de los actos jurídicos o contratos descansa en un criterio objetivo, es decir, que debe recaer en la voluntad manifestada que se presume que constituye la voluntad real. Asimismo, cuando el artículo 169 del Código Civil contempla la posibilidad de interpretar las cláusulas del acto jurídico las unas por medio de las otras atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, establece la regla de interpretación sistemática sobre la base del sentido general del acto o contrato. En la misma línea se pronuncia León Barandiarán<sup>13</sup> al señalar que las cláusulas de un negocio han de interpretarse vinculadas unas con otras, en cuanto encontrar el sentido integral que representa el negocio.

**12.** De la revisión de la ficha N° 13794 que continúa en la partida electrónica N° 02007172 del Registro de Predios de Huancayo se advierte lo siguiente:



En el asiento 1-c de la citada ficha corre inscrito que el dominio del predio le corresponde a la sociedad conyugal conformada por Julián Cristóbal Cachuán y Gina Gutiérrez de Cristóbal.

En el asiento C00001 de la partida precitada corre inscrita la adjudicación del predio a favor de Sigifredo Hermógenes Gavilán Hinojosa, en mérito a la Resolución N° 131 del 11/7/2013 declarada consentida mediante Resolución N° 132 del 25/7/2013 expedidas por el Primer Juzgado Civil de Huancayo, en los seguidos por el Banco de Crédito de Perú - Hyo contra Julián Cristóbal Cachuán sobre ejecución de garantías.

En el asiento C00002 corre inscrita la compraventa del 50% de las cuotas ideales que respecto del predio le correspondían a Sigifredo Hermógenes Gavilán Hinojosa, a favor de la sociedad conyugal conformada por Néstor Alejandro Apaza Quispe y Blanca Inga Limaymanta, en mérito a la escritura pública del 2/12/2013 y escritura pública aclaratoria del 6/5/2014 ambas otorgadas ante la notaria de Chilca Mercedes Aleluya Vila.

En consecuencia, la titularidad registral del predio lo ostentan Sigifredo Hermógenes Gavilán Hinojosa y la sociedad conyugal conformada por Nelson Alejandro Apaza Quispe y Blanca Inga Limaymanta, cada uno con el 50% de las cuotas ideales respecto del inmueble *submateria*.

**13.** Teniendo en cuenta las normas de interpretación antedichas y realizando una evaluación integral de la escritura pública de donación del 27/11/2013 con el antecedente registral, se puede entender lo siguiente:

- La escritura pública de donación es de fecha 27/11/2013 y la compraventa del 50% de las cuotas ideales otorgada a favor de la sociedad conyugal conformada por Néstor Alejandro Apaza Quispe y Blanca Inga Limaymanta, inscrita en el asiento C00002 de la mencionada partida se realizó en mérito a la escritura pública del 2/12/2013 y escritura pública aclaratoria del 6/5/2014; es decir, a la fecha en que se realizó la donación de cuotas ideales otorgada por Sigifredo Hermógenes Gavilán Hinojosa a favor de David William Cristóbal Gutiérrez, Sigifredo Hermógenes Gavilán Hinojosa

<sup>13</sup> Citado por Vidal Ramírez, Fernando. *Op. Cit.*, pág. 240.

era propietario de la totalidad del predio.

- Por escritura pública de donación del 27/11/2013 Sigifredo Hermógenes Gavilán Hinojosa transfiere el 50% de sus cuotas ideales en calidad de donación a favor de David William Cristóbal Gutiérrez, quedándole al donante el 50% de las cuotas ideales restantes respecto del predio.

- Por escritura pública del 2/12/2013 y escritura pública aclaratoria del 6/5/2014, Sigifredo Hermógenes Gavilán Hinojosa transfiere en calidad de compraventa sus 50% de cuotas ideales que le corresponde en el inmueble a favor de la sociedad conyugal conformada por Néstor Alejandro Apaza Quispe y Blanca Inga Limaymanta.



14. Por todo lo expuesto, este colegiado no encuentra contradicción respecto de la cuota ideal objeto de transferencia, ya que si bien en la cláusula primera del contrato se indica que el donante es propietario del predio, resulta claro que el porcentaje de cuota ideal del que es titular el copropietario es el que figura en la partida registral. El porcentaje del cual señale ser propietario el transferente no modifica el porcentaje inscrito a su favor, ya que en el ámbito registral, resulta inocuo que el eventual transferente señale que es propietario de una cuota mayor o menor a la que en realidad tiene conforme a la partida registral; lo mismo sucede si no se señala en la escritura pública cuál es el porcentaje del que es titular. Así lo ha determinado esta instancia en reiterados pronunciamientos como la Resolución N° 238-2014-SUNARP-L del 6/2/2014.

Tal como señaláramos líneas arriba, el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que transfiere (no el que manifiesta tener), por lo que el Registrador debe verificar que efectivamente el titular registral sea propietario del porcentaje que transfiere, acudiendo para ello a la partida registral y no a lo que el transferente manifiesta tener.

Más aun teniendo en cuenta que, en el presente caso, en la cláusula tercera de la escritura pública de donación del 27/11/2013 se indica expresamente que el donante transfiere "el total 50% de sus acciones y derechos que le corresponde en el inmueble", con lo cual se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual exige que se indique la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio.

Por tanto, éste es el porcentaje objeto de donación, quedando como propietarios del predio David William Cristóbal Gutiérrez y la sociedad conyugal conformada por Néstor Alejandro Apaza Quispe y Blanca Inga Limaymanta, correspondiéndole a cada uno el 50% de las cuotas ideales del predio *submateria*.

En tal sentido, corresponde **revocar la observación** formulada por el Registrador del Registro de Predios de Huancayo.

Con la intervención de los Vocales (s) Beatriz Cruz Peñaherrera y Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizados mediante Resolución N° 304-2014-SUNARP/PT del 30/12/2014 y Resolución N° 016-2015-SUNARP/PT del 20/1/2015, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**RESOLUCIÓN No. - 129 -2015-SUNARP-TR-L**

**VII. RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales que correspondan, de conformidad con los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

  
  
**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
Presidenta de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

  
**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

  
**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

Resoluciones 2015/36790-2014.