

# ACTA DEL XXXVIII PLENO REGISTRAL-MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Arequipa, Trujillo y Lima, en los locales de las Salas del T. Registral con sedes en las Zonas Registrales N° XII-Sede Arequipa, V-Sede y IX – Sede Lima, siendo las 8:15 de la mañana del día miércoles 17 de setiembre de 2008, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de 16 Vocales: Walter Eduardo Morgan Plaza, quien actúa como Presidente, Rolando Augusto Acosta Sánchez, quien actúa como Secretario Técnico, Samuel Gálvez Troncos, Fernando Tarazona Alvarado, María Carmen Silva Díaz, Mariella Aldana Durán, Hugo Oswaldo Echevarría Arce, Rosario Guerra Macedo, Fredy Silva Villajuán, Gloria Salvatierra Valdivia, Rivera Bedregal, Jorge Tapia Palacios, Raúl Delgado-Nieto, la Vocal suplente Teresa Salazar Mendoza, quien reemplaza al Vocal titular Luis Alberto Huaripata; la Vocal Suplente Andrea Gotuzzo Vásquez, quien reemplaza al Vocal titular Pedro Álamo Hidalgo; y el Vocal suplente Gilmer Marrufo Aguilar, quien reemplaza a la Vocal titular Elena Vásquez Torres.

La **AGENDA**, según la convocatoria, fue la siguiente:

## SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

### PROGRAMA

#### LUGAR :

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral N° V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

#### FECHA :

Miércoles 17 de setiembre de 2008.

#### TEMA :

¿Procede la inscripción de un título presentado en primer lugar cuando el Área de Catastro no puede determinar si es incompatible con el presentado porque a éste le faltan datos de la documentación técnica pertinente?

8:15 a.m. Instalación del Pleno

8:30 a.m. Inicio del debate.

12:00 a.m. Balance del debate / conclusiones preliminares

1:00 PM : RECESO PARA EL REFRIGERIO

2:00 p.m. Debate final

4:00 p.m. Acuerdos / Conclusiones.

**5:00 p.m. Clausura.**

**INSTALACIÓN:** Verificado el quórum, el Presidente del Tribunal Registral, Walter Eduardo Morgan Plaza, declaró instalado el Pleno y de inmediato se inició al debate.

A continuación, **Fredy Silva** –con ánimo de incentivar el debate- señaló:

El supuesto de hecho del tema propuesto al pleno es el siguiente:

Existen diversos títulos en trámite con los cuales se solicita la inscripción de transferencias de dominio de porciones de un predio de mayor extensión. Para determinar que no exista incompatibilidad del título presentado en segundo lugar con el presentado en primer lugar, se deriva al Área de Catastro, quien informa que no puede determinar la existencia de superposición de área porque en el título presentado en primer lugar no existe información técnica como planos y memoria descriptiva.

Sobre este tema existen dos posiciones:

1. La primera contenida, entre otras, en la Resolución N° 064-2008-SUNARP-TR-T de la Cuarta Sala, que sostiene que se requiere que la oficina de Catastro determine la no implicancia de las desmembraciones solicitadas en títulos anteriores con la que es objeto de calificación a fin de determinar si los títulos son compatibles. En caso que el área de Catastro no pueda pronunciarse por no haber documentación suficiente en los títulos presentados con anterioridad, deberá considerarse como incompatibles debiendo suspenderse.

2. La otra posición está contenida, entre otras, en la Resolución N° 419-2008-SUNARP-TR-L, considera que si el área de Catastro no puede pronunciarse por no haber documentación suficiente en los títulos presentados con anterioridad deberá no corresponde suspender el título presentado en segundo lugar, pues sostiene que la simple especulación no puede dar lugar a la suspensión del título, pues la incompatibilidad debe ser cierta y actual.

**Fredy Silva:**

Mi posición es que en caso no existan elementos técnicos en el primer título y por ende catastro no puede determinar la incompatibilidad del título presentado en segundo lugar, debe suspenderse el segundo título, por las siguientes razones:

- La presentación de planos es un requisito para la inscripción de toda desmembración de un predio, razón por la cual, mientras esté vigente el título presentado en primer lugar podrá subsanarse dicha omisión.
- En el supuesto de subsanarse la omisión de presentar planos, la inscripción del título se retrotraerá a la fecha de su asiento de presentación.
- Por lo tanto, de admitirse la inscripción del título presentado en segundo lugar sin el visto bueno de Catastro respecto al título pendiente por falta de planos, podría ocasionar que cuando se subsane la omisión y se inscriba el título presentado en primer lugar se ocasione incompatibilidad entre ambos títulos porque podrían referirse de manera parcial o total a la misma área.
- En el supuesto anterior, tendríamos que aplicar las reglas del artículo 47 del RGRP. De esta manera, el registro no cumpliría su función preventiva de conflictos sino que más bien los generaría.
- Actuar de manera conservadora suspendiendo el título presentado en segundo lugar no ocasionaría perjuicio alguno pues no perdería prioridad de acuerdo a su fecha de presentación. El único problema sería que su inscripción no se realizaría en un plazo razonable, sin embargo, es preferible que su derecho ingrese al registro de manera segura en un plazo mayor a que ingrese de manera rápida pero supeditada al desenlace del primer título.

- Finalmente, creo que este es un supuesto distinto al precedente según el cual "No se inscribe la inmatriculación de un predio el informe del área de catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no", porque en ese caso la imposibilidad del área de catastro no podrá ser superada en plazo alguno, con lo cual se perjudica la prioridad del título de inmatriculación. Ello no ocurre en el caso objeto de análisis porque la imposibilidad del área de catastro podría ser superada durante la vigencia del trámite de presentación del título presentado en primer lugar.

**Rosario Guerra:**

La posición de Freddy es lo ideal, lamentablemente en la realidad las mayores críticas son ocasionadas por títulos que nunca presentan planos y por ello bloquean toda la partida, estando incluso en ese estado por más de 3 años, como son los casos de Collanac y Asia, que por sus extensiones son frecuentes este tipo de problema. Esto fue cuando se presentó los formularios HR Y PU como título, y que en virtud de ello se bloquea toda la partida, perjudicando a los posteriores que sí presentaron planos.

Sin embargo, quiero hacer algunas precisiones:

- Hay casos en que no presentan nada, ni se describe con precisión el predio en estos casos no es justo que se bloquee la partida basado en una simple presunción, máxime si la conducta del presentante nos lleva a determinar que su único fin es registrar la partida.
- Existen casos en que si bien no presentan planos, en el título se describe el predio y sus coordenadas UTM. Estas referencias nos permiten determinar la ubicación del predio incluso sin planos, estos casos deben ser inmediatamente remitidos a catastro para su graficación. Reitero que en estos casos sí puede dar lugar a una suspensión automática si no se presentan planos.

Es de señalar que conforme al precedente de las inmatriculaciones, ante la duda de si un predio no inscrito se inmatricula. Con esa misma lógica debe procederse a las desmembraciones cuando hay títulos pendientes sin planos. En estos casos, generamos duplicidades como se puede generar cuando no se suspende por falta de planos.

**Walter Morgan:**

La posición de Rosario Guerra se basa en el aspecto de injusticia de la suspensión de la presentación del título se hace con la finalidad de entrapar la inscripción de los posteriores. Sin embargo, al parecer los dispositivos legales no apoyan dicha posición. ¿Qué piensan los demás Vocales?

**Rosario Guerra:**

No comparto la posición de Walter Morgan y no sé a qué normas se refiere, ¿agregamos lo que establece que la incompatibilidad se basa en la presunción?

Por lógica, para saber si un título forma parte de otro ya inscrito, mínimo el predio debe estar debidamente descrito, la simple puesta en el formulario del número de la partida puede dar lugar a un bloqueo en la partida, frente a otros que han presentado sus respectivos planos.

En los casos que hemos resuelto, en los títulos pendientes sólo se había consignado el número de la partida matriz, pero no se acompañaron datos necesarios para vincularlos a la partida matriz bloqueada.

Entonces, mientras no se tiene esta certeza, no se puede perjudicar a los posteriores que sí presentan planos o datos necesarios para vincularlos a la partida matriz.

**Walter Morgan:**

Yo me refería a los artículos del RGRP sobre incompatibilidad y prioridad, ninguno de ellos establecen excepciones expresamente. De tal manera que si un título ingresó primero debe ser calificado e inscrito antes del segundo. Más aún si el segundo contiene el mismo acto, aunque sin determinarse el objeto de la transferencia. ¿Por qué generar eventualmente duplicidades si las normas registrales establecen el orden de prelación?

Por favor, expresen sus ideas. ¿Qué opinan sobre la posición que defiende Rosario Guerra?

**Rosario Guerra:**

La posición nuestra no niega el principio de prioridad, al contrario, sin embargo para poder salvaguardar el derecho, el objeto de la transferencia debe estar debidamente delimitado en el título, si no de qué prioridad hablamos.

**Fernando Tarazona:**

Sobre el tema en discusión, debe tenerse en cuenta que para que proceda la suspensión de un título se requiere la presencia de dos requisitos:

- Que el título pendiente se refiera a la misma partida.
- Que resulte incompatible.

En el caso materia del presente título, sólo se presenta el primer requisito (misma partida), pero no el segundo porque catastro no lo puede determinar.

Entonces, ante la duda, ¿se presume la incompatibilidad o no?

Al respecto, no existe norma alguna que establezca la presunción de incompatibilidad, por lo que resulta válida la adopción de cualquiera de los dos criterios, es decir, la de presumir la incompatibilidad y por tanto suspender el título, o la de no presumir dicha incompatibilidad, y por tanto no suspender el título.

Sin embargo, dado que dicha situación puede crear inestabilidad jurídica por la falta de predictibilidad de las decisiones de los órganos registrales, es que se hace necesario la aprobación como precedente de observancia obligatoria de uno de los dos criterios.

Al respecto, me inclino por la posición de Rosario Guerra, atendiendo a que ya existe un criterio del Tribunal, plasmado en el 9no. precedente aprobado en el 12 Pleno (procedencia de inmatriculación de predios cuando Catastro no puede determinar si se encuentra inscrito o no el predio materia de la solicitud). Dicho criterio se basa en la idea que el usuario no tiene porque cargar con el costo de la imposibilidad del Registro de determinar si el predio materia de la solicitud de inscripción se encuentra inmatriculado o no.

En el presente caso, de igual manera, el usuario no tiene porque cargar con el costo de la imposibilidad de determinación por parte del Registro, si los títulos pendientes son incompatibles o no con el presentado.

**Fredy Silva:**

La posición de Rosario Guerra, referida a que en el título presentado en primer lugar no consta la descripción de la base objetiva del derecho de propiedad que es el predio, conlleva que ese defecto sería insubsanable y, por lo tanto, debería procederse a la tacha sustantiva del título. Sin embargo, en mi opinión habiendo título transmisivo de propiedad defectuoso en cuanto a la descripción del predio, no existe obstáculo para que ese defecto pueda ser subsanado.

Supuesto distinto es cuando no se presenta el título que contiene el acto transmisivo de propiedad y solamente se presentan recibos de pago del impuesto u otro documento referente. Al respecto, creo que no puede denegarse la presentación de estos documentos pues el RGRP solamente rechazar el ingreso de un título en el Diario cuando no se

presenten los documentos indicados en la solicitud de inscripción o no se paguen los derechos registrales. Asimismo, una vez presentado el título, es discutible si se debería tachar sustantivamente, por cuanto durante la vigencia del asiento de presentación no existe obstáculo para que se presente el título que contiene el acto transmisor de derecho. Creo que una posición distinta deberá transitar por la precisión del RGRP que regule este tema como causal de tacha sustantiva o en todo caso que no se permita el ingreso de un título cuando se refiere a una transferencia y no se adjunte el título en el que conste dicho acto.

Siendo la 1.00 pm se suspendió el debate para dar paso al refrigerio.

Siendo las 2.00 pm contando con la presencia de los 16 Vocales, se reinició la sesión y continuó el debate.

**Mariella Aldana:**

Sobre el tema en discusión, coincido en que ambas posiciones son defendibles.

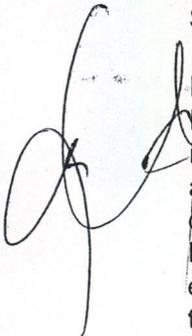
Sin embargo, considero que debemos optar por aquella que no generará duplicidad de partidas. La duplicidad es una anomalía del Registro muy grave, que genera incertidumbre todo lo contrario a la finalidad de brindar seguridad jurídica que tiene el Registro.

Pienso que el precedente sobre inmatriculación, cuando Catastro no puede determinar si hay o no superposición, no es aplicable en este supuesto, pues en el caso planteado no se puede determinar qué parte del predio es objeto de transferencia no por deficiencia de Catastro, sino por deficiencia del propio título. Esto es, la responsabilidad no es del Registro.

De otra parte, no podría considerarse la falta de determinación de la ubicación exacta del predio objeto de transferencia como un defecto insubsanable, pues no se encuentra tipificada como tal. Entiendo que las causales de tacha sustantiva son taxativas.

**Gilmer Marrufo:**

Suscribo la posición de Fredy, entre otras razones, por cuanto:



El registro tiene como finalidad prístina brindar seguridad jurídica; de allí que el acceso al Registro de un título está determinada por la previa evaluación de su legalidad que involucra su compatibilidad con los demás actos o derechos registrados, así como de aquellos que no estando aun registrados cuentan con prioridad preferente (art. IX del TP del RGRP).

La calificación registral comprende la **verificación de la existencia** de obstáculos que emanen de la partida registral en la que deberá practicarse la inscripción, así como de los **títulos pendientes** relativos a la misma que **puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.**

Es evidente que la *ratio legis* del citado precepto radica en la necesidad que los títulos que acceden al registro formalmente contienen un acto o derecho perfectamente consolidado digno de protección jurídica; pues si bien ello no niega la posibilidad que el Poder Judicial pueda declarar la invalidez de una inscripción (art. 2014 CC) tal situación debe ser estimada como excepcional.

A la luz de estas premisas, la calificación registral siempre debe enmarcarse bajo los principios que contempla el título preliminar del RGRP, donde se plasman los lineamientos básicos de la calificación; por tanto, si el acceso al registro (inscripción) de un título posterior depende de la evaluación previa de otros que le anteceden, los cuales carecen de requisitos que permitan evaluar su compatibilidad o incompatibilidad con el título posterior (vg. no se presentan planos necesarios para el informe de Catastro), entonces, resulta justificado que el título posterior sea suspendido a fin de no afectar su prioridad registral.

Evidentemente, esta suspensión no se basa en una aseveración de incompatibilidad de los títulos, sino en una eventual incompatibilidad; de manera que si una vez, inscritos los títulos que anteceden o vencido la vigencia del asiento de presentación de los títulos que le antecederon, entonces, el Registro podrá tener todos los elementos necesarios para denegar la inscripción por incompatibilidad con algún título que antecediéndolo accedió al Registro o podrá acceder al Registro este último con la garantía que no es incompatible con los títulos precedentes; siendo que sus efectos se retraen a la fecha y hora del asiento de presentación, es decir, el derecho del título se encuentra perfectamente cautelado; por el contrario, sería cuestionable que una vez que un título accedió al Registro su inscripción pueda ser enervada por la posterior inscripción de un título que le antecedió en prioridad, pues en tal supuesto, se estaría vulnerando la seguridad jurídica, entendida como certeza que se brinda a los terceros respecto a la validez de los actos o derechos inscritos.

### **Martha Silva:**

Considero el tema muy discutible, dada la gran cantidad de títulos suspendidos (en Lima desde el 2005), era bastante seductora la idea de inscribir los títulos posteriores cuando la incompatibilidad no era **manifiesta**: entiendo que los casos frecuentes de discusión son de aquellos predios de gran extensión que se van transfiriendo por porciones y necesariamente se requiere informe catastral para determinar la incompatibilidad. Sin embargo, prefiero optar por la posición de continuar suspendiendo cuando del título o títulos pendientes se desprenda que se trata del mismo predio (y la misma partida), no obstante no se hubiesen presentado planos; lo cierto es que entre esos títulos, si bien no existe aún incompatibilidad **manifiesta**, de hecho puede estar latente una incompatibilidad **real**.

Uno de los elementos que me inclinan a esa posición es el gran problema generado en las Salas de Lima con el caso de las tierras de la Comunidad Campesina de Asia, donde por falta de informe catastral de un título anterior, se registró uno posterior incompatible que generó una independización. Ahora lo complicado es aplicar el artículo 47 para hacer prevalecer el derecho prioritario. Podría ser peor el remedio que la enfermedad.

Bueno, también es cierto que en el caso de las inmatriculaciones también voté en contra del precedente (entre nos), por considerar que ponía en riesgo la seguridad jurídica y la confiabilidad del Registro.

Siendo las 4.40 pm, se procedió a realizar la votación, de la siguiente manera:

**Posición 1:** El segundo título debe ser considerado incompatible y, por tanto, se suspende:

**Posición 2:** Debe entenderse que no hay incompatibilidad y, por tanto, procede su inscripción:

El Presidente otorgó a los Vocales cinco minutos para votar.

Culminada la votación, estos fueron los resultados:

**Posición 1:** Martha Silva, Fredy Silva, Gloria Salvatierra, Hugo Echevarría, Samuel Gálvez, Jorge Tapia, Raúl Delgado, Gilmer Marrufo, Andrea Gotuzzo, María Salazar y Walter Morgan: **TOTAL: 11 Votos.**

**Posición 2:** Fernando Tarazona y Rosario Guerra: **TOTAL: 02 votos.**

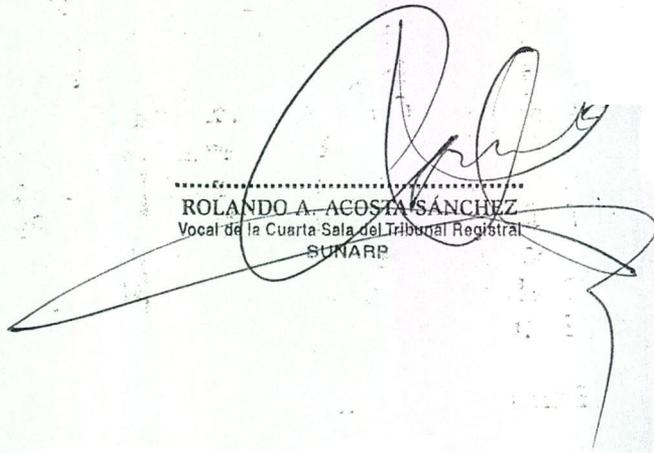
Faltaron los votos de: Rolando Acosta, Mariella Aldana (aunque dejó entrever que se adhería a la posición 1), Mirtha Rivera: 03 Vocales.

De acuerdo al art. 24º del RT los precedentes se aprueban con los 2/3 de vocales concurrentes. Participaron 16 vocales, los 2/3 es 11 vocales. Por tanto, la posición 1 se convierte en precedente y se incorporará en la resolución que emita la Segunda Sala, la cual deberá publicarse en el Peruano.

En este acto, siendo las 05:00 horas del día miércoles 17 de setiembre de 2008, se levantó la sesión, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del Presidente y del Secretario Técnico, de conformidad con lo prescrito por el artículo 30 del Reglamento del Tribunal Registral.-----



**Walter Eduardo Morgán Plaza**  
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL  
SUNARP



-----  
**ROLANDO A. ACOSTA SANCHEZ**  
Vocal de la Cuarta Sala del Tribunal Registral  
SUNARP