

CCXLIV PLENO REGISTRAL
SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En sesión extraordinaria no presencial (virtual), a las 9 horas del día 27 de mayo 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, Gloria Salvatierra Valdivia, Rosario Guerra Macedo, Beatriz Cruz Peñaherrera, Elena Vásquez Torres, Luis Aliaga Huaripata, Mariella Aldana Durán, Luis Ojeda Portugal, Jorge Almenara Sandoval, Roberto Luna Chambi, Aldo Samillán Rivera, Luis Esquivel León y Rafael Pérez Silva.

Quórum e instalación:

Contando con la participación virtual de los 15 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral, Walter E. Morgan Plaza, declaró válidamente instalado el Pleno.

Cabe precisar que la vocal Mirtha Rivera se reincorporó a las 10:00 a.m.; puesto que tuvo algunos inconvenientes con la energía eléctrica.

Agenda:

Modificación del precedente de observancia obligatoria referido a la improcedencia de la anotación preventiva por falta de inscripción de acto previo.

La Segunda Sala considera pertinente poner en consideración del Pleno del Tribunal Registral, el apartamiento de este precedente de observancia obligatoria^[1], puesto que, luego de varios años de vigencia, la realidad actual exige una distinta respuesta de las instancias registrales a la problemática de la denegatoria de anotaciones preventivas por falta de inscripción de actos previos. La problemática que exponen los usuarios de poder obtener subdivisiones, independizaciones, reconocimientos de fábrica, se ha acentuado. La Sala es de la postura que la situación amerita una nueva reflexión de los argumentos que dieron mérito a la aprobación del citado precedente. Esta propuesta busca variar razonable y motivadamente la interpretación de la norma, en el marco de lo permitido por los artículos IV y VI del Título Preliminar del TUO de la LPAG.

Propuesta de sumilla

PROCEDENCIA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA

Procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de acto previo.

Corresponde al título N° 2331015 cuyo ponente es el vocal Daniel Tarrillo.

A continuación, el presidente del Tribunal Registral remite la ponencia del vocal de la Segunda Sala del Tribunal Registral Daniel Tarrillo Monteza, siendo la siguiente.

PONENCIA

Tema: Modificación del precedente de observancia obligatoria referido a la improcedencia de la anotación preventiva por falta de inscripción de acto previo.

1. En el XXXII Pleno del Tribunal Registral realizado el 3/4/2008¹ se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

IMPROCEDENCIA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

“No procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de actos previos”.

Siendo desde esa fecha objeto de aplicación por las instancias registrales. No obstante, en esta oportunidad la Segunda Sala solicita la convocatoria a pleno extraordinario para apartarse de ese criterio y postular un nuevo precedente de observancia obligatoria respecto de las solicitudes de anotaciones preventivas ante la falta de inscripción de acto previo.

Sobre las anotaciones preventivas

2. El artículo 64 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos define las anotaciones preventivas como asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

Esta reserva o advertencia es relevante por los efectos retroprioritarios de la anotación preventiva. El artículo 68 del citado reglamento establece que inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

3. El artículo 65 del mismo Reglamento señala que son susceptibles de anotación preventiva:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares;
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva;
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane;
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable;**
- e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

En cuanto a la procedencia y al plazo de la anotación preventiva, el artículo 66 del citado reglamento precisa que las anotaciones a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65

¹ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de junio de 2008.

proceden únicamente en el Registro de Predios y respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019² del Código Civil.

Añade el citado artículo 66 que dichas anotaciones preventivas se extienden a solicitud de parte luego de formulada la correspondiente observación y tiene una vigencia de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación, cuyo vencimiento acarrea la caducidad de pleno derecho del asiento respectivo.

4. Asimismo, el propio Reglamento ha establecido limitaciones a las causales de anotación preventiva. Así, el último párrafo del artículo 66 ya citado señala que no procede la anotación preventiva sustentada en otra anotación preventiva de la misma naturaleza. Tampoco procede la anotación preventiva a que se refiere este artículo en los supuestos de tacha sustantiva señalados en el artículo 42 del citado Reglamento, ni cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexiste a la fecha del asiento de presentación del título.

5. Estando a la procedencia de las anotaciones preventivas previstas en los literales c) y d) del artículo 65 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos en el Registro de Predios, debe atenderse a los presupuestos y requisitos para su anotación según el supuesto que se trate.

Así, con relación al inciso c) del artículo en mención, la anotación preventiva de un título cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane procede extenderla en los casos en los que falta el título para cumplir con la cadena de transmisiones que exige el principio de tracto sucesivo, para lo cual constituye un requisito de procedencia la acreditación del derecho no inscrito del otorgante a la fecha del asiento de presentación, mediante el respectivo contrato con firmas legalizadas notarialmente, según lo dispuesto en el artículo 66 del mismo Reglamento.

En defecto de éste, el artículo 66 mencionado dispone que se podrá presentar copia legalizada notarialmente del respectivo contrato o la declaración jurada del solicitante, en

² **Artículo 2019.-** Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependen los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

el sentido que el otorgante del acto adquirió su derecho del titular registral. En estos casos, el Registrador notificará al titular registral que se ha practicado la anotación preventiva. En cualquier momento durante la vigencia de la anotación preventiva, el titular registral podrá solicitar su cancelación, debiendo contener su solicitud la declaración jurada con firmas legalizadas notarialmente en el sentido que él no realizó transferencia alguna a favor del otorgante del acto o derecho anotado. Por el sólo mérito de esta solicitud, el Registrador procederá a cancelar la anotación preventiva, aun cuando no hubiera transcurrido el plazo de un (1) año a que se refiere el artículo anterior.

6. Por su parte, el literal d) del artículo 65 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, relativo a la anotación preventiva de títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable, está referido a los casos en los que el título, luego de la calificación registral, no puede ser inscrito por adolecer de defectos que no afectan la validez del título, dándose la posibilidad de solicitar la anotación preventiva para que tales defectos sean subsanados durante el plazo de vigencia de dicha anotación.

7. En la resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T del 2/8/2006 se señaló que la observación por defecto subsanable alude a la existencia de vicios propios del título que impiden su inscripción, independientemente de su confrontación con la partida registral. En este ámbito sólo se analiza el título en abstracto, verificando sus aspectos materiales y formales; por lo primero, se evalúa el acto o negocio jurídico; por lo segundo se califica el instrumento que contiene a dicho acto o negocio, y en ambos casos se hace abstracción de las partidas registrales que resultan directa o indirectamente involucradas con el título.

Indicó también dicha resolución que, estando a los supuestos de procedencia de anotación preventiva según los literales c) y d) del artículo 65 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, es necesario distinguir estos de aquellos en los que los títulos no pueden inscribirse por falta de acto previo, supuesto que no da mérito a su anotación preventiva.

Al respecto, en el XXXII Pleno del Tribunal Registral realizado el 3/4/2008³ se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

IMPROCEDENCIA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

“No procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de actos previos”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T del 02 de agosto de 2006.


De acuerdo con dicho precedente, no procede anotar preventivamente un título cuando se requiera la previa inscripción de un acto, siendo que dicha falta de inscripción viene a ser un obstáculo que emana de la partida registral -y que da también mérito a observación, si fuera salvable-, tratándose entonces, de denegatorias que se sustentan en la confrontación del título con las partidas del Registro.

Criterios que esta Sala considera a efectos de modificar el precedente de observancia obligatoria

³ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de junio de 2008.

8. Sin embargo, esta Sala considera pertinente poner en consideración del Pleno del Tribunal Registral, el apartamiento de este precedente de observancia obligatoria, puesto que, luego de varios años de vigencia, la realidad actual exige una distinta respuesta de las instancias registrales a la problemática de la denegatoria de anotaciones preventivas por falta de inscripción de actos previos. La problemática que exponen los usuarios de poder obtener subdivisiones, independizaciones, reconocimientos de fábrica, se ha acentuado. Somos de la postura que la situación amerita una nueva reflexión de los argumentos que dieron mérito a la aprobación del citado precedente. Propuesta que busca variar razonable y motivadamente la interpretación de la norma, en el marco de lo permitido por los artículos IV y VI del Título Preliminar del TUO de la LPAG.

9. Pertinente es puntualizar que la norma reglamentaria no ha manifestado distinción entre los supuestos de defecto subsanable, como se ha efectuado jurisprudencialmente, esto es, en la jurisprudencia se ha distinguido a la categoría de defectos subsanables en dos subcategorías:

- Defecto subsanable
- 
- Defecto propio del título
 - Defecto resultante de la confrontación del título con la partida registral

El artículo 40 del TUO del RGRP establece que el registrador público formula observación al título **cuando este adolezca de defecto subsanable o su inscripción no pueda realizarse por existir obstáculo que emane de la partida registral**. A continuación, señala que si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación podrá ser realizada mediante la ampliación de la rogatoria.

Es decir, podemos entender a partir de una interpretación de nuestro reglamento que **se ha considerado a la falta de inscripción del acto previo como defecto subsanable**. La exclusión de dicho supuesto de los casos que habilita la anotación preventiva ante solicitud del administrado, constituye un perjuicio a este, puesto que se trata de una diferenciación y exclusión no reguladas por la norma. En realidad, lo que se ha planteado es producto de una interpretación contraria a la necesidad de los usuarios respecto a publicitar su derecho de modo transitorio, mientras consiguen o intentan obtener documentación que les permita acceder al Registro.

10. Cabe mencionar que el defecto subsanable consistiría en una situación enteramente registral, el derecho adquirido provendría de un instrumento público consolidado, que representa un derecho que incluso podrá prevalecer en la vía jurisdiccional si se acredita una eventual mala fe del adquirente que sí cumpla con los requisitos de la independización, no obstante, su instrumento público sea de fecha posterior al instrumento de quien solicitó la anotación preventiva.

En la corriente planteada por el Tribunal Constitucional, se ha plasmado una línea de evitar que por fe pública registral se consolide un eventual fraude, o una indebida doble venta, al exigirle al adquirente que verifique la posesión del predio. Consideramos que, siguiendo

esa línea, también es importante para el adquirente conocer si existe un instrumento público donde se haya ya transferido el derecho del titular registral. Esta situación podrá ser revelada y publicitada mediante la anotación preventiva.

Incluso, como bien anotó la jurisprudencia, en la Ley Hipotecaria Española (artículos 65 y 96) sí se ha admitido como defecto subsanable la falta de previa inscripción.

11. Si bien es cierto es correcta la distinción doctrinaria de defectos subsanables que pueden surgir en la calificación registral, también es cierto que -reiterando y poniendo énfasis en lo antes señalado-, el reglamento no ha establecido distinción alguna, por lo que no cabe la denegatoria de anotación preventiva expuesta.

Concordamos con la jurisprudencia cuando señala que las anotaciones preventivas son de índole excepcional, sin embargo, la excepcionalidad planteada no cabe ser entendida restringiendo el derecho del administrado vía interpretación. La finalidad de la norma es que procedan extenderse anotaciones preventivas cuando existan defectos susceptibles de ser subsanados, siendo que la falta de acto previo lo es, tal y como es reconocido por la misma norma reglamentaria.

Asimismo, discrepamos de la posición de la jurisprudencia, cuando expone que con la extensión de anotaciones preventivas se corre el riesgo de congestionar las partidas registrales con información de duración temporal que pueda inducir a error a terceros que contratan en base a la fe pública que brinda el Registro.

Efectivamente, es posible que puedan presentarse algunos casos donde se planteen numerosas anotaciones preventivas, pero señalar que puedan extenderse numerosos o varios asientos no puede significar una privación al administrado de su derecho de solicitar una anotación prevista reglamentariamente. Del mismo modo, si en la extensión del asiento se deja plenamente establecido que se trata de una anotación preventiva, no se puede hablar de inducir a confusión a los administrados, en especial, doce años después de la adopción del precedente, cuando el perfil del usuario registral ha cambiado.

12. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta lo sucedido históricamente. El Reglamento de las Inscripciones de 1936 establecía en su artículo 79 lo siguiente:

“Artículo 79.- Las anotaciones que autoriza el artículo 1043 del Código Civil, se denominarán preventivas, y serán materia de ellas:

- 1.- Los embargos preventivos y definitivos;
- 2.- Las demandas, a juicio del Juez, que se refieran a actos inscribibles;
- 3.- Los títulos cuya inscripción no puede hacerse por no estar inscrito el derecho de donde emane la trasmisión o el gravamen;**
- 4.- Los títulos cuya inscripción no pueda hacerse porque adolecen de defecto subsanable; y**
5. Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a las leyes.

(...)”

Durante toda la vigencia de dicho reglamento, se admitió en el Registro la anotación preventiva cuando no podían hacerse las inscripciones por adolecer el título de defecto subsanable o se presentaban obstáculos subsanables como los actos previos necesarios.

Cuando se derogó este reglamento y se aprobó el Reglamento General de los Registros Públicos en el año 2001 se normó en el artículo 66: “No procede la extensión de anotaciones preventivas que se originen en la existencia de defectos u obstáculos subsanables y en la falta de inscripción de derecho de donde emanan”.

Las anotaciones preventivas por dichas causales fueron introducidas nuevamente al Reglamento General de los Registros Públicos mediante la modificación de marzo 2005, como consecuencia de la dación de la Ley N° 28294 del 21/7/2004 que estableció en su artículo 21 que la anotación preventiva en el marco de dicha ley, es aplicable a todos los títulos que tengan defectos subsanables.

Desde el 2004 hasta el 2008 el registro interpretó como siempre que era posible la anotación preventiva por falta de inscripción de acto previo, hasta que llegó el POO en análisis.

Invocamos al Pleno a reflexionar sobre el tema y permitir que se incorporen al registro vía anotación preventiva títulos en los que falta la inscripción de acto previo, como puede ser una independización o una edificación. Estamos dejando fuera de la publicidad registral verdaderos actos ya consolidados.

No olvidemos que la anotación preventiva es un instrumento registral eficiente para garantizar derechos reales ya existentes (Manzano Solano).

Propuesta de sumilla

13. Por estas consideraciones se propone la siguiente sumilla:

PROCEDENCIA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA

Procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de acto previo.

Desarrollo de la Agenda:

El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

Estimados vocales, por medio de la presente ponencia, les alcanzo este tema para reflexionar la no admisión de la anotación preventiva en los casos de falta de inscripción de acto previo, específicamente para los casos de una transferencia donde el defecto sea la falta de inscripción de la independización.

Existen ocasiones que manejamos conceptos que damos por sentados y superados, sin embargo, escuchar a los usuarios y su problemática nos puede permitir reflexionar sobre la necesidad de admitir la anotación preventiva respecto a actos jurídicos plenamente válidos,

radicando su deficiencia en formalidades u obstáculos para obtener la documentación gráfica, la cual puede ser engorrosa y complicada de obtener más aún en estos tiempos de pandemia.

La distinción que se ha hecho sobre el supuesto de anotación preventiva respecto de actos que adolecen de defectos subsanables, en defectos propios del título, y en defectos que radican en la confrontación de la partida con el título, es buena doctrinariamente hablando, pero la norma no ha hecho distinción, es más nuestro reglamento lo asimila como defecto subsanable. Aplicar esa interpretación para denegar el derecho al usuario no nos parece adecuado.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Estimados compañeros:

Buenos días. Con relación al tema en debate y a fin de incentivarlo, noto que el tenor del artículo 40 del TUO del RGRP prescribe:

"Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el Registrador formulará la observación respectiva (...)". Según el dispositivo legal, **se observa** un título en dos supuestos: i) adoleciera de defecto subsanable o ii) existencia de obstáculo en la partida vinculada. Con respecto a la hipótesis ii), el mismo artículo 40 en su segundo párrafo señala que si el obstáculo es la falta del acto previos entonces se puede ampliar la rogatoria. Es decir, en la norma se aprecia que el **defecto subsanable del título** es diferente al obstáculo existente **para la inscripción del título**.

No perdamos de vista que el artículo 40 regula la observación de los títulos y la norma prevé que se observa (disculpen la redundancia) en dos situaciones que ya indiqué en el párrafo anterior.

El argumento en la ponencia es que el dispositivo legal no hace distinción entre defecto del propio título y la existencia de obstáculo para la inscripción del título.

Espero sus comentarios.

El vocal Daniel Tarrillo señala:

Walter, la ponencia ha tenido en cuenta al artículo 40 del Reglamento, brindándole una lectura distinta a la señalada, porque a continuación señala: "... Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción del acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado...", es decir, dándole una lectura pro usuario más bien se entendería que se ha asimilado a esta deficiencia como defecto subsanable.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Estimados compañeros:

Les agradeceré expresar sus opiniones con relación a lo manifestado por Daniel.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Buenos días

Estoy de acuerdo con la ponencia de Daniel. El precedente como otros ya no se ajustan a la realidad social. El que compra un bien tiene derecho a inscribirlo aun cuando por culpa del vendedor aún no está independizado. Todos sabemos que los trámites de fábrica son muy engorrosos, pero hay una necesidad de vender las unidades inmobiliarias para mejorar la economía del vendedor, pero el comprador debe poder publicitar su derecho.

El Tribunal Registral aprobó el precedente interpretando de manera restrictiva las normas de anotación preventiva, pero ahora ya no se puede sostener tal interpretación.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Estimados compañeros:

Lo advertido por Rosario se presentaba antes de la aprobación del precedente y hoy en día se mantiene. Vale decir, el comprador siempre tuvo la necesidad de publicar su adquisición y el vendedor de obtener fondos con la transferencia. Los trámites de fábrica continúan siendo engorrosos.

La aplicación restrictiva de la anotación preventiva no fue creada por el Tribunal Registral, nace a partir de la propia naturaleza jurídica de la institución.

Espero las opiniones de los demás vocales.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Estimados Vocales:

Históricamente se ha distinguido en el reglamento del registro entre defectos subsanables y defectos insubsanables.

Cuando un título tiene defectos subsanables se observa. Estos defectos subsanables también comprenden los obstáculos temporales que puedan provenir de las partidas registrales.

Nuestro reglamento adopta la legislación española. En España es factible la anotación preventiva por defecto subsanable Art. 42 inciso 9) LH. Señala el art. 65 de la LH: "Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados" Por tanto, se entiende que los defectos subsanables son también las que origine el registro.

Hacer la distinción como dice Daniel, para poner obstáculos a la anotación preventiva, no parece un argumento sostenible hoy en día, teniendo en cuenta que estamos frente a títulos en los que existen situaciones jurídicas consolidadas. En su momento, la interpretación restrictiva fue "para evitar que se corra el riesgo de congestionar las partidas registrales con

información de duración temporal que pueda inducir a error a terceros que contratan en base a la fe pública que brinda el Registro". Este argumento no es sostenible hoy en día, porque estamos dejando fuera de la publicidad registral a situaciones consolidadas, que en estos tiempos de pandemia deben ser acogidas.

Estimado Walter:

La interpretación restrictiva la creó el Tribunal Registral, con el ánimo de poner restricciones a la anotación preventiva, fue una respuesta a la incorporación al registro nuevamente de las anotaciones preventivas por la Ley N° 28294 del 21/7/2004.

Como se recuerda en la ponencia: "Durante toda la vigencia del Reglamento de Inscripciones derogado de 1936, se admitió en el Registro la anotación preventiva cuando no podían hacerse las inscripciones por adolecer el título de defecto subsanable o se presentaban obstáculos subsanables como los actos previos necesarios.

Cuando se derogó el Reglamento de Inscripciones y se aprobó el Reglamento General de los Registros Públicos en el año 2001 se normó en el artículo 66: "No procede la extensión de anotaciones preventivas que se originen en la existencia de defectos u obstáculos subsanables y en la falta de inscripción de derecho de donde emanan".

Las anotaciones preventivas por dichas causales fueron introducidas nuevamente al Reglamento General de los Registros Públicos mediante la modificación de marzo 2005, como consecuencia de la dación de la Ley N° 28294 del 21/7/2004 que estableció en su artículo 21 que la anotación preventiva en el marco de dicha ley es aplicable a todos los títulos que tengan defectos subsanables.

Desde el 2004 hasta el 2008 el registro interpretó como siempre, que era posible la anotación preventiva por falta de inscripción de acto previo, hasta que llegó el POO en análisis.

Invocamos al Pleno a reflexionar sobre el tema y permitir que se incorporen al registro vía anotación preventiva títulos en los que falta la inscripción de acto previo, como puede ser una independización o una edificación. Estamos dejando fuera de la publicidad registral verdaderos actos ya consolidados.

No olvidemos que la anotación preventiva es un instrumento registral eficiente para garantizar derechos reales ya existentes (Manzano Solano)".

El presidente del Tribunal Registral señala:

Estimados compañeros:

Como ustedes conocen, las anotaciones preventivas son de carácter excepcional o extraordinaria. Solo la ley las crea y establece concreta y taxativamente los supuestos en que se emplean. En tal sentido, no es posible anotar preventivamente en otras circunstancias no contempladas en la ley, porque no somos legisladores y lo prohíbe la norma de la analogía.

El artículo 40 del TUO del RGRP previó que la observación se presenta en dos casos: i) defectos o deficiencia del propio título o ii) obstáculos en la partida que impiden inscribir el título. Son dos cosas diferentes. Así lo aclara el segundo párrafo de ese artículo.

El inciso d) del artículo 65 del TUO del RGRP, por su parte, prescribe taxativamente que la anotación preventiva es admisible cuando el título adolece de defectos subsanables. La

norma no dispone que es posible anotar ante el defecto del título o la existencia de obstáculo. Por este motivo, al concordar esta disposición con el artículo 40 ya mencionado encontramos que el supuesto permitido de anotación preventiva es el primero (i), y no el segundo (ii).

En razón de lo señalado, no resultaría factible extender esta calidad extraordinaria de las anotaciones preventivas a un supuesto distinto al prescrito por la ley.

Espero sus opiniones.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Estimado Walter.

Recuerdo a todos que este tema fue llevado al Pleno porque la Sala de Arequipa tenía una postura distinta acorde con lo que históricamente había planteado el registro y que además era la postura de Lima. En la votación ganó la postura de Trujillo, muy respetable en ese momento la postura de Hugo Echevarría.

Sin embargo, los efectos de la pandemia deben permitir a las instancias registrales a no tener esa postura forzada y nada acorde con la doctrina. Solo se buscó una interpretación que frenará el ingreso de anotaciones, hoy debemos tener una postura de apertura.

El **vocal suplente Aldo Samillán** señala:

Buenas tardes, estimados Dres.

El artículo 40 del Reglamento General, sobre las observaciones, prevé la diferencia de los vicios que podrían presentarse en un título bajo calificación al señalar «Si el título presentado adoleciera de i) **defecto subsanable** o su inscripción no pudiera realizarse por existir ii) **un obstáculo que emane de la partida registral**»; en su segundo párrafo nos muestra que el acto previo es un obstáculo que emana de la partida registral.

Por otro lado, el artículo 65 del mismo reglamento establece cuales son los actos y derechos susceptibles de anotación preventiva:

c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane; y

d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de **defecto subsanable**.

Como es de verse de la interpretación conjunta, se puede extraer como corolario que los títulos pueden observarse por dos motivos: el defecto subsanable o por obstáculos que emanan de la partida [entre ellos encontramos la falta de inscripción de los actos previos]; y solo pueden ser materia de anotación preventiva cuando el título adolezca de defecto subsanable distinto al acto previo o aquel defecto que emana de la partida registral.

Como es de verse esta restricción tiene su fundamento el de permitir el ingreso de la mayor cantidad actos o derechos definitivos que sean trascendentes para el conocimiento de terceros, en el sentido que sus derechos estén seguros y protegidos por el registro; pues

caso contrario, las partidas registrales se atiborrarían de datos irrelevantes que las tornarían confusas, perjudicando de esta manera la fluidez del tráfico jurídico.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Buenas tardes con todos.

Respecto del tema debatido, hay que señalar que el primer párrafo del artículo 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece lo siguiente: "Si el título presentado **adoleciera de defecto subsanable** o su inscripción no pudiera realizarse por existir un **obstáculo que emane de la partida registral**, el registrador formulará la observación respectiva (...)"

Seguidamente, el segundo párrafo de dicho artículo continúa señalando: "**Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción del acto previo**, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado (...)"

De lo dispuesto en la norma citada, se aprecia que existen dos supuestos para observar un título: i) si adolece de **defecto subsanable**, o ii) si existe **obstáculo que emana de la partida registral**. La falta de tracto sucesivo o la falta de inscripción de acto previo son ejemplos de obstáculos subsanables que emanan de la partida registral

Por su parte, el artículo 65 del RGRP dispone que: "Son susceptibles de anotación preventiva: (...)

c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane; y

d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de **defecto subsanable**.

(...)"

De una interpretación sistemática, tenemos que la anotación preventiva es admisible cuando el título adolezca de defecto subsanable. La norma no dispone que proceda la anotación preventiva cuando exista obstáculo salvable que emana de la partida registral como la falta de inscripción del acto previo.

Recuérdese que, en el Reglamento General de los Registros Públicos del 2001, el artículo 66 establecía que: "No procede la extensión de anotaciones preventivas que se originen en la **existencia de defectos u obstáculos subsanables** y en la falta de inscripción de derecho de donde emanan".

Sin embargo, las anotaciones preventivas introducidas nuevamente en el RGRP con la modificatoria del 2005, fue para los siguientes supuestos:

c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane; y

d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque **adolecen de defecto subsanable**.

No encontrándose regulado el supuesto de la existencia de obstáculos subsanables.

Además, debemos recordar que la naturaleza de las anotaciones preventivas es de ser extraordinarias y excepcionales, por lo que no sería factible una interpretación extensiva de las mismas.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Estimados vocales, se dice que la naturaleza de las anotaciones preventivas es de ser extraordinarias y excepcionales, por lo que no sería factible una interpretación extensiva de las mismas.

No se está haciendo una interpretación, sino auténtica. La que se hizo en el 2008 fue una interpretación restrictiva para que no ingresen más anotaciones preventivas al registro. El 2001 se eliminaron estas porque el Poder Judicial las malinterpretaba, sin embargo, esto ya no podría suceder hoy en día por cuanto ahora se señala el plazo de su caducidad de manera clara y ya no hay posibilidad que los jueces se confundan. Cuando se incorporó de nuevo en la Ley ya no estaba acorde con la línea del reglamento del 2001, pese a ello, consideramos como claramente se señala en la doctrina que los defectos subsanables comprenden a los obstáculos salvables.

El jurista García García señala que en realidad se tratan de motivos de suspensión (observación) y motivos de denegatoria (tacha sustantiva).

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

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Creo que debemos dejar tal como está la norma, la función de segunda instancia debe ser interpretativa, pero siempre debe ser pro usuario no en contra. Ninguno de los artículos de la norma dice que por falta de un acto previo no se debe inscribir. Las prohibiciones están en la parte final del artículo 66. Que quiere decir que nosotros hemos inventado una prohibición.

Vía interpretación no podemos crear prohibiciones más cuando el derecho administrativo es totalmente tuitivo. Estoy de acuerdo con la propuesta de Daniel.

Creo que la coyuntura da para que cambiemos de posición.

El **vocal suplente Aldo Samillán** señala:

Si bien el caso de Daniel está enfocado en una transferencia que no se puede inscribir porque falta la independización, pero si hay otro tipo de actos por ejemplo si quiero inscribir un reglamento interno, pero no puedo inscribirlo por la declaratoria de fábrica tendría que inscribir preventivamente el reglamento interno, por ejemplo, si quiero inscribir una numeración de una parte de la finca que falta la independización respectivamente tendría que inscribir preventivamente la numeración. Yo creo que en ese caso concreto daría consecuencia para otro tipo de actos que efectivamente no pueden inscribirse por la falta de acto previo lo que traería a su vez que las partidas se llenen de información entonces se confundiría al usuario.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Yo no estoy de acuerdo con la propuesta de modificación, el hecho de que se denomine acto previo no nos debe llevar a pensar que es un solo acto porque la mayoría de los casos que no se puede inscribir por falta de acto previo no es un solo acto. En la mayoría de casos se trata de fábrica, reglamento e independización. Ahí creo que no se puede.

Por otro lado, de acuerdo con la norma sí pienso que es un supuesto distinto y no creo que sea una interpretación que nosotros estemos creando una prohibición, sino que siendo excepcional a la norma de anotación preventiva tiene una interpretación restrictiva.

Ha habido muchos casos en los que la publicidad de una anotación preventiva más bien genera confusión de tal manera que esta persona transfiere luego caduca y el que adquirió pretende inscribir cuando el que le transfirió su derecho ya había caducado. Puede que en la realidad extrarregistral sea propietario, pero no cumplía con las condiciones y por eso no se inscribió de manera definitiva.

Más es el perjuicio que se va a generar que beneficio, se va estar abriendo partidas sin haber cumplido con todos los pasos porque supongo que pretenden abrir la partida o quieren inscribir en la partida matriz y si quisieran inscribir en la partida matriz también me parece un problema porque esos son los problemas que nosotros solucionamos cuando llevamos a Pleno qué prevalece legitimación o especialidad tratando de dar una solución a esas inscripciones hechas en la misma matriz cuando no correspondía y ahora estaríamos abriendo la puerta para aumentar estos problemas y, por otro lado, debemos darle solución. Pienso que debemos mantenernos con el precedente.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Yo también soy de la posición de Gloria, de Aldo. Entiendo la posición de la Sala que efectivamente hay un problema que se tiene que solucionar pero creo que el remedio va ser más perjudicial porque como dice Aldo no sé si estamos preparados para esa avalancha de títulos que se vendrían, no solamente en el supuesto que ha señalado Daniel sino en todos los supuestos que se han indicado, entonces yo creo que tampoco estoy de acuerdo que se modifique el criterio ya establecido.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Por supuesto que el Tribunal es independiente y siempre lo hemos sido, creo que debemos escuchar lo que dice la Sunarp en su calidad de ente normativo. La Sunarp de los últimos tiempos ha hecho varias modificaciones del Reglamento General y ahora hay una comisión que va a modificar totalmente el Reglamento General. Si bien el precedente del Tribunal se basa en una interpretación de la norma, si el ente normativo, la Sunarp, considera que la posición del Tribunal no es la correcta y que procede la anotación preventiva en caso de falta de acto previo perfectamente lo pudo decir en cualquiera de las modificaciones que han realizado. Se pudo considerar que la interpretación del Tribunal Registral no era la adecuada.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Solo estamos pidiendo la aplicación literal de la norma sin hacer interpretaciones restrictivas. Ahora ¿porque se va llenar la partida? Hay partidas que tienen como 500 páginas, hay partidas que tienen 500 anotaciones, me parece que ese argumento no es sustentable. La actual coyuntura permite cambiar muchas posiciones tradicionales. La jurisprudencia cambia de acuerdo a la coyuntura.

El mayor sustento es la fortaleza que tiene este precedente que hemos aprobado anteriormente es que efectivamente se crea una falsa expectativa al usuario, se creía que las anotaciones preventivas eran las verdaderas e incluso usaban eso para vender. Ahora debemos pensar que la gente necesita oponer un derecho adquirido, oponer a terceros que ese predio ya está vendido y para eso está el registro.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Yo tengo una pregunta. Están sosteniendo que el fundamento de cambio de posición es la coyuntura actual. ¿Cuál es la coyuntura actual que amerite jurídicamente cambiar el precedente? El registro tiene como finalidad brindar seguridad jurídica, propender al orden, hacer que las personas formalicen su derecho para poder publicitarlos y dar a los terceros una información válida, coherente y jurídicamente sostenible. En este momento, comparado con hace 10 años, no percibo, salvo el tema de la pandemia, que jurídicamente haya cambiado la situación en el Perú, no somos más ordenados, no somos más cultos, en situaciones no han saneado la totalidad de derechos que puedan tener acceso al registro, hay gente que sigue siendo engañada, estafada. Si nosotros abrimos la puerta sin tener mucho cuidado a este tipo de anotaciones preventivas estamos fomentando que las personas que se dedican a hacer habilitaciones urbanas informales o construcciones informales continúen engañando a la gente. La coyuntura jurídicamente no ha cambiado. La coyuntura es un tema, pero no modifica la situación jurídica para habilitar un cambio de posición.

El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

La falta de cultura registral es un tema que lo tenemos y lo sabemos incluso estafas no solamente se hacen en anotaciones preventivas sino inscriben una asociación de propietarios de tal asentamiento y dicen acá está el derecho de propiedad ya me reconoció el registro. La cuestión es que en el asiento queda claro que evidentemente esto va a caducar. Yo considero que la pandemia sí es un argumento para que haya cambiado la coyuntura en el grado de dificultad para obtener los títulos de independización y segundo también me parece y lo menciono en la ponencia la sentencia del Tribunal Constitucional sobre la fe pública registral también está disminuyendo cada vez más el alcance de la misma, incluso ahora nos encargan que vayamos a ver quién posee para saber quién es el tercero registral. Creo que eso indirectamente está significando un impacto, nos está diciendo, por favor, ya ten todas las herramientas para disminuir la casuística de tercero registral. Soy consciente del cambio que se daría en jurisprudencia registral, en la práctica digamos no sé qué tanto impacto tendrá. Lo que sí me parece que había suficientes argumentos para cambiar el precedente que en la realidad lo aplicaba sin menor reflexión.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Lo que a mí me sorprende es que esto ha sido aplicado históricamente en el registro, no entiendo acaso es un cambio, es como decir que el cambio desde el 2008 que lo generó el Tribunal Registral a la fecha. Vemos constantemente partidas en las que se han realizado anotaciones preventivas por falta de acto previo, lo vemos a cada rato. No veo realmente un cambio.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Para rebatir lo que está diciendo Luis Ojeda. No sé dónde está viviendo. En el Perú estamos viviendo otra realidad. Los procedimientos más costosos están siendo los temas administrativos con la declaratoria de fábrica. He escuchado a mucha gente lo problemático que es ir a una municipalidad, contaminarse para poder sacar una declaratoria de fábrica. Cómo me pueden decir que no ha pasado nada. Han pasado un montón de cosas, la coyuntura es otra, la gente tiene menos plata, te invito a leer las estadísticas, estamos queriendo dejar de lado lo que ya no se justifica. He apoyado a Daniel porque queremos la aplicación literal de la norma. No estamos inventando nada, es lo que dice la norma. La norma no dice lo que nosotros hemos interpretado, así de simple. La justificación es la coyuntura que para mí sí ha cambiado desde que vino la pandemia.

El vocal suplente Luis Esquivel señala:

Escuchando atentamente cada una de las posturas, la verdad muy respetable ambas, con buenos fundamentos, se aprobó el precedente sobre la base de buenos argumentos y efectivamente lo que trae la Sala a rebatir ese precedente también tiene buenos fundamentos, en efecto, como había señalado la Dra. Elena Vásquez se ha aplicado históricamente, no es algo nuevo; sin embargo, a raíz del precedente que se adopta sí hay una marcada tendencia que nosotros también tenemos que analizar y cuáles serían las implicancias de abrir el registro a una serie de anotaciones preventivas que estoy seguro que llegarían, particularmente por mi experiencia ya me imagino cómo estarán los promotores de habilitaciones urbanas informales sobre todo estas que hacen expansión urbana en zonas rústicas se sobarían las manos a efectos de inscribir estas anotaciones preventivas y dando una falsa certeza a los administrados que el ciudadano de a pie no va comprender realmente los efectos técnicos que tiene una anotación preventiva que va caducar. Yo creo particularmente que se generaría un gran problema. Hay muchas personas que no pueden inscribir su derecho por falta de la habilitación urbana con la recepción de obras y eso ya es un problema. En realidad, hoy en día tendrían la puerta abierta, por ejemplo, para realizar estas anotaciones preventivas. Sí creo si es que se adopta esta postura de dejar de un lado al precedente se tendría que limitar los actos previos, estamos hablando de que puede haber “n” actos previos y se podría ingresar la anotación preventiva, podría inscribir la transferencia de unos aires por ejemplo sobre una partida matriz que sea un predio rústico porque faltan actos previos para poder inscribir esos aires, un departamento donde solamente es un predio rústico o una infinidad de supuestos que eventualmente podrían plantearse, entonces sí me parece también importante lo que señaló la Dra. Mariella, estamos *ad portas* de que se den cambios normativos en cuanto a las normas del Reglamento General, estoy seguro que algo se va decir respecto a este tema, entonces cambiar de un momento a otro este criterio que se ha venido aplicando en esta situación tan complicada para todos, porque sí es cierto lo ha señalado la Dra. Rosario, la situación ha cambiado para todos pero un cambio drástico para el registro yo creo que sería muy fuerte de asimilar y comprender, si bien es cierto se va resolver un caso en concreto pero esto tiene implicancia en una diversidad de casos y creo que ahí es responsabilidad de lo que podamos decidir ahora.

Luego de las intervenciones, el presidente del Tribunal Registral somete a votación la sumilla siguiente, propuesta por el vocal Daniel Tarrillo:

PROCEDENCIA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA

Procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de acto previo.

Realizada la votación se obtuvo el siguiente resultado:

A FAVOR: Rosario Guerra, Elena Vásquez y Daniel Tarrillo. **TOTAL: 03 VOTOS**

EN CONTRA: Mirtha Rivera, Mariella Aldana, Luis Aliaga, Aldo Samillán, Rafael Pérez, Luis Esquivel, Luis Ojeda, Roberto Luna, Jorge Almenara, Walter Morgan, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz y Pedro Alamo. **TOTAL: 13 VOTOS**

Por lo tanto, no se aprueba el criterio contenido en la sumilla propuesta por el vocal Daniel Tarrillo.

No habiendo más que tratar se da por concluida la sesión, siendo las 17 horas del día 27 de mayo de 2021.