

**CCXLI PLENO REGISTRAL**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL**

En sesión extraordinaria no presencial (virtual), a las 9 horas del día 26 de marzo del 2021 se reunieron los miembros del Tribunal Registral en Pleno con la participación de los vocales: Walter Eduardo Morgan Plaza, quien preside la sesión, Daniel Tarrillo Monteza, como Secretario Técnico, Pedro Álamo Hidalgo, Karina Guevara Porlles, Rosario Guerra Macedo, Beatriz Cruz Peñaherrera, Elena Vásquez Torres, Luis Aliaga Huaripata, Mariella Aldana Durán, Mirtha Rivera Bedregal, Luis Ojeda Portugal, Jorge Almenara Sandoval, Roberto Luna Chambi, Aldo Samillán Rivera, Fredy Ricaldi Meza y Rafael Pérez Silva.

**Quórum e instalación:**

Contando con la participación virtual de los 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral, Walter E. Morgan Plaza, declaró válidamente instalado el Pleno.

**Agenda:**

El **tema** a tratar en el citado Pleno es el siguiente:

***¿Corresponde a las instancias registrales verificar las facultades de representación con las cuales actúa en la transferencia sobre cuyo mérito se pretende la inmatriculación de un predio?***

La Cuarta Sala solicita convocatoria a pleno registral debido a la existencia de resoluciones contradictorias emitidas por distintas Salas: Segunda Sala [2032-2020] y las emitidas por la Cuarta Sala [252-2009, 033-2010, 593-2020], las cuales se adjuntan.

Sobre el tema a dilucidar, se encuentra pendiente el título 651261-2020, cuya ponencia se encuentra a cargo del Dr. Fredy Ricaldi.

9:00 a.m. INSTALACIÓN

09:30 a 12:30 DEBATE DEL TEMA

15:00 a 16:00 PLANTEAMIENTO DE POSICIONES FINALES

16:00 a 17:00 VOTACIÓN Y FIN DE SESIÓN (**A REALIZARSE MEDIANTE LA PLATAFORMA ZOOM**)

A continuación, el presidente del Tribunal Registral remite la ponencia del vocal de la Cuarta Sala del Tribunal Registral Freddy Ricaldi, siendo la siguiente.

**PONENCIA**

Para inmatricular un predio otorgado en transferencia por los representantes de una comunidad campesina a favor de un tercero, las instancias registrales deben verificar previamente las facultades de representación invocadas en el título de propiedad, esto de conformidad con los literales c) y g) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

En efecto, las instancias del procedimiento registral deben «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»; asimismo, tienen que «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». Esta labor no tiene por qué ser ajena a la calificación de los actos de inmatriculación cuando en el Registro se pueda verificar dicha información, toda vez que no es posible discriminar las tareas de evaluación registral de los títulos cuando la información que se requiere consultar obre en los antecedentes registrales.

Por otro lado, con la finalidad de regular en forma integral la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas en los Registros de Personas Jurídicas y de Propiedad Inmueble se dictó la Directiva N.º 10-2013-SUNARP-SN, aprobada mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 343-2013-SUNARP-SN<sup>1</sup>. De acuerdo con el artículo 6.8 de la directiva en cuestión, acerca de los 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.º 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.*

---

<sup>1</sup> Publicada en el diario oficial «El Peruano» el 18.12.2013.

*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.*

En este sentido, tratándose de actos de disposición y demás, realizados sobre tierras de una comunidad campesina, se requiere acreditar que quien celebra tales contratos cuenta con facultades o poderes inscritos en la partida de la persona jurídica respectiva. Agrega la norma que, en el caso de actos de disposición o gravamen de partes físicas de un terreno comunal, el poder deberá indicar las características físicas del predio objeto del contrato. Con ello se ha establecido una regulación más rigurosa en lo que se refiere a actos de disposición efectuados por los representantes de las comunidades campesinas, pues para la inscripción de los actos de disposición celebrados por estos se requiere acreditar que a la fecha de realización del acto se contaba con facultades suficientes e inscritas, precisando en el poder la individualización y descripción del bien que será objeto de transferencia<sup>2</sup>.

### **Desarrollo de la Agenda:**

**El presidente del Tribunal Registral** señala:

Estimados compañeros:

El tema de este Pleno es sumamente interesante. Se desea inmatricular un predio en mérito de un contrato traslativo de dominio, en el cual el transferente (propietario) actúa a través de su representante, por ser una persona jurídica o natural.

Debemos tener presente que en la inmatriculación no existe un derecho de propiedad previamente reconocido por el Registro. De tal suerte que no es posible establecer si el transferente es realmente el propietario del bien. ¿El título en estos casos puede considerarse justo, como lo exige la ley para inmatricular? Si en el Registro obra inscrita la representación y esta difiere de la contenida en el título inmatriculante, es decir, el supuesto representante no lo es, ¿es un justo título?

Espero sus intervenciones.

---

<sup>2</sup> Al respecto, en el CXXXI Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente acuerdo plenario: «Cuando la Directiva N.º 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 consignent cuando menos los elementos suficientes que permitan la identificación del mismo como son el área y ubicación referencial».

El **vocal Pedro Álamo** señaló:

¿Hablamos de inmatricular una casita o un ranchito con 3 gallinas?

¿O inmatricular varios millones de hectáreas u otras tierras que pertenecen al Estado o a particulares?

Porque, por ejemplo, un sujeto (vamos a apellidarlo Orellana) podría usar tu nombre para inmatricular grandes extensiones de tierras y luego transferirlas a terceros (amigos del falso apoderado).

El **vocal suplente Aldo Samillán** señaló:

El artículo 2018 ha establecido que para la **primera inscripción de dominio**, se deben exhibir **títulos** por un periodo ininterrumpido de cinco años, en su defecto, títulos supletorios. El indicado plazo es el mismo que el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil exige para que un poseedor de buena fe que tiene justo título adquiera por prescripción la propiedad de un inmueble.

De acuerdo a la jurisprudencia establecida en la Cas. 061-218-LIMA ESTE: «El **justo título** previsto en el artículo 950 del Código Civil conlleva la existencia de un acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad, pero por **determinadas causas resulta ineficaz**»; asimismo, en la Cas. 3323-2013-LIMA describe como justo título aquel «**instrumento legal imperfecto** mediante el cual se ha transferido la propiedad a favor del adquirente, pero cuyos efectos no se producen debido a causas ajenas al mismo».

Como corolario se puede establecer que justo título es aquel que «produciría la transmisión de la propiedad de no mediar el vicio o defecto que la prescripción está llamada a subsanar». El requisito del justo título, por expreso mandato del artículo 950 aludido, debe considerarse conjuntamente con el de la **buena fe**, que es la **creencia de que la persona que le transmitió la propiedad era realmente la dueña del bien**. Buena fe es, pues, la ignorancia del vicio que afecta el título de su transferente. De ese modo, el justo título resulta insuficiente para usucapir si es que no va acompañado de la buena fe.

La enciclopedia jurídica nos dice que el poseedor de **buena fe** es quien cree que su adquisición carece de vicio alguno. Se trata, por tanto, de un «**estado psicológico**» que el adquirente cree que su adquisición es válida. Por el contrario, el adquirente de mala fe es aquel que conoce que su título adquisitivo está viciado.

En tal sentido, la buena fe es pues la creencia que se está adquiriendo un predio de quien se cree o confía es el propietario de este, **es por ello que la calificación de**

**la inmatriculación se circunscribe a determinar si este ya consta inscrito en el Registro de Predio o no.** Fuera de ese dato registral cualquier otro análisis o búsqueda en las partidas es irrelevante pues no están destinados a establecer o desvirtuar que el adquirente creyó adquirir de quien era propietario.

En el caso del falso procurador, el acto de transmisión devendría en ineficaz, pero precisamente esa falta de eficacia por carencia de legitimidad es la que queda saneada con la usucapión. El título válido hace referencia a los requisitos del título y no a los de la buena fe. El único requisito de la buena fe es la creencia del adquirente que quien le transmite el derecho es el propietario [facultad dispositiva], fuera de ello cualquier circunstancia o característica deviene en irrelevante. El análisis de la representación no conlleva a la determinación de la facultad dispositiva sino al de la legitimidad que se detenta sobre el predio en cuestión, que, como ya se señaló, también queda saneada por la usucapión.

De tal forma que la ignorancia o el equivocado conocimiento de la titularidad del transferente en la inmatriculación no puede ser contrastados por el registro; no debiendo objetarse la falta o defectuosa representación del transferente en los actos que originen la inmatriculación de un predio pues ello no afecta la condición de justo título.

El **vocal Pedro Álamo** manifestó:

¿Estamos aplicando el D. Leg. 1209 en las resoluciones sobre inmatriculación?

Hay que cumplir la ley y disponer solo anotación preventiva

La Resolución 593-2020 de Trujillo no ha aplicado el D. Leg. 1209, teniendo en cuenta que se trataba de predio de particulares.

La Resolución 2032-2020 de Lima trató un tema de falsedad documentaria, no era propiamente caso del apoderado sin facultades.

La **vocal Elena Vásquez** señaló:

Estoy en total desacuerdo con la postura de la Cuarta Sala en las resoluciones emitidas y sí estoy de acuerdo con la ponencia. Es más, el caso presentado es dramático, con el criterio que viene asumiendo la Cuarta Sala no calificaríamos los poderes de la comunidad campesina como nos lo exige la ley y la directiva.

No hay ninguna norma del reglamento que indique que en inmatriculaciones no debemos calificar la validez del acto y uno de sus aspectos es verificar la representación si fuera el caso.

Hay un sustento que se ha repetido en muchas resoluciones del Tribunal Registral, sin realmente analizarlo. Es el tema de considerar que los 5 años son los 5 años de la prescripción corta con justo título y buena fe. Es solo una coincidencia, pero no una asimilación de figuras. Que haya coincidencia en el plazo no debe llevar a sostener indirectamente que el inmatriculante es prescribiente. Su justo título y buena fe se calificará en sede judicial, no en el registro. Quien inmatricula un título a su favor no es usucapiente, sino adquirente derivativo, así no se inscriba el derecho de su otorgante.

Por ello, en la inmatriculación se debe calificar el título o títulos por un periodo ininterrumpido de 5 años o, en su defecto, títulos supletorios; ejerciendo nuestra calificación sobre su contenido de manera plena. Si el adquirente debe tener buena fe para la prescripción corta con justo título, por qué podría prescindir de la prescripción e inmatricular de frente si ni siquiera verificó las facultades del representante.

Si en el título consta que el otorgante es un representante cuál sería la razón para no calificar esta representación, es parte de determinar la validez del título. Si no lo verificamos no estaríamos seguros si le está transfiriendo propiedad.

Nuestras normas sobre la inmatriculación son muy laxas y permisivas de fraudes inmobiliarios, no contribuyamos con nuestros pronunciamientos a hacer más laxa aún la calificación de la inmatriculación.

La **vocal Rosario** Guerra señaló:

Estoy de acuerdo con la postura de Elena

Por otro lado, está pendiente el reglamento del D. Leg 1209, por eso mientras esa norma no se apruebe debemos ser conservadores en el tema de las inmatriculaciones.

El **vocal suplente Jorge Almenara** señaló:

No olvidemos que la calificación de la capacidad de los otorgantes y la representación de los mismos de todo título que ingrese al Registro (sea cualquiera el acto que se solicite) es labor de las instancias registrales.

No podemos dejar de aplicar las normas del artículo 32 del RGRP (modificado y publicado hoy); por ser el título una inmatriculación.

No concuerdo con la posición de la IV Sala.

La **vocal suplente Karina Guevara** señaló:

Lo que se pretende con el título inmatriculador es justificar el dominio del adquirente, mas no así el del transferente. El título inmatriculador podría tratarse incluso de uno donde el transferente actúa por derecho propio pero esto no asegura que sea dueño.

Las reglas del artículo 2018 del Cód. Civil están orientadas a acreditar la adquisición y no a probar si realmente es dueño el que transfiere. Entonces, para acceder al Registro, bastará con exhibir el contrato traslativo y los 5 años de antigüedad.

El artículo en mención no exige cumplir la regla *nemo plus iuris*, tampoco se le pueden aplicar las reglas registrales por tratarse de un título que recién accederá al Registro.

Por tanto, soy de la postura que NO corresponde a las instancias registrales verificar las facultades de representación del transferente en la inmatriculación de predios.

El **vocal suplente Rafael Pérez** señaló:

- La antigüedad requerida por el título inmatriculante coincide y se funda en el plazo de la usucapión.
- La usucapión es una forma de adquirir o probar la propiedad.
- Se requiere justo título y buena fe.
- El justo título es aquel cuyo único defecto es no ser eficaz para operar la transferencia.
- El defecto en la representación es una causal de ineficacia que es precisamente aquel defecto que sana la usucapión. El acto es, por lo tanto, válido pero ineficaz «únicamente» ante el representado (Artículo 161 del CC).
- La buena fe se divide en buena fe de derecho y buena fe de hecho. La doctrina mayoritaria requiere buena fe de hecho, esto es, sin cualificación jurídica de la creencia del adquirente.
- Si no se califica si el transferente es propietario o no, menos se podría calificar si quien dice representarlo lo es o no. En todo caso, en uno u otro supuesto transfiere quien no es propietario, ya sea por no tener legitimidad dispositiva o por no tener legitimidad representativa, ambos extremos subsanados por la usucapión.

De lo dicho sigue que no se debería calificar la representación del transferente.

La **vocal Elena Vásquez** señaló:

Considero que las resoluciones de la Cuarta Sala usan las figuras de "justo título" y "buena fe" en la inmatriculación cuando esas figuras son las de la prescripción corta. Creo que hay una confusión. Ante el registro no se prescriben predios.

El **vocal Luis Ojeda** señaló:

Considero que la finalidad del 2018 es considerar que, basándose en la buena fe del adquirente y en la existencia de un título con antigüedad saneadora -efecto del plazo prescriptorio- no se evalúe si el transferente es o no propietario, sino únicamente si el adquirente cumplió con los requisitos para que los defectos que pudiera tener su título, hayan sido superados.

De lo contrario, tendríamos que evaluar la titularidad del transferente y, a su vez, la del que le transfirió el derecho -prueba diabólica- y me parece que esa no es la idea.

El **vocal suplente Rafael Pérez** señaló:

La exposición de motivos del Código Civil es clara al vincular la antigüedad del título inmatriculante con el plazo de la usucapión:

Artículo 2018.- Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años, o en su defecto títulos supletorios.

Este artículo establece que para la inmatriculación o primera inscripción de dominio es necesario exhibir títulos por un período ininterrumpido de 5 años o títulos supletorios.

**Este período de 5 años** resulta bastante menor que el señalado en el artículo 1046 del Código Civil del 36. No es, sin embargo, una reducción arbitraria, sino que **obedece a la disminución del plazo practicada en el artículo 950 de nuestro Código, que establece en 5 años el plazo de prescripción adquisitiva con justo título y buena fe.**

Existen, entonces, dos formas de proceder a la inmatriculación. Acudimos directamente al registro presentando títulos ininterrumpidos por un período de cinco años, o, si no tenemos tales títulos, sea porque no poseemos ninguno o porque teniéndolos no son ininterrumpidos, debemos acudir al registro después de haber obtenido títulos supletorios mediante el procedimiento judicial correspondiente.

Cabe tener presente que quien obtiene la primera inscripción de dominio a su favor no se encuentra amparado por la fe pública registral (artículo 2014).

La **vocal Elena Vásquez** señaló:



La vinculación que señala la Exposición de Motivos no convierte a la inmatriculación en un acto de prescripción. Solo significa que el plazo es el mismo y nada más. Es un plazo arbitrario.

A las 16 horas los vocales se reunieron por la plataforma zoom para continuar con el Pleno.

Reiniciada la sesión, el Pleno consideró que ya se habían expresado las posiciones a favor de la ponencia del vocal Freddy Ricaldi, por lo que se procedió a votar la sumilla propuesta por el mencionado vocal y la contraria de la Cuarta Sala:

***Sumilla de la Cuarta Sala***

***Título inmatriculante en el Registro de Predios***

*En el título inmatriculante no corresponde calificar la representación invocada por el transferente.*

**A favor:** Karina Guevara, Luis Ojeda, Aldo Samillán, Rafael Pérez, Beatriz Cruz, Mariella Aldana, Walter Morgan. **Votos:** 7 votos

***Sumilla del Dr. Ricaldi***

***Título inmatriculante en el Registro de Predios***

*En el título inmatriculante corresponde calificar la representación invocada por el transferente.*

**A favor:** Daniel Tarrillo, Rosario Guerra, Fredy Ricaldi, Luis Aliaga, Roberto Luna, Pedro Álamo, Elena Vásquez, Mirtha Rivera, Jorge Almenara. **Votos:** 9 votos.

Realizada la votación, primó la posición contenida en la sumilla del vocal Ricaldi, con 9 votos a favor.

Por lo tanto, se aprobó como **ACUERDO PLENARIO** la sumilla siguiente:

***Título inmatriculante en el Registro de Predios***

*En el título inmatriculante corresponde calificar la representación invocada por el transferente.*

No habiendo más que tratar se da por concluida la sesión, siendo las 17 horas del día 26 de marzo de 2021.