

I PLENO (1-2003)

**Sesión ordinaria presencial realizada los días 13 y 14 de setiembre de 2002.
Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de enero de 2003.**

1. INADECUACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE DEMANDA CON EL ANTECEDENTE REGISTRAL

“Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 117-2002-ORLC/TR del 18 de febrero de 2002, publicada el 14 de marzo de 2002.

2.- VALORACIÓN JUDICIAL DE LA MINUTA

“Valorada la autenticidad y la fecha de la minuta en la sentencia que ordena el otorgamiento de escritura pública, la minuta tiene plena validez y no puede ser cuestionada registralmente, al tratarse de aspectos vinculados a la propia decisión judicial”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 276-2002-ORLC/TR del 30 de mayo 2002, publicada el 15 de junio de 2002.

CXLV PLENO (145-2016)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 26,27 y 29 de febrero de 2016.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de marzo de 2016.

1. FECHA CIERTA DE LA MINUTA VALORADA JUDICIALMENTE

“La fecha de la minuta formalizada luego de un proceso de otorgamiento de escritura pública es fecha cierta sólo si el juez la valoró expresamente.”

3.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE RESOLUCIONES JUDICIALES

“El supuesto de anotación preventiva de resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva, previsto en el artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, está referido a aquellas resoluciones no consentidas, por ende no comprende a las sentencias consentidas o ejecutoriadas”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 018-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 15 de junio de 2002.

II PLENO (2-2003)

**Sesión ordinaria realizada los días 29 y 30 de noviembre de 2002.
Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de enero de 2003.**

3.- ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN PROPIO

“Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del artículo 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.

4.- ESCRITURAS IMPERFECTAS

“Las escrituras imperfectas otorgadas con los requisitos de ley por los jueces de paz o paz letrado, constituyen documentos públicos por haber sido otorgadas por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 056-2002-ORLL/TR del 2 de mayo de 2002, publicada el 4 de julio de 2002.

CIX PLENO (109-2013)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13 de setiembre de 2013.

1. FUNCIONES NOTARIALES DE LOS JUECES DE PAZ LETRADO:

“El Registrador deberá oficiar al Colegio de Notarios correspondiente, a fin que emita constancia de que en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del Juez de Paz Letrado. De igual forma, deberá oficiar a la Corte Superior correspondiente a fin de que expida constancia en la que se precise si el Juez de Paz Letrado se encontraba en funciones en la fecha de otorgamiento de la escritura”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 056-2002-ORLL-TRN del 2/5/2002 y N° 056-2012- SUNARP-TR-A del 2/2/2012.

CXXI PLENO (121-2014)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 06 de junio de 2014.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 24 de junio de 2014.

1. EXPEDICIÓN DE PARTES DE ESCRITURA IMPERFECTA

“La custodia de las escrituras imperfectas extendidas por los Jueces de Paz que hayan superado los cinco años señalados por el artículo 60 del D.S. 007-2013-JUS le corresponde a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior respectiva, la que debe autorizar el parte de la escritura para efectos de la inscripción registral. Por tanto, no se admitirán partes de escrituras imperfectas autorizadas por Juez de Paz”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 150-2014-SUNARP-TR-A del 18/03/2014.

CLXX PLENO (170-2016)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el 09 de diciembre de 2016.

Publicado en el diario El Peruano el 05.01.2017.

1. TESTIGOS EN ESCRITURA IMPERFECTA

Es exclusiva responsabilidad del juez de paz determinar si los testigos que intervienen en el otorgamiento de una escritura imperfecta son vecinos del lugar y si cumplen con los demás requisitos previstos en el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Criterio sustentado en la Resolución N° 640-2012-SUNARP-TR-T del 18.10.2012.

6.- IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA

“El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados

por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 019-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 3 de febrero de 2002.

L PLENO (50-2009)

**Sesión ordinaria realizada los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009.
Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13 de enero de 2011.**

1. PRECISIÓN DE LOS ALCANCES DE LOS PRECEDENTES SEXTO DEL SEGUNDO PLENO Y DÉCIMO OCTAVO DEL DÉCIMO PLENO

“La aplicación de los Precedentes de Observancia Obligatoria referidos al nombre y a la identificación del predio aprobados en los Plenos Segundo y Décimo del Tribunal Registral, implican la inscripción del acto rogado, no requiriéndose la rectificación en la partida en la que se extenderá la inscripción ni en otros Registros”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 121-2008-SUNARP-TR-T del 20 de junio de 2008 v N° 205-2009-SUNARP-TR-L del 13 de febrero de 2009.

8.- LIQUIDACIÓN DE DERECHOS EN SUCESIÓN INTESADA

“La transferencia de dominio por sucesión constituye un acto invalorado, pues la sucesión opera por imperio de la ley, no pudiendo exigirse la valorización como requisito para la determinación de los derechos registrales”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 143-2001-ORLL/TR del 23 de octubre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002.

14.- CADUCIDAD DE GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO

“Pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25 de setiembre de 1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 040-2002-ORLL/TR del 22 de marzo de 2002, publicada el 5 de abril de 2002.

XI PLENO (11-2005)

**Sesión extraordinaria realizada el día 27 de julio de 2005.
Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de setiembre de 2005.**

1.- PRECISIÓN DEL PRECEDENTE RATIFICADO EN EL SEGUNDO PLENO RESPECTO A LA CADUCIDAD DE LOS GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO

“Las hipotecas constituidas a favor de empresas del sistema financiero que garanticen obligaciones indeterminadas caducan a los 10 años de inscritas, siempre que dicho plazo hubiera transcurrido antes de la vigencia de la Ley N° 26702”.

Criterio aprobado en el Décimo Primer Pleno y que dio mérito a la emisión de la Resolución N° 451-2005-SUNARP-TR-L del 5 de Agosto de 2005.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

En concordancia con los acuerdos aprobados en el Pleno C realizado el 6 y 7 de diciembre de 2012 y en el Pleno CX realizado el 26/9/2013, que se encuentran vigentes, sobre caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas.

III PLENO (3-2003)

**Sesión ordinaria realizada los días 21 y 22 de febrero de 2003.
Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 05 de junio de 2003.**

7.- INCOMPATIBILIDAD Y SUSPENSIÓN DE TÍTULOS

“El artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos debe interpretarse en concordancia con los artículos 26 y 29 del mismo reglamento, es decir, en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción; y en el caso de ser incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 023-2003-SUNARP-TR-L del 17 de enero de 2003 y N° 083-2003-SUNARP-TR-L del 13 de febrero de 2003.

IV PLENO (4-2003)

**Sesión ordinaria realizada los días 6 y 7 de junio de 2003.
Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 18 de julio de 2003.**

1.- TRANSFERENCIA DE PREDIOS REGULARIZADOS AL AMPARO DE LA LEY N° 27157

“Es procedente la inscripción de los actos de disposición de dominio de unidades inmobiliarias cuya declaratoria de fábrica fue otorgada vía regularización al amparo de la Ley N° 27157, aun cuando no se cuente con autorización para celebrar contratos de compraventa garantizada ni conste inscrita la recepción de obras de habilitación urbana del terreno sobre el que se levantó la edificación”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 133-2003-SUNARP-TR-L del 07 de marzo del 2003, N° 141-2003-SUNARP-TR-L del 7 de marzo de 2003 y N° 146-2003-SUNARP-TR-L del 11 de marzo de 2003.

3.- CADUCIDAD DE MEDIDAS CAUTELARES DICTADA EN PROCEDIMIENTO COACTIVO

“A las medidas cautelares dispuestas en el procedimiento coactivo únicamente se les aplica el plazo de caducidad de cinco años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 625° del Código Procesal Civil”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 027-2002-SUNARP-TR-L del 20 de setiembre de 2002.

6.- CAUSAL DE EXTINCIÓN DE HIPOTECA

“El artículo 3° de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122° del Código Civil”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 232-2003-SUNARP-TR-L del 11 de enero de 2003.

V PLENO (5-2003)

**Sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de setiembre de 2003.
Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20 de octubre de 2003.**

1.- INSCRIPCIÓN SOBRE LA BASE DE RESOLUCIÓN JUDICIAL

“Sólo las resoluciones judiciales que den lugar a inscripciones definitivas requieren la constancia de haber quedado consentidas o ejecutoriadas, en aplicación del artículo 51 del Reglamento General de los Registros Públicos”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 237-2002-ORLC/TR del 30 abril de 2002.

3.- CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES

“El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 452-1998-ORLC/TR del 04 de diciembre de 1998, N° 236-1999-ORLC/TR del 21 de setiembre de 1999, N° 279-2000-ORLC/TR del 11 de setiembre de 2000, N° 406-2000-ORLC/TR del 21 de noviembre de 2000, N° 435-2000-ORLC/TR del 13 de diciembre de 2000, N° 448-2001-ORLC/TR del 17 de octubre de 2001, N° 160-2001-ORLC/TR del 09 de abril de 2001, 070-2002-ORLC/TR del 04 de febrero de 2002, N° 030-2003-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2003 y N° 216-2003-SUNARP/TR del 04 de abril de 2003.

6.- INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 448 INC. 9 DEL CÓDIGO CIVIL

“Para inscribir donaciones, legados o herencias voluntarias a favor de menores se requiere contar con autorización judicial cuando aquellos actos estén sujetos a cargo, como modalidad del acto jurídico, y no cuando los bienes objeto de liberalidad estén gravados”.

Criterio adoptado en la Resoluciones N° 329-99-ORLC/TR del 03 de diciembre de 1999 y N° 363-2000-ORLC/TR del 30 de octubre de 2000.

7.- INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN CON LA CALIDAD DE SOCIAL A NOMBRE DE UNA UNIÓN DE HECHO

“A efectos de inscribir la adquisición de un bien por una unión de hecho con la calidad de social, debe acreditarse ante el Registro el reconocimiento judicial mediante el cual se declare que la misma origina una sociedad de bienes”.

Criterio adoptado en la Resoluciones N° 343-98-ORLC/TR del 30 de setiembre de 1998 y N° 11-2003-SUNARP-TR-L del 10 de enero de 2003.

VI

PLENO (6-2003)

**Sesión ordinaria realizada los días 7 y 8 de noviembre de 2003.
Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 2 de diciembre de 2003.**

1.- ACCIÓN PAULIANA O REVOCATORIA

“La sentencia firme que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes y no en el de títulos de dominio de la partida registral involucrada”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 114-2003-SUNARP-TR-T del 11 de junio de 2003 y N° 076-2003-SUNARP-TR-A del 16 de mayo de 2003.

[Precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios \(Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN\).](#)

2.- PROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN

“La existencia de una hipoteca no es obstáculo para la rectificación del estado civil del constituyente de dicha garantía”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 132-2003-SUNARP-TR-T del 8 de julio de 2003, N° 048-2003-SUNARP-TR-A del 12 de marzo de 2003 y N° 593-2003-SUNARP-TR-L del 19 de setiembre

de 2003.

3.- PROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN

“La inscripción de la sucesión intestada en el Registro de Personas Naturales de quien aparece como titular de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble, no constituye obstáculo para rectificar el estado civil de dicho titular de dominio en este último registro”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 531-2003-SUNARP-TR-L del 22 de agosto de 2003.

5.- IMPROCEDENCIA DE RECURSO ANTE EL TRIBUNAL FISCAL

“De conformidad con lo señalado en el artículo 5 de la Ley N° 26366, en el artículo 3 del Reglamento General de los Registros Públicos, en el artículo 28 del Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (aprobado por la Resolución Suprema N° 135-2002-JUS), en el artículo 61 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP (aprobado por la Resolución Suprema N° 139-2002-JUS), y en el artículo 1 del Reglamento del Tribunal Registral (aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 565-2002-SUNARP/SN), constituyen instancias en el procedimiento registral el Registrador Público y el Tribunal Registral; por lo que en contra de lo resuelto por el Tribunal Registral solo se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial, de acuerdo al artículo 218 de la Ley N° 27444. Consecuentemente, contra las resoluciones del Tribunal Registral no procede recurso administrativo alguno, ante el Tribunal Fiscal, por temas relativos a derechos registrales”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 151-2003-SUNARP-TR-A del 19 de setiembre de 2003.

VII PLENO (7-2004)

Sesión ordinaria realizada los días 2 y 3 de abril de 2004.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 27 de mayo de 2004.

2.- CÓMPUTO DE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

“El plazo de la vigencia del asiento de presentación caduca al cumplirse el plazo señalado legalmente y sólo puede ser suspendido o prorrogado por motivos expresamente señalados en las normas registrales. Es por ello que vence en el tiempo de manera inexorable, independientemente de la información que brinde el sistema informático y de la fecha en que se formalice la esquila de tacha”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 26 de marzo de 2004.

3.- CANCELACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR POR CADUCIDAD

“La medida cautelar concedida antes que la decisión final adquiera la calidad de cosa juzgada caduca a los dos años computados desde que adquirió firmeza tal decisión, aunque aquella haya sido ejecutada posteriormente”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 206-2003-SUNARP-TR-T del 5 diciembre de 2003 y N° 010-2004-SUNARP-TR-T del 29 de enero de 2004.

VIII PLENO (8-2004)

Sesión ordinaria realizada los días 13 y 14 de agosto de 2004.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 1 de octubre de 2004.

2.- VERIFICACIÓN DEL ESTADO CIVIL

“Si existe adecuación entre el título presentado y la partida registral, con relación al estado civil de los intervinientes, no procederá que el Registrador deniegue la inscripción sobre la base de información obrante en otros registros, en los que se consigne un estado civil distinto”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 409-2004-SUNARP-TR-L del 2 de julio de 2004.

[Precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos \(Aprobado por Resolución N° 065-2005-SUNARP/SN\).](#)

3.- ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN EN INMATRICULACIÓN

“Tratándose de la solicitud de inmatriculación de un predio, el Registrador se limitará a la calificación del título presentado y a la verificación de la inexistencia de inscripciones relativas a dicho predio. En tal sentido, no procederá denegar la inscripción sobre la base de presuntos obstáculos que emanen de partidas registrales referidas a otros predios”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 228-2004-SUNARP-TR-L del 16 de abril de 2004.

[Precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos \(Aprobado por Resolución N° 065-2005-SUNARP/SN\)](#)

4.- CONCEPTO DE PARTIDA DIRECTAMENTE VINCULADA

“Debe entenderse como partida directamente vinculada al título, aquella donde procederá extender la inscripción solicitada, o de la cual derivará dicha inscripción. Por tanto, no procede extender la calificación a otras partidas registrales”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 059-2002-SUNARP-TR-L del 11 de octubre de 2002.

[Precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos \(Aprobado por Resolución N° 065-2005-SUNARP/SN\).](#)

5.- LA CADUCIDAD DE HIPOTECAS CUANDO EL PLAZO DE VENCIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA DEBE CONTARSE DESDE LA ENTREGA DEL DINERO MUTUADO

“Cuando se hubiera pactado que el plazo para devolver la suma mutuada se contaría desde la entrega, y ésta tendría lugar a la inscripción de la hipoteca en el Registro, se presume que la entrega se efectuó según lo acordado y en consecuencia resulta posible determinar la fecha de inicio del cómputo del plazo de caducidad a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 292-2003-SUNARP-TR-L del 9 de mayo de 2003, N° 307-2003-SUNARP-TR-L del 16 de mayo de 2003 y N° 268-2004-SUNARP-TR-L del 30 de abril de 2004.

8.- DERECHOS REGISTRALES A PAGARSE POR REACTUALIZACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES:

“La solicitud de anotación de renovación de medida cautelar al amparo del artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios será considerada como acto invalorado, por lo tanto los derechos registrales a pagarse serán exclusivamente los señalados por el rubro 4.1.3.), rubro 11 del Decreto Supremo N° 088-2004-JUS”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 085-2004-SUNARP-TR-A del 21 de mayo de 2004.

[El actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios \(Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN\), regula la renovación de medidas cautelares, embargos definitivos y otras medidas de ejecución en el artículo 99.](#)

X PLENO (10-2005)

Sesión ordinaria realizada los días 8 y 9 de abril de 2005.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005.

1.- EXHORTO

“Cuando el mandato judicial para realizar una anotación o inscripción proviene de un Juez cuyo ámbito de competencia territorial no coincide con el Registro en donde deba ejecutarse, no será exigible el requisito del exhorto si los partes están dirigidos directamente al Registrador, salvo que en la misma resolución se disponga librar exhorto, en cuyo caso sí deberá cumplirse con dicho trámite pues la autoridad judicial consideró que la inscripción debía tramitarse por esa vía”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 042-2005-SUNARP-TR-T del 18 de marzo de 2005, N° 040-2005-SUNARP-TR-T del 18 de marzo de 2005 y N° 041-2005-SUNARP-TR-T del 18 de marzo de 2005.

2.- CALIFICACIÓN DE PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

“La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20 de junio de 2003, N° 189-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001 y N° 100-1999-ORLC/TR del 12 de abril de 1999.

3.- EFECTOS DE LOS ACTOS JURÍDICOS ACLARATORIOS

“Los actos jurídicos aclaratorios presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que es reconocida, precisada o definida; por lo tanto, sus efectos se retrotraen al acto materia de aclaración, dejando a salvo el derecho de terceros”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 192-2004-SUNARP-TR-A del 22 de noviembre de 2004, N° 013-2005-SUNARP-TR-A del 27 de enero de 2005 y N° 021-2005-SUNARP-TR-A del 7 de febrero de 2005.

4.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

“No procede denegar la inscripción de un título alegando la presunta falsedad de los documentos que originaron una inscripción anterior, en tanto no conste inscrita la nulidad del asiento.”

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 229-2004-SUNARP-TR-L del 16 de abril de 2004, N° 185-2004-SUNARP-TR-L del 31 de marzo de 2004, N° 102-2004-SUNARP-TR-L del 20 de febrero de 2004 y N° 139-2004-SUNARP-TR-L del 11 de marzo de 2004.

14.- CÓMPUTO DEL PLAZO PARA LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA

“Para el cómputo del plazo de caducidad establecido en el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, cuando en un contrato se haya pactado que el vencimiento de las cuotas es mensual y no exista algún período de gracia para dar inicio al cómputo del vencimiento de la primera cuota, debe interpretarse que el pago de la primera armada se efectuará luego de transcurrida un mes de la fecha cierta de celebración del contrato”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 364-2003-SUNARP-TR-L del 13 de junio de 2003, N° 649-2003-SUNARP-TR-L del 10 de octubre de 2003, N° 423-2003-SUNARP-TR-L del 9 de julio de 2004 y N° 599-2004-SUNARP-TR-L del 14 de julio de 2004.

15.- EXIGIBILIDAD DE ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO INSCRITO

“La adecuación de los reglamentos internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley N° 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al registro la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el reglamento interno primigenio”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 759-2003-SUNARP-TR-L del 28 de noviembre de 2003, N° 388-2000-ORLC/TR del 10 de noviembre de 2000 y N° 27-2004-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2004.

18.- 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”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 507-2001-ORLC/TR del 14 de Noviembre de 2001, N° 464-1997-ORLC/TR del 12 de Diciembre de 1997, N° 305-2000-ORLC/TR del 28 Septiembre de 2000 y N° 45-2002-ORLC/TR del 24 de Enero de 2002.

L PLENO (50-2009)

**Sesión ordinaria realizada los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009.
Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13 de enero de 2011.**

2. PRECISIÓN DE LOS ALCANCES DE LOS PRECEDENTES SEXTO DEL SEGUNDO PLENO Y DÉCIMO OCTAVO DEL DÉCIMO PLENO

“La aplicación de los Precedentes de Observancia Obligatoria referidos al nombre y a la identificación del predio aprobados en los Plenos Segundo y Décimo del Tribunal Registral, implican la inscripción del acto rogado, no requiriéndose la rectificación en la partida en la que se extenderá la inscripción ni en otros Registros”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 121-2008-SUNARP-TR-T del 20 de junio de 2008 y N° 205-2009-SUNARP-TR-L del 13 de febrero de 2009.

19.- INTERVENCIÓN DE COPROPIETARIOS EN REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

“En el formulario sobre regularización de declaratoria de fábrica de conformidad con los alcances de la Ley N° 27157 y su Reglamento, deben intervenir todos los copropietarios del bien. La anterior disposición no se aplica si la fábrica o la demolición que se quiere regularizar fue efectuada cuando el bien no pertenecía a los copropietarios”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 418-2003-SUNARP-TR-L del 4 de julio de 2003, N° 445-2000-ORLC/TR del 15 de diciembre de 2000, N° 174-2001-ORLC/TR del 20 de abril de 2001 y N° 594-2004-SUNARP-TR-L del 7 de octubre de 2004.

[Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por acuerdo del XXVII y XXVIII Pleno Registral, publicado el 1 de marzo de 2008.](#)

20.- INTERVENCIÓN DE VERIFICADORES AD HOC

“Corresponde al Verificador Responsable determinar la pertinencia de solicitar el Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc, en los supuestos previstos en el artículo 11 del Reglamento de la Ley N° 27157. Sin embargo, el Registrador podrá exigir la constancia del cumplimiento de la comunicación a la entidad rectora y el pago respectivo, en los casos en los que, de la partida registral o del título presentado, se evidencie la existencia de alguna de las condiciones señaladas en el precitado artículo”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 225-2003-SUNARP-TR-L del 11 de abril de 2003, N° 588-2004-SUNARP-TR-L del 4 de octubre de 2004 y N° 167-2005-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2005.

[Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por acuerdo del LXIX Pleno Registral.](#)

22.- ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

“El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen

a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público”. Criterio adoptado en las Resoluciones N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 5 de agosto de 2004, N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30 de setiembre de 2004 y N° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28 de enero de 2005.

[Precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios \(Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN\).](#)

XII PLENO (12-2005)

Sesión ordinaria realizada los días 4 y 5 de agosto de 2005.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13 de setiembre de 2005.

6.- HIPOTECA UNILATERAL

“Procede inscribir hipotecas constituidas por declaración unilateral del propietario, sin necesidad de intervención del acreedor”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° P003-98-ORLC/TR del 30 de enero de 1998 y N° 279-1997-ORLC/TR del 7 de julio de 1997.

7.- ASPECTOS DE CALIFICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA CON HIPOTECA

“No corresponde al Registrador verificar la existencia ni la validez de la obligación cuyo cumplimiento pretende asegurar, sino únicamente la constatación de que en el acto constitutivo de la hipoteca se ha enunciado al acreedor, al deudor y a la prestación. En cuanto a la prestación, ésta deberá ser determinada o determinable”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° P003-98-ORLC/TR del 30 de enero de 1998 y N° 279- 97-ORLC/TR del 7 de julio de 1997.

8.- CESIÓN DE HIPOTECA

“La cesión de hipoteca no está comprendida dentro de los alcances del primer párrafo del artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 072-2005-SUNARP-TR- L del 11 de febrero de 2005.

[Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por la derogación del artículo 120 del anterior Reglamento de Inscripción del Registro de Predios \(Resolución N° 540-2003- SUNARP/SN\).](#)

10.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

“Resulta procedente la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada notarialmente respecto de terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando la edificación no haya sido materia de un procedimiento de regularización”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 077-2005-SUNARP-TR-L del 16 de febrero de 2005.

XV PLENO (15-2005)

Sesión ordinaria realizada los días 1 y 2 de diciembre de 2005.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 17 de enero de 2006.

1.- ANOTACIÓN DE DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

“La anotación de demanda de otorgamiento de la escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda”.

Criterio aprobado en el Décimo Quinto Pleno del Tribunal Registral y que dio mérito a la emisión de la Resolución N° 713-2005-SUNARP-TR-L del 14 de diciembre de 2005.

XVII PLENO (17-2006)

Sesión ordinaria realizada los días 20 y 21 de abril de 2006.
Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 23 de mayo de 2006.

1.- CALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA DE PERSONAS NATURALES

“A efectos de calificar los actos celebrados por el representante de personas naturales, no es exigible la inscripción del poder. Será suficiente que se inserte o adjunte el traslado instrumental de la escritura pública donde conste el referido poder”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 025-2000-ORRLL/TRN del 24 de agosto de 2000 y N° 444-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 2004.

2.- TRASLADO DE GRAVÁMENES EN LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE UN BIEN

“Los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios de un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien.”

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 133-2002-SUNARP-TR-L del 21 de noviembre de 2002 y N° 262-2006-SUNARP-TR-L del 28 de abril de 2006.

XIX PLENO (19-2006)

Sesión ordinaria realizada los días 3 y 4 de agosto de 2006.
Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de setiembre de 2006.

1.- REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

“Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de Predios, no se requiere resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, siendo suficiente acreditar que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 214-2006-SUNARP-TR-L del 05 de abril de 2006, N° 172-2006-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2006 y N° 266-2006-SUNARP-TR-L del 03 de mayo de 2006.

3.- RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO

“Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 182-2005-SUNARP-TR-T del 28 de octubre de 2005, N° 290-99-ORLC-TR del 05 de noviembre de 1999 y N° 062-2006-SUNARP-TR-L del 31 de enero de 2006.

CXV PLENO (115-2013)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2013.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 07 de enero de 2014.

1. PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO

“No procede la rectificación de área, con la sola presentación de plano visado por la municipalidad, en supuestos distintos al error de cálculo.

También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

No procede la rectificación por error de cálculo si el área de catastro no puede determinar si los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio han sufrido variación”.

Criterio sustentando en la Resolución N° 138-2009-SUNARP-TR-T del 16/04/2009.

CLXXIV PLENO (174-2017)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 27 de febrero, 28 de febrero de 2017 y continuada en Sesión extraordinaria modalidad presencial el 06 de marzo de 2017.

Publicado en el diario “El Peruano” el 30.06.2017

1. PRECISIONES AL PRECEDENTE SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO

“No procede la rectificación de área, con la sola presentación de plano visado por la municipalidad, en supuestos distintos al error de cálculo.

También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.”

CCXXVII PLENO (227-2020)

Sesión ordinaria no presencial sincrónica realizada los días 20 Y 21 de julio de 2020.

1. UNIFICACIÓN DE SUMILLAS SOBRE DE ACUERDOS Y PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO APROBADOS EN EL PLENO XIX Y PRECISADOS EN LOS PLENOS CXV Y CLXXIV:

Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo matemático de su área, siempre que en los antecedentes registrales obren las medidas perimétricas y estas se mantengan inalterables. También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Se requiere de informe del área de catastro que determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna, en base a la información gráfica con la que cuenta. Sin embargo, si el área de catastro no puede determinarlo por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella, procederá la rectificación.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 2579-2019-SUNARP-TR-L, N° 1873-2019-SUNARP- TR-L, N° 1789-2018-SUNARP-TR-L, 1589-2018-SUNARP-TR-L, entre otras.

XXII PLENO (22-2006)

Sesión ordinaria realizada los días 18, 19 y 20 de diciembre de 2006.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 24 de enero de 2007.

1.- CRITERIOS DE DETERMINABILIDAD DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON HIPOTECA

“Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables. Son admisibles como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones, que se haga referencia a cualquiera de los siguientes:

- a) A una relación jurídica ya existente, futura o eventual, que se especifica en el título;
- b) Uno o más tipos materiales de los cuales pueden surgir las obligaciones;
- c) A actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por Ley”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 001-2006-SUNARP-TR-A del 06 de enero de 2006 y N° 164-2006-SUNARP-TR-T del 6 de octubre de 2006.

2.- SERVIDUMBRE DE PASO

“Para independizar secciones de propiedad exclusiva que no tengan acceso directo a la vía pública o a zonas comunes, se requiere constituir servidumbre de paso”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 190-2001-SUNARP-ORLC/TR del 30 de abril de 2001.

[Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por acuerdo del CVI Pleno Registral, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 07 de junio de 2013.](#)

3.- EMBARGO DE BIEN SOCIAL POR DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA

“Para la anotación de un embargo coactivo sobre un bien de propiedad conyugal, es necesario que del título conste expresamente que la administración haya considerado como deudores a ambos cónyuges”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 565-2006-SUNARP-TR-L del 27 de setiembre de 2006.

XXV PLENO (25-2007)

Sesión ordinaria realizada los días 12 y 13 de abril de 2007.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15 de junio de 2007.

1.- NATURALEZA DEL PLAZO DE RETROVENTA

“La naturaleza del plazo legal o convencional del plazo de retroventa es uno de caducidad”.

2, CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA:

“Para cancelar la inscripción del pacto de retroventa bastará presentar una solicitud simple, debiendo el Registrador constatar que ha transcurrido el plazo pactado o el máximo establecido por el Código Civil, sin que conste en la partida asiento alguno que evidencie que el vendedor a ha hecho uso de su derecho resolutorio.

Procede la inscripción de la resolución unilateral ejercida por el vendedor dentro del plazo pactado o fijado por Ley, aun cuando se hubiere cancelado la inscripción del pacto, si es que no existen terceros cuyo derecho inscrito puede perjudicarse con dicha resolución”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 001-2007-SUNARP-TR-T del 03 de enero de 2007.

4.- EFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

“La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L del 05 de marzo de 2007.

XXVI PLENO (26-2007)

Sesión extraordinaria realizada los días 26 de setiembre de 2007.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 24 de octubre de 2007.

1.- APLICACIÓN DEL D.S. N° 136-2001-EF EN EL SECTOR EDUCACIÓN

“El Sector Educación puede utilizar cualquiera de los dos procedimientos de saneamiento establecidos, en la Ley N° 26512 y en el Decreto Supremo N° 136-2001-EF”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 693-2007-SUNARP-TR-L del 20 de setiembre de 2007.

XXVII- XXVIII PLENO (27 y 28-2007)

Sesión ordinaria realizada los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007.

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

1.- EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE INSCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

“Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandando o emplazado en el proceso respectivo”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 316-2007-SUNARP-TR-L del 18 de mayo de 2007 y N° 520-2007-SUNARP-TR-L- del 31 de julio de 2007.

CLXXVII PLENO (177-2017)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 31 de agosto y 01 de setiembre de 2017. **Publicado en el diario El Peruano el 15.11.2017.**

1. PRECISION AL PRECEDENTE SOBRE EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará con constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo, ya que la notificación constituye parte de los actos procedimentales cuya responsabilidad corresponde al juez o al notario.

Tratándose de predios de propiedad del Estado deberá constar en el acta notarial el emplazamiento a la entidad estatal correspondiente. En este supuesto será suficiente que el notario deje constancia en el acta, que ha cumplido con las formalidades de la notificación personal señaladas en el penúltimo párrafo del artículo 40 del Reglamento de la Ley 27157.

Criterio sustentado por la Resolución N° 347-2017-SUNARP-TR-T del 8.8.2017.

2.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA O DE SOLICITUD DE PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO

“La anotación preventiva de la solicitud de inicio de proceso no contencioso no constituye acto previo para la inscripción de la declaración definitiva”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 839-2007-SUNARP-TR-L del 08 de noviembre de 2007.

4.- CANCELACIÓN DE CARGA TÉCNICA EN VÍA DE RECTIFICACIÓN

“Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas en mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 492-2007-SUNARP-TR-L del 25 de julio de 2007.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 50N Adecuación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios a las disposiciones de la Ley N° 29090 (Aprobado por Resolución N° 339-2008-SUNARP/SN).

5.- RECTIFICACIONES DE DUPLICIDADES DE PREDIOS INSCRITOS EN VIRTUD DEL D.L.667

“Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente a favor de distinto propietario en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo 667 sin que haya sido anotada la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular registral, se produce un supuesto de inexactitud registral que no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas. En este caso, el Registrador eliminará la inexactitud correlacionando ambas partidas trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 089-2004-SUNARP-TR-T del 19 de mayo de 2004, N° 202-2003-SUNARP-TR-T y N° 167-2003-SUNARP-TR-T.

XXXII PLENO (32-2008)

Sesión ordinaria realizada los días 3 y 4 de abril de 2008.

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

1.- CANCELACIÓN DE GARANTÍA UNILATERAL QUE NO HA SIDO ACEPTADA POR EL ACREEDOR

“Procede la cancelación de una garantía unilateral en cualquier momento por la sola voluntad del constituyente, siempre que no conste en la partida registral la aceptación del acreedor”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 329-2007-SUNARP-TR-T del 28 de diciembre de 2007 y N° 330-2007-SUNARP-TR-T del 28 de diciembre de 2007.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por el artículo 85 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

2.- 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.

3.- REVOCATORIA DE ANTICIPO DE HERENCIA

“El acto denominado “revocatoria de anticipo de herencia” en el que no se señala causal de indignidad o desheredación y tiene los elementos de una donación, debe ser inscrita como donación”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 287-2008-SUNARP-TR-L del 14 de marzo de 2008.

4.- IMPROCEDENCIA DE LA REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS CANCELADAS

“No procede la reinscripción de una hipoteca cuando ésta se canceló por caducidad de conformidad con la Ley N° 26639”.

Criterio sustentando en la Resolución N° 311-2008-SUNARP-TR-L del 19 de marzo de 2008.

CLXXXVII PLENO (187-2018)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 11 y 12 de abril de 2018.

Publicado en el diario oficial El Peruano el 13.05.2018

1. PROCEDENCIA DE REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA CUANDO SE DEMUESTRA QUE ESTÁ EN EJECUCIÓN.

"Procede la reinscripción de la hipoteca extinguida por caducidad siempre que el predio siga siendo de propiedad del constituyente de la garantía y tendrá efectos desde la fecha en que se realiza, en mérito a solicitud del acreedor hipotecario invocando el título constitutivo del gravamen que obra archivado en el registro y que se encuentra en ejecución, lo cual se acreditará con las copias certificadas del auto de ejecución consentido y la resolución que ordena el remate del bien dado en garantía."

Criterio sustentado en la Resolución N° 851-2018-SUNARP-TR-L del 16.04.2018.

CCVIII PLENO (208-2019)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 10 y 11 de abril de 2019.

Publicado en el diario "El Peruano" el 14.05.2019

1. PRECISIÓN AL PRECEDENTE SOBRE REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA ADOPTADO EN EL PLENO CLXXXVII DEL 11 Y 12 DE ABRIL DE 2018

Procede la reinscripción de la hipoteca extinguida por caducidad siempre que el predio siga siendo de propiedad del constituyente de la garantía y tendrá efectos desde la fecha en que se realiza, en mérito a solicitud del acreedor hipotecario invocando el título constitutivo del gravamen que obra archivado en el registro y que se encuentra en ejecución, lo cual se acreditará **con la copia certificada de la resolución que ordena el remate del bien dado en garantía.**

Criterio sustentado en la Resolución 851-2018-SUNARP-TR-L del 16.04.2018.

XXXVIII PLENO (38-2008)

**Sesión extraordinaria realizada el día 17 de setiembre de 2008.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8 de enero de 2009.**

1.- TÍTULO INCOMPATIBLE

"Cuando por falta de planos u otra información técnica en el título presentado en primer lugar en el Área de Catastro no pueda determinar si es incompatible o no con el presentado en segundo lugar, deberá procederse a la suspensión de éste último a fin de no afectar el principio de prioridad registral".
Criterio adoptado en la Resolución N° 1013-2008-SUNARP-TR-L- del 19 de setiembre del 2008.

Precedente de Observancia Obligatoria precisado por el Acuerdo Plenario adoptado en el LII Pleno Registral, realizado el 29 de octubre de 2009:

“PRECISIÓN DE PRECEDENTE APROBADO EN EL 38° PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL

Cuando se solicite la inscripción de un acto al amparo del D.S. N° 24-94-PCM, la determinación de la existencia de títulos pendientes de inscripción, provoca que se suspenda el plazo de vigencia del asiento de presentación del título hasta que se evalúe si los títulos pendientes son o no incompatibles, con el objeto de cautelar la prioridad registral”.

XL y XLI PLENO (40,41-2008)

Sesión ordinaria realizada los días 18 y 19 de diciembre de 2008.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de marzo de 2009.

1.- TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL

“Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 161-2007-TR-T del 27 de junio de 2007 y N° 439-2008-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2008.

XLIII PLENO (43-2009)

Sesión extraordinaria realizada el día 14 de enero de 2009.

Publicado el 11 de marzo de 2009.

1.- INSCRIPCIÓN DE EMBARGO COACTIVO

“Para inscribir un embargo coactivo es suficiente que la resolución respectiva esté suscrita por el ejecutor coactivo, no siendo necesario que cuente con la firma del auxiliar coactivo”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 059-2009-SUNARP-TR-L del 16 de enero de 2009.

XLVI PLENO (46-2009)

Sesión ordinaria realizada el día 2 y 3 abril de 2009.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15 de abril de 2009.

1.- APLICACIÓN DE LA SÉTIMA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA, TRANSITORIA Y FINAL DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO

“La Sétima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049 se aplica a los títulos que se presenten ante el Registro de Predios y Registro de Mandatos y Poderes desde la fecha en que entró en vigor: 27 de junio de 2008, aun cuando se trate de traslados notariales expedidos con anterioridad a su vigencia”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 1370-2008-SUNARP-TR-L del 23 de diciembre de 2008.

2.- BLOQUEO

“Cuando se solicite la inscripción del acto definitivo cautelado por el bloqueo no corresponde calificar la validez y eficacia del acto material, siempre que el contenido de la minuta sea el mismo”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 115-2005-SUNARP-TR-T del 4 de julio de 2005 y Resolución N° 568-2006-SUNARP-TR-L del 29 de setiembre de 2006.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por el artículo 103 del Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN), modificado por la Resolución N° 309-2009-SUNARP-SA, publicada el 7 de octubre de 2009.

1. CARÁCTER SOCIAL DEL BIEN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN POR UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES

“Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 073-2009-SUNARP-TR-A del 26 de febrero de 2009 y Resolución N° 283-2007-SUNARP-TR-A del 27 de diciembre de 2007.

2. CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES COMO CONSECUENCIA DE LA TRANSFERENCIA DEL BIEN POR EL LIQUIDADOR

“La transferencia de cualquier bien del concursado por parte de su liquidador origina la cancelación de todos los gravámenes, medidas cautelares y cargas que aseguren créditos, inclusive a favor de terceros”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 400-2009-SUNARP-TR-L del 25 de marzo de 2009.

XLIX PLENO (49-2009)

Sesión extraordinaria realizada el día 18 de junio de 2009.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 8 de julio de 2009.

1. TÍTULOS SUPLETORIOS – TRÁMITE NOTARIAL

“De conformidad con las Leyes N° 27157 y N° 27333, el trámite notarial de títulos supletorios solo procede respecto de predios no inscritos”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 224-2009-SUNARP-TR-A del 24 de junio de 2009.

L PLENO (50-2009)

Sesión ordinaria realizada los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13 de enero de 2011.

1. PRECISIÓN DE LOS ALCANCES DE LOS PRECEDENTES SEXTO DEL SEGUNDO PLENO Y DÉCIMO OCTAVO DEL DÉCIMO PLENO

“La aplicación de los Precedentes de Observancia Obligatoria referidos al nombre y a la identificación del predio aprobados en los Plenos Segundo y Décimo del Tribunal Registral, implican la inscripción del acto rogado, no requiriéndose la rectificación en la partida en la que se extenderá la inscripción ni en otros Registros”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 121-2008-SUNARP-TR-T del 20 de junio de 2008 y N° 205-2009-SUNARP-TR-L del 13 de febrero de 2009.

2. INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN DE TCHN NO EMITIDO POR EL REGISTRO

“Cuando se inscriba la anotación del TCHN no emitido por el Registro, la calificación registral sólo comprende los siguientes aspectos:

Que la hipoteca incorporada en el TCHN sea el único gravamen inscrito o se éste solicitando simultáneamente su inscripción; la verificación de la comunicación de la entidad emisora autorizada por la SBS, con el carácter de declaración jurada, con la información a que se refiere el artículo 5 de la RESOLUCION SBS N° 685-2007, anexando copia simple de la valuación y del título emitido.

No corresponde la acreditación de la autorización del propietario o del deudor en su caso, para el acto de emisión, ni la exigencia de la inscripción previa de la modificación de la hipoteca incorporada en el TCHN, en caso ésta se encuentre inscrita con anterioridad al acto de emisión”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 872-2009-SUNARP-TR-L del 19 de junio de 2009.

3. OMISIÓN DE DATOS EN EL TÍTULO

“Si en el documento judicial o administrativo que da mérito para la inscripción se ha omitido algún

dato que deba constar en el asiento, dicha omisión puede ser subsanada con la presentación de documentos complementarios, tales como el DNI, partida de matrimonio, partida de defunción, declaración jurada o carnet de extranjería, entre otros, sin requerirse resolución aclaratoria".
Criterio adoptado en la Resolución N° 993-B-2008-SUNARP-TR-L del 15 de setiembre de 2008.

4. VERIFICACIÓN DE LA CALIDAD DE SOCIO, ASOCIADO O COMUNERO

"Cuando los representantes tienen facultades de disposición a favor de los socios, asociados o comuneros, no constituye objeto de calificación la verificación de la calidad de socio, asociado o comunero de la persona a favor de la cual se efectúa el acto de disposición, ya que tales calidades no son inscribibles".

Criterio adoptado en la Resolución N° 602-2004-SUNARP-TR-L del 14 de octubre de 2004.

5. MONTO DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO

"El monto de la hipoteca debe ser expresado en forma numérica desde el momento de su inscripción. Dicho monto será determinado si es una suma fija claramente definida o especificada. Será determinable si se obtiene sobre la base de elementos objetivos o factores fijados por las partes, mediante simples operaciones aritméticas y sin necesidad de recurrir a acuerdos o convenios posteriores de aquéllas".

Criterio adoptado en las siguientes Resoluciones N° 144-2001-ORLL-TRN del 25 de octubre de 2001, N° 076-2005-SUNARP-TR-T del 6 de mayo de 2005, N° 099-2005-SUNARP-TR-T del 16 de junio de 2005 y N° 115-2005-SUNARP-TR-T del 4 de julio de 2005.

6. IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE BIEN

"No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido a título gratuito, conforme a las disposiciones contenidas en el D.S 013-99-MTC, ya que corresponde a COFOPRI valorar si un predio tiene la calidad de propio, no obstante la condición de casado del adjudicatario".

Criterio adoptado en la Resolución N° 09-2008-SUNARP-TR-A del 15 de enero de 2008.

7. CANCELACIÓN DE HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DE UNA PERSONA JURÍDICA EXTINGUIDA

"La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca.

En aplicación del principio *iura novit curia* procede disponer la cancelación de una hipoteca por extinción de la acreedora, aun cuando en la rogatoria se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 1001-2009-SUNARP-TR-L del 26 de junio de 2009 y N° 095-2009-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2009.

8. FACULTADES DE COFOPRI PARA MODIFICAR O RECTIFICAR PLANOS DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN.

"COFOPRI, dentro de los procesos a su cargo, se encuentra facultada para rectificar o modificar los planos de trazado y lotización, aun tratándose de predios inscritos a favor de terceros.

Tratándose de las urbanizaciones populares reguladas por el D.S. 031-99-MTC, la verificación de la autorización otorgada por los representantes de la urbanización popular, forma parte del procedimiento interno realizado ante COFOPRI, no siendo necesario que conste la misma en la Resolución de la Gerencia de Titulación correspondiente".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 140-2009-SUNARP-TR-A del 17 de abril de 2009 y N° 172-2008-SUNARP-TR-A del 30 de junio de 2008.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 28 de mayo de 2010.

1. IMPROCEDENCIA DE RECURSO DE NULIDAD

“El pedido de nulidad de una Resolución del Tribunal Registral siempre se debe declarar improcedente, sin analizar las causales de nulidad invocadas”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 347-2010-SUNARP-TR-L del 11 de marzo de 2010.

LVIII PLENO (58-2010)

Sesión extraordinaria realizada el día 13 de mayo de 2010.

Precisión al precedente de observancia obligatoria, aprobado en el Pleno LVI.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 28 de mayo de 2010.

1. IMPROCEDENCIA DE RECURSO DE NULIDAD

“El pedido de nulidad de una resolución del Tribunal Registral siempre se debe declarar improcedente, sin perjuicio que el mismo Tribunal pueda declarar de oficio la nulidad de sus propias resoluciones”.

LXII PLENO (62-2010)

Sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de agosto de 2010.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 06 de setiembre de 2010.

1.- CANCELACIÓN DE DERECHOS DE TERCEROS POR REVERSIÓN

“Las causales de caducidad del derecho de propiedad no inscritas, pero que se encuentran recogidas en una norma legal, son oponibles a los terceros adquirentes, y por tanto, procede la inscripción de la reversión a favor del Estado”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 1099-2008-SUNARP-TR-L del 10/10/2008.

Precedente de Observancia Obligatoria interpretado por el Acuerdo Plenario adoptado en el LXIII Pleno, realizado el 17 de agosto de 2010:

1.- INTERPRETACIÓN DEL PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA SOBRE LA CANCELACIÓN DE DERECHOS DE TERCEROS POR REVERSIÓN

La aplicación del precedente de observancia obligatoria aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral, referido a la cancelación de derechos de terceros por reversión, implica que las instancias registrales no requerirán que se acredite el emplazamiento de los titulares registrales en el procedimiento administrativo seguido por la autoridad competente.

2.-REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN CENTROS HISTÓRICOS MONUMENTALES

“Es inscribible la regularización de edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural de la nación al amparo de la Ley 27157, cuando el Instituto Nacional de Cultura (INC) lo haya autorizado”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 308-2010-SUNARP-TR-T del 20/08/2010.

3.- CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES

“Procede cancelar en mérito de la resolución judicial que dispone la adjudicación por remate y el levantamiento de gravámenes, todos los gravámenes que constaren en la partida del predio, incluso aquellos registrados con posterioridad a la expedición de la antedicha resolución, estando exceptuados únicamente aquéllos que expresamente excluye el artículo 739 del Código Procesal Civil”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 1150-2010-SUNARP-TR-L del 11/08/2010.

4.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

“Cuando el trámite de prescripción adquisitiva notarial comprenda la integridad de un predio inscrito, no resulta exigible el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 105 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios relativo a la presentación de los planos de ubicación y localización”.

Criterio adoptado en las resoluciones N° 198-2008-SUNARP-TR-T del 12/09/2008 y N° 134-2009-SUNARP-TR-A del 13/04/2009.

6.- TESTIMONIO EMITIDO POR EL ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN

“Es admisible la presentación de testimonios de escrituras públicas expedidos por el Archivo General de la Nación, siempre que se haya identificado a la persona que tramitará la presentación del título”.

Criterio adoptado en las resoluciones N° 373-2009-SUNARP-TR-L del 18/03/2009, Resolución N° 1153-2009-SUNARP-TR-L del 22/07/2009 y la Resolución N° 1224-2009-SUNARP-TR-L del 10/08/2009.

LXXXIV PLENO (84-2012)

Sesión extraordinaria y presencial realizada los días 9 y 10 de febrero de 2012.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de febrero de 2012.

1.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO

“No corresponde a las instancias registrales, por ser de exclusiva responsabilidad del notario, evaluar la aplicación o inaplicación de la Ley 29618 hecha por el citado profesional dentro de un procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de propiedad”.

Criterio sustentando en la Resolución N° 003-2012-SUNARP-TR-T del 06/01/2012.

2.- EL CONTRATO DE COMODATO

“El contrato de comodato no es un acto inscribible en el Registro de Predios”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 317-2001-ORLC/TR del 23/07/2001.

3.- RANGOS DE TOLERANCIAS EN INMATRICULACIONES

“Cuando en las inmatriculaciones no coincida el área graficada en el plano con el área del predio que aparece en el título de propiedad, no se aplicarán los rangos de tolerancias”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 1348-2010-SUNARP-TR-L del 17/09/2010.

[Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por acuerdo del CXV Pleno Registral, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 07 de enero de 2014.](#)

LXXXVII PLENO (87-2012)

Sesión ordinaria presencial realizada el día 13 de abril de 2012.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 10 de mayo de 2012.

2.- TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

“Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los ex cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el

fenecimiento de la sociedad conyugal en el Registro de Personas Naturales respectivo”.
Criterio adoptado mediante Resolución N° 251-2012-SUNARP-TR-L del 16/02/2012.

[Precedente de Observancia Obligatoria precisado por el tercer Acuerdo Plenario aprobado en el Pleno CIX, realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013.](#)

PRECISIÓN DE PRECEDENTE APROBADO EN PLENO LXXXVII

TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES

"Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los cónyuges o ex- cónyuges, respecto a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro Personal.

En el caso de fenecimiento de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges solamente se requerirá la presentación de la copia certificada de la partida de defunción correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la sucesión".

XC PLENO (90-2012)

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

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13 de julio de 2012.

1. FACULTADES DEL GERENTE GENERAL.

“El gerente general se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos de administración y disposición, con excepción de los asuntos que la ley, el estatuto o acuerdos de la junta general o directorio atribuyan a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente de su competencia. No es materia de calificación registral si el acto realizado por el gerente general es ordinario o extraordinario, o si se encuentra o no dentro del objeto social”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 040-2007-SUNARP-TR-L del 19 de enero de 2007.

XCIII PLENO (93-2012)

Sesión extraordinaria presencial realizada los días 02 y 03 de agosto de 2012.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 16 de agosto de 2012.

1. PRESUPUESTO PARA LA ASUNCIÓN DE LA COMPETENCIA NOTARIAL POR EL JUEZ DE PAZ LETRADO

“Las circunstancias prescritas por el artículo 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (que no haya un notario a más de 10 km, ausencia o vacancia) para que el Juez de Paz Letrado asuma funciones notariales no constituyen la competencia, sino los presupuestos previos para asumirla. En tal sentido, el Registrador no puede calificarlas pues esta tarea recae estrictamente en el ámbito de responsabilidad del Juez de Paz Letrado”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 568-2011-SUNARP-TR-T del 4.11.2011.

[Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por acuerdo del CIX Pleno Registral, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13 de setiembre de 2013.](#)

2. CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

“En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del

título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 014-2007-SUNARP-TR-T del 18.01.2007, 019-2008-SUNARP-TR-T del 31.01.2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29.09.2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22.03.2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 03.06.2005.

3. IMPROCEDENCIA DE SEGUNDA REGULARIZACIÓN VIA RECTIFICACIÓN

“No procede la rectificación mediante FOR, de una declaratoria de fábrica inscrita vía regularización en virtud de la Ley N° 27157, cuando es evidente que se trata de una segunda regularización”.

Criterio adoptado en la Resolución N 088-2012-SUNARP-TR-L del 19.01.2012.

XCIV PLENO (94-2012)

Sesión ordinaria presencial realizada el día 10 de agosto de 2012.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 24 de agosto de 2012.

1. LAS RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD.

“Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 207-2004-SUNARP-TR-T del 25.11.2004

[Precedente de Observancia Obligatoria precisado por el primer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno XCIX, realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012.](#)

XCIX PLENO (99-2012)

Sesión extraordinaria modalidad presencial realizada los días 15 y 16 de noviembre de 2012 Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 1 de diciembre de 2012.

1. PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO XCIV RELATIVO A RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD

“Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender - de manera absoluta, relativa ni temporal-, los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.”

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 019-2008-SUNARP-TR-A del 18/01/2008 y N° 086-2009-SUNARP-TR-A del 06/03/2009.

XCVI PLENO (96-2012)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 24 de setiembre de 2012.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de octubre de 2012.

1. PRESUPUESTO PARA LA RESOLUCIÓN O EL MUTUO DISENSO DE UN CONTRATO

“Es presupuesto para la resolución o el mutuo disenso de un contrato que sus prestaciones no se hayan ejecutado completamente o sean de ejecución continuada. Si está plenamente

ejecutado, dicho acuerdo puede calificarse como uno nuevo si reúne los elementos para ello". Criterio sustentado en las Resoluciones N° 454-2012-SUNARP-TR-A del 28.09.2012 y N° 457-2012-SUNARP-TR-A del 28.09.2012.

XCIX PLENO (99-2012)

Sesión extraordinaria modalidad presencial realizada los días 15 y 16 de noviembre de 2012
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1 de diciembre de 2012.

1. FORMALIDAD DE LOS PLANOS NECESARIOS PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

"Es de competencia y responsabilidad exclusiva del notario determinar si los planos que se presentan al Registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas tramitados por aquél, deben ser visados por autoridad municipal o autorizados por verificador técnico".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 427-2010-SUNARP-TR-L del 26/03/2010 y N° 409-2010-SUNARP-TR-T del 04/10/2010.

2. CALIFICACIÓN DE ACTOS PROCEDIMENTALES EN ARBITRAJE

"Las instancias registrales no pueden calificar la validez ni la eficacia objetiva o subjetiva del laudo o de los actos procedimentales realizados por los árbitros. En ese sentido, el Registro no puede cuestionar las decisiones motivadas del árbitro o tribunal arbitral de incorporar a un tercero al procedimiento arbitral, o de extender los efectos del laudo a dicho tercero. El árbitro o tribunal arbitral asume exclusiva y excluyente responsabilidad por dichas decisiones". Criterio adoptado en la Resolución N° 110-2012-SUNARP-TR-T del 16/03/2012.

[Precedente de observancia obligatoria dejado sin efecto por acuerdo del CXXII Pleno Registral, realizado el día 22 de agosto de 2014.](#)

3. LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA

"En aplicación del principio de legitimación, procede la inscripción de la escritura pública de levantamiento de hipoteca otorgada por sólo uno de los cónyuges, cuando la hipoteca se registró a favor de este consignando su estado civil de casado, sin haber consignado el nombre del cónyuge". Criterio adoptado en la Resolución N° 1077-2008-SUNARP-TR-L del 03/10/2008.

C PLENO (100-2012)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 06 y 07 de diciembre de 2012
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 21 de diciembre de 2012.

1. APLICACIÓN DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO

"La falta de regulación o precisión en el TUPA del silencio al que está sometido un procedimiento administrativo, no impide la aplicación del silencio administrativo positivo contemplado en la Ley N° 29060".

Criterio adoptado en la Resolución N° 1591-2012-SUNARP-TR-L del 30 de octubre de 2012.

CII PLENO (102-2013)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 04 de enero de 2013
Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 10 de enero de 2013.

1. PAGO DE DERECHOS EN LEVANTAMIENTO DE EMBARGO POR TERCERÍA

"El levantamiento de embargo es un acto valorado a efectos de liquidar los derechos registrales, aun cuando el sustento de la resolución que ordena el levantamiento sea el haberse declarado fundada una tercería excluyente de propiedad".

Criterio adoptado en la Resolución N° 651-2011-SUNARP-TR-T del 14/12/2011.

CV PLENO (105-2013)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 04 y 05 de abril de 2013.
Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 18 de abril de 2013.

1. INSCRIPCIÓN DE NULIDAD DECLARADA EN SEDE ADMINISTRATIVA

"La resolución administrativa que declara la nulidad de un acto administrativo inscrito es título suficiente para extender el correspondiente asiento cancelatorio".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 611-2011-SUNARP-TR-A del 30/9/2011, N° 416-2005-SUNARP-TR-L del 15/7/2005, N° 408-C-2006-SUNARP-TR-L del 6/7/2006, N° 102-2007-SUNARP-TR-T del 10/5/2007, N° 019-2008-SUNARP-TR-T del 31/1/2008, y N° 672-2008-SUNARP-TR-L del 27/6/2008.

2. CANCELACIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR TRASLADADA DE PARTIDA MATRIZ

"La cancelación de la medida cautelar anotada en la partida matriz constituye la causa de la cancelación no solo en esta partida sino también en las partidas independizadas a las cuales se haya trasladado, en razón de que la medida cautelar es la misma".

Criterio adoptado en la Resolución N° 368-2013-SUNARP-TR-L del 01/03/2013.

CIX PLENO (109-2013)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013.
Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13 de setiembre de 2013.

1. EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD

"Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros."

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 096-2007-SUNARP-TR-T del 02/05/2007 y N° 329-2013-SUNARP-TR-A del 18/07/2013.

CXIII PLENO (113-2013)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 15 y 16 de octubre de 2013.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 23 de octubre de 2013.

1. CADUCIDAD DE MEDIDA CAUTELAR PREVIA

"Para cancelar por caducidad una medida cautelar previa de embargo en forma de inscripción no es exigible la resolución de levantamiento emitida por la SUNAT.

Para ello es suficiente que el Registrador verifique el cumplimiento del plazo de caducidad de un

año o tres años si fue prorrogada, conforme con la fecha de su inscripción en el Registro".

Criterio adoptado en la Resolución N° 1661-2009-SUNARP-TR-L del 6/11/2009.

CCXIV PLENO (214-2019)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 19 y 20 de agosto de 2019.

Publicado en el diario "El Peruano" el 19.09.2019

MODIFICACIÓN DEL PRECEDENTE aprobado en el CXIII Pleno realizado los días 15 y 16 de octubre de 2013, relativo a la caducidad de medida cautelar previa, que queda redactado de la siguiente manera:

1. CADUCIDAD DE MEDIDA CAUTELAR PREVIA

Para cancelar por caducidad una medida cautelar previa de embargo en forma de inscripción no es exigible la resolución de levantamiento emitida por la SUNAT.

Para ello es suficiente que el Registrador verifique el cumplimiento del plazo de caducidad de un año o tres años si fue prorrogada, conforme con la fecha de su inscripción en el Registro.

No procede la caducidad si consta en el título de caducidad o en los antecedentes registrales que se ha notificado oportunamente la resolución de ejecución coactiva.

Es título inscribible el oficio por el que la Sunat comunica que se ha notificado, antes del vencimiento del plazo de caducidad, la resolución de ejecución coactiva.

CXV PLENO (115-2013)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2013.

Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 07 de enero de 2014.

1. PRECISIÓN DE TOLERANCIA EN INMATRICULACIONES.

"En el caso de inmatriculaciones que colinden con predios no inscritos y no coincidan los valores del plano con los del título de propiedad, procede la inmatriculación conforme al área del plano, siempre que el área de catastro determine que se trata del mismo predio. En estos casos se aplica la tolerancia, prescindiendo de los rangos establecidos en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC".

Criterio sustentado en la Resolución N° 486-2010-SUNARP-TR-T del 03/12/2010.

CXXI PLENO (121-2014)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 06 de junio de 2014.

Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 24 de junio de 2014.

1. IMPROCEDENCIA DE REITERACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE LAUDO

"No es aplicable a la reiteración de inscripción emitida por el árbitro, el precedente de observancia obligatoria aplicable a las resoluciones judiciales aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral".

Criterio adoptado en la Resolución N° 574-2013-SUNARP-TR-L del 5 abril del 2013.

CXXXII PLENO (132-2015)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 27 de agosto de 2015.

Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 12 de octubre de 2015.

1. CALIFICACIÓN DE ACTO DEFINITIVO DERIVADO DE PROCEDIMIENTO DE COMPETENCIA NOTARIAL

“La existencia de la anotación preventiva del inicio de procedimiento de competencia notarial no impide la calificación registral del acto definitivo conforme al ámbito de competencia registral”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 445-2015-SUNARP-TR-T del 11/9/2015.

2. INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDAS DE PREDIOS SUJETOS A COPROPIEDAD

“Procede la inscripción de inmovilización temporal de partida respecto de la totalidad de cuotas ideales que ostenta un copropietario sobre un predio determinado, por mérito del artículo 977° del Código Civil y en aplicación de la Directiva N° 008-2013-SUNARP-SN aprobada por Resolución N° 314-2013-SUNARP-SN.”

Criterio sustentado en la Resolución N° 390-2014-SUNARP-TR-A del 04.08.2014.

CXXXIX PLENO (139-2015)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 28 de diciembre de 2015.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 17 de febrero de 2016.

1. CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS

“El último presidente inscrito de la Junta de Propietarios con período de funciones vencido también está legitimado para convocar a Junta de Propietarios con la finalidad de elegir al nuevo presidente o directiva.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 2485-2014-SUNARP-TR-L del 31/12/2014.

CXLI PLENO (141-2016)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 14 de enero de 2016.

Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 18 de enero de 2016.

1. INDEPENDIZACIÓN AL AMPARO DE LA LEY N.º 27157: DISCREPANCIA ENTRE MEMORIA Y PLANOS

En caso de discrepancia entre los datos de la memoria descriptiva y el plano de independización de unidades sujetas a alguno de los regímenes de la Ley N° 27157, prevalecerán los que aparecen en el plano, debiendo extender el asiento de inscripción conforme a este.

Criterio sustentado en la Resolución N° 576-2015-SUNARP-TR-L del 24.03.2015.

CLV PLENO (155-2016)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 26 de agosto de 2016.

Publicado en el diario El Peruano el 07.10.2016.

1. CALIFICACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE BLOQUEO

“No corresponde a las instancias registrales calificar la representación en la solicitud de anotación de bloqueo.”

Criterio sustentado en la Resolución n.º 2379-2014-SUNARP-TR-L del 11.12.2014.

2. CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS POR EL 25% DE PARTICIPACIONES.

“Cuando no existe Presidente de la Junta de Propietarios inscrito o ha vencido el mandato del Presidente inscrito, la convocatoria a Junta de Propietarios podrá ser efectuada por propietarios que representen el 25% de participaciones sobre los bienes comunes, para tratar cualquier materia

que se señale en la convocatoria.

Ello es también aplicable cuando existe presidente inscrito con período de funciones vigente, y el 25% de propietarios convoca acreditándose la muerte, renuncia o incapacidad del presidente.”
Criterio sustentado en la Resolución n.º 380-2015-SUNARP-TR-L del 20.02.2015.

3. RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

“Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que la oficina de catastro determine indubitadamente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.

Dicha rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación.”

Criterio sustentado en la Resolución n.º 1622-2016-SUNARP-TR-L del 16.08.2016.

CLVIII PLENO

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 19 de setiembre de 2016.

Publicado en el diario “El Peruano” el 20.10.2016

1. TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES

Procede la inscripción de transferencia de cuotas ideales, aun cuando entre la fecha de la transferencia y la fecha de la presentación del título al Registro, el área del predio haya disminuido debido a independizaciones.

Criterio sustentado en la Resolución n.º 1962-2016-SUNARP-TR-L del 30.09.2016.

CLXVI PLENO (166-2016)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 07 y 08 de noviembre de 2016.

Publicado en el diario El Peruano el 29.11.2016.

1. ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR.

A efectos de inmatricular un predio rural en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido por la autoridad competente, descartando que es eriazó, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y que documentos deberán presentarse para tal efecto.

Criterio sustentado en la Resolución n.º 487-2016-SUNARP-TR-T del 10.11.2016.

CXCVIII PLENO (198-2018)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 26 de octubre de 2018.

Publicado en el diario “El Peruano” el 04.09.2019

1. ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR

“A efectos de inmatricular un predio rural ubicado en zona no catastrada en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere - adicionalmente a los requisitos previstos en este último reglamento -, que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido ya sea por Cofopri o por el Gobierno Regional, en el sentido que el predio tiene uso agrícola.

Dicho requisito no se requiere cuando se trata de predio rural ubicado en zona catastrada.”

CCXI PLENO (211-2019)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 20 de mayo de 2019.

Publicado en el diario “El Peruano” el 04.09.2019

1. ACREDITACIÓN DE PREDIO RURAL

Mantener el precedente aprobado en el Pleno 166º y su precisión acordada en el Pleno 198º, precisando en el sentido que serán las instancias registrales las que oficiarán a la autoridad competente a efectos de obtener el documento que acredite la naturaleza rural del predio.

CLXXVII PLENO (177-2017)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 31 de agosto y 01 de setiembre de 2017.

Publicado en el diario El Peruano el 15.11.2017.

1. INDEPENDIZACIÓN.

El supuesto excepcional de independización en el que no es factible determinar el área, linderos o medidas perimétricas del predio remanente faculta al interesado únicamente a omitir la presentación de la documentación técnica relativa a dicho remanente y no los demás requisitos para la independización.

Criterio sustentado en la Resolución 458-2016-SUNARP-TR-A.

CLXXXIX PLENO (189-2018)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 27 de abril de 2018.

Publicado en el diario oficial El Peruano el 06.10.2018

1. ÁREA GRÁFICA RESULTANTE DE LA RECONSTRUCCIÓN A PARTIR DE LAS COORDENADAS UTM

“Las coordenadas UTM sirven para ubicar espacialmente a los predios y no están establecidas legalmente para calcular el área o medidas perimétricas, por lo que no cabe formular observación en virtud a la discrepancia existente entre el área gráfica resultante de la reconstrucción a partir de las coordenadas UTM, efectuada por el área técnica, y el área del plano presentado por el interesado”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 1569-2017-SUNARP-TR-L del 18.07.2017.

CXCIII PLENO (193-2018)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 29 de agosto de 2018.

Publicado en el diario oficial El Peruano el 13.10.2018

1. REPRESENTACIÓN PARA CONVOCAR A JUNTA DE PROPIETARIOS

En los casos en que la convocatoria a una junta de propietarios sea efectuada a través de representantes de los titulares que ostentan el 25% de participaciones sobre los bienes comunes de

la edificación no requiere acreditarse dicha representación ante el Registro. En ese caso bastará que la persona que otorga la declaración jurada de convocatoria manifieste en dicha declaración que se acreditó la representación.

Criterio sustentado en la Resolución N° 2027-2018-SUNARP-TR-L del 28.08.2018.

CXCVI PLENO (196-2018)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 21 de setiembre de 2018.

Publicado en el diario oficial El Peruano el 13.10.2018

1. IMPROCEDENCIA DE LEVANTAMIENTO DE CARGA LEGAL POR CADUCIDAD

No es aplicable la ley de caducidad al levantamiento de carga que publicita las causales de caducidad y rescisión de las adjudicaciones establecidas por norma legal.

Criterio sustentado en la Resolución N° 2265-2018-SUNARP-TR-L del 25.09.2018.

CCI PLENO (199-2018)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 15 de noviembre de 2018.

Publicado en el diario “El Peruano” el 29.01.2019

1. TRANSFERENCIA DE SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

En la transferencia de secciones de propiedad exclusiva, cuyo dominio corresponde a la Junta de Propietarios, se requiere presentar acta de Junta de Propietarios en la que conste que el acuerdo de transferencia ha sido aprobado por mayoría calificada de dos tercios de las participaciones sobre los bienes comunes, además de acreditarse la convocatoria a la Junta y demás requisitos que establece el artículo 148 del reglamento de la Ley 27157.

A dicho efecto, en representación de la Junta de Propietarios, otorgará la escritura pública de transferencia el Presidente de la Junta de Propietarios. La escritura podrá también ser otorgada por otra persona que haya sido designada por la Junta de Propietarios.

Criterio sustentado en la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L del 30/10/2018 y en la Resolución N° 2753-2018-SUNARP-TR-L del 16/11/2018.

CCII PLENO (202-2018)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 21 de diciembre de 2018.

Publicado en el diario “El Peruano” el 29.01.2019

1. REQUISITOS FORMALES QUE NO AFECTAN LA VALIDEZ DEL INSTRUMENTO

“El requisito de la conclusión de la escritura pública contenido en el literal i) del art. 59 de la ley del notariado, referido a consignar el número de serie de la foja donde se inicia y la foja donde concluye el instrumento, es un requisito formal que no afecta la validez del instrumento, por lo que su omisión no deberá ser materia de denegatoria de inscripción”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 043-2019-SUNARP-TR-A del 18.01.2019.

CCIII PLENO (203-2019)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 04 de enero de 2019.

Publicado en el diario “El Peruano” el 29.01.2019

1. UBICACIÓN DEL PREDIO EN ZONA URBANA

Para efectos de determinar si es aplicable la Ley 27157, cuando un predio obre inscrito como rústico, podrá acreditarse que está ubicado en zona urbana, entre otros documentos, con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad respectiva o presentar los documentos que sustenten que se produjo el silencio administrativo positivo.

Criterio sustentado en la Resolución N° 2469-2016-SUNARP-TR-L del 02.12.2016.

CCVI PLENO (206-2019)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 30 y 31 de enero de 2019.

Publicado en el diario “El Peruano” el 24.02.2019

1. INFORME TÉCNICO EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

El área de catastro no puede solicitar al administrado plano a escalas cartográficas diferentes a las previstas normativamente. Asimismo, cuando requiera la presentación de planos con nueva escala deberá especificar la escala idónea necesaria para emitir un informe técnico. Cuando no se cumpla con lo antes señalado, **el Registrador o el Abogado certificador** debe solicitar su **corrección, rectificación o ampliación** correspondiente al área de catastro, según sea el caso.

Criterio sustentado en la Resolución N° 306-2019-SUNARP-TR-L del 01/02/2019.

CCVII PLENO (207-2019)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 05 y 06 de marzo de 2019.

Publicado en el diario “El Peruano” el 28.03.2019

1. FACULTADES DE LA SECRETARÍA TÉCNICA DE LA COMISIÓN AD HOC FONAVI

La Secretaría Técnica como representante de la Comisión Ad Hoc y responsable de remitir comunicaciones oficiales al Registro, es quien garantiza la validez de los acuerdos de saneamiento legal y otros adoptados en las sesiones de la comisión, para su inscripción. En tal sentido, no corresponde al Registro cuestionar la validez de las sesiones en las que se adoptan acuerdos y nombramientos de funcionarios que intervendrán en dichas acciones dentro del marco de la Ley N° 29625, su reglamento y la Ley N° 30694.

Criterio sustentado en la Resolución N° 596-2019-SUNARP-TR-L del 06/03/2019.

CCVIII PLENO (208-2019)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 10 y 11 de abril de 2019.

Publicado en el diario “El Peruano” el 14.05.2019

1. TRANSFERENCIA DE ÁREA SUJETA A FUTURA COMPENSACIÓN

Procede inscribir la transferencia de área sujeta a futura compensación, siempre que se inscriba además la carga consistente en que se trata de un predio que no tiene las características de un lote normativo. Dicha carga sólo podrá levantarse si se acumula el área que complete las medidas de lote normativo, o se presenta certificado de parámetros urbanísticos que acredite su calidad de lote normativo.

Criterio sustentado en la Resolución N° 1013-2019-SUNARP-TR-L del 16/04/2019.

CCXIV PLENO (214-2019)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 19 y 20 de agosto de 2019.

Publicado en el diario “El Peruano” el 19.09.2019

1. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL

No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

Sustentado en la Res. 2055-2017-SUNARP-TR-L del 13 de setiembre de 2017.

Este criterio anteriormente era acuerdo, conforme al CXV Pleno realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2013.

2. REPRESENTACIÓN QUE SE OTORGA AL APOYO

La representación que se otorga a quien se designa apoyo se inscribe en el Registro de Mandatos y Poderes.

Sustentado en la Res. 1135-2019-SUNARP-TR-L del 2 de mayo de 2019.

Precedente dejado sin efecto en el CCXXVII (227) Pleno del Tribunal Registral

3. ACUERDO DE DETERMINACIÓN DE CUOTAS IDEALES

Cuando la partición material del predio efectuada por el testador sea de imposible cumplimiento procede inscribir la determinación de cuotas ideales acordada entre los sucesores a quienes el testador benefició con dicho bien, para lo cual deberán presentar escritura pública o formulario registral.

Sustentado en las Resoluciones N° 1069-2017 -SUNARP-TR-L y N° 2027-2017 -SUNARP-TR-L.

CCXX PLENO (220-2019)

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2019.

1. INTERPRETACION DE LOS ARTICULOS 310 DEL CÓDIGO CIVIL Y 79 DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

Cuando la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales edifica sobre terreno propio de uno de los cónyuges, se produce – por imperio de la ley – la conversión en social de todo

el inmueble (construcción y suelo), salvo que se acredite que se mantiene la condición de propio.

A efectos de dar cumplimiento al tercer párrafo del art. 79 del reglamento de inscripciones del registro de predios bastará con que intervenga en la declaratoria de fábrica el cónyuge propietario del terreno, adjuntando copia certificada de la partida de matrimonio.

Criterio sustentado en la Resolución N° 3280-2019-SUNARP-TR-L del 18.12.2019.

2. IMPROCEDENCIA DE INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO RURAL UBICADO EN ZONA NO CATASTRADA

No procede la inscripción de la independización de un predio rural en zona no catastrada, por falta de competencia del verificador catastral, cuando de la partida vinculada o del título se aprecie que el bien se ubica dentro de área urbana o de área urbanizable, así como cuando del diseño de las unidades inmobiliarias resultantes se evidencie razonablemente el encubrimiento de una parcelación de terrenos rústicos o habilitación urbana reguladas por la ley n° 29090.

Criterio sustentado en la Resolución N° 2815-2018-SUNARP-TR-L del 23.11.2018 y N° 725-2019-SUNARP-TR-T del 30.09.2019.

3. REGLAS PARA LA APLICACIÓN DEL INCISO 1) DEL ARTÍCULO 4° DE LA LEY 29770

Toda garantía real constituida a favor de Banmat y demás entidades comprendidas en la Ley 29770 inscrita desde el 27.07.2001 en adelante, no caduca.

Si la garantía se inscribió hasta el 26.07.2001 debe verificarse si a la fecha de presentación del título con el que se solicita la cancelación, transcurrió el plazo de caducidad conforme a la Ley 26639.

Criterio sustentado en la Resolución N° 721-2019-SUNARP-TR-T del 25.09.2019 y N° 2514-2019-SUNARP-TR-L del 27.09.2019.

4 LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES DEVENGADOS POR CALIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN

Se deben cobrar los derechos de calificación (ascendentes al 1.55% de la UIT) por cada independización solicitada, conforme al arancel de derechos registrales. En caso de tacharse el título o formularse desistimiento, no se devolverán los derechos de calificación cobrados.

En caso de no haberse realizado la calificación por falta de pago de la totalidad de los derechos de calificación, se devolverán los derechos de calificación que se hubieran pagado parcialmente.

Criterio sustentado en la Resolución N° 2264-2018-SUNARP-TR-L del 25.09.2018.

CCXXIV PLENO (224-2020)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 27 y 28 de febrero de 2020.

1. PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA DE RECTIFICACIÓN

"Procede la presentación electrónica de rectificación creada por la Resolución N° 012-2014-SUNARP/SN para solicitar no solo rectificaciones de errores materiales sino también de errores de concepto cometidos por el registro, siempre que sea rectificable sólo en mérito del título archivado".

CCXXVII PLENO (227-2020)

Sesión ordinaria no presencial sincrónica realizada los días 20 Y 21 de julio de 2020.

1. CALIFICACIÓN DEL CONTENIDO DE LAS PUBLICACIONES REALIZADAS EN EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO ESTABLECIDO EN EL D.S N° 130-2001-EF:

En las publicaciones que se efectúen en los procedimientos de saneamiento de la propiedad estatal se verificará exclusivamente (1) los datos que permitan identificar el predio y (2) la indicación expresa del acto materia de saneamiento; quedando fuera de la calificación otros aspectos formales y de contenido de las publicaciones.

En un mismo procedimiento podrá sanearse de forma acumulativa o alternativa dos o más actos. Los errores u omisiones en las publicaciones de los elementos a que se refiere el primer párrafo constituyen defectos subsanables

Criterio sustentado en la Resolución N° 539-2020-SUNARP-TR-L del 14/02/2020

2. ACTUALIZACIÓN DE DATOS COMO ACTO INSCRIBIBLE. NÚMERO DE DNI

Es procedente la inscripción de la actualización de los datos relevantes de la identidad de la persona en mérito de documentos fehacientes.

Criterio sustentado en la Resolución N° 2346-2019-SUNARP-L del 12/09/2019

CCXXIX PLENO (229-2020)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 7 de agosto de 2020.

1. ACTUALIZACIÓN REGISTRAL

Procede la actualización registral como urbano de un predio que cuente con habilitación semirústica aun cuando el Certificado de Zonificación y Vías (en base a norma posterior a la habilitación semirústica) señale que el predio se encuentra parcialmente afecto a vías o reserva de vías, supuesto en el que dichas áreas afectadas deberán graficarse en el plano y consignarse en la memoria.

Resoluciones que la sustentan: Resoluciones N°s 1521-2018-SUNARP-TR-L del 28/06/2018 y 2223-2019-SUNARP-TR-L del 28/08/2019 y 1360-2020- SUNARP-TR-L del 10/08/2020.

CCXXX PLENO (230-2020)

Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 11 de agosto de 2020

1. ANOTACIÓN DEL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA

Con la modificación del artículo 10, numeral 4, de la Ley 29090, efectuada por el Decreto Legislativo 1426, es posible la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana. Asimismo, se podrán anotar preventivamente la preindependización de los lotes y la predeclaratoria de fábrica siempre y cuando se cuente con la autorización para la construcción simultánea y la venta garantizada.

Criterio que luego fue sustentado en la Resolución N° 396-2020-SUNARP-TR-T del 19/08/2020

Sesión ordinaria modalidad semipresencial realizada los días 14 y 15 de diciembre de 2020.

1. PERTINENCIA DE VERIFICACIÓN AD HOC

No corresponde a las instancias registrales exigir el informe técnico de verificación ad hoc respecto de una edificación, en los supuestos previstos en el artículo 11 del Reglamento de la Ley 27157, modificado por el Decreto Supremo 008-2019-VIVIENDA, por cuanto dicho procedimiento resulta de competencia y responsabilidad exclusiva del verificador.

Cuando resulte evidente que se requería de informe de verificador ad hoc, las instancias registrales no formularán denegatoria por esta omisión, pero comunicarán dicha circunstancia a la Jefatura Zonal respectiva para que actúe de acuerdo a sus atribuciones.

La misma regla se aplicará en caso que las instancias registrales consideren que existen incumplimientos de la normativa urbanística o edificatoria que no se han consignado como observaciones.

Criterio sustentado en las resoluciones 067-2020-SUNARP-TR-A del 24 de enero de 2020, Resolución N° 226-2020-SUNARP-TR-L del 15 de junio del 2020 y 512-2020-SUNARP- TR-T del 2 de noviembre del 2020.

2. PRESENTACIÓN DEL INFORME TÉCNICO DE VERIFICACIÓN AD HOC CON ANTERIORIDAD A LA INSCRIPCIÓN

En el caso en que el verificador considere que se requiere de informe técnico de verificación ad hoc, procederá la inscripción de la fábrica, dejando como carga en la partida que no se cuenta con dicho informe ni con la declaración jurada respectiva.

a. Fundamentos

El artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 10.5 del TUO del Reglamento de la Ley 27157, establece que debe anotarse como carga, el hecho que se encuentra pendiente de emisión los informes técnicos de verificación ad hoc.

Es así que, el verificador responsable presenta una declaración jurada señalando que no se incurre en causal de improcedencia. Es en virtud a esta declaración jurada que se inscribe la regularización. Cuando

pide informe ad hoc, esto se registra como carga.

Si bien, la Ley 30830 introdujo nuevas causales de *improcedencia* para la regularización de edificaciones, también lo es que el Decreto Supremo 008-2019-VIVIENDA que modificó el reglamento de la Ley 27157 para cumplir con la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley 30830 y adecuar el reglamento a la nueva Ley, no modificó el artículo 10.5 del mismo.

En el IV Diálogo con el Tribunal Registral de 2019 – Lima realizado el 06.12.2019 se aprobó como acuerdo lo siguiente:

No debe aceptarse la presentación de los cargos de solicitud de informe ad hoc para anotar en la partida del predio dicha circunstancia, sino que debe exigirse la presentación del informe ad hoc, así como la declaración jurada del verificador ad hoc, por cuanto las causales de improcedencia deben calificarse antes de la inscripción. (Sugiriendo pedir una precisión normativa ante la Alta Dirección de la Sunarp). El fundamento esgrimido fue que se derogó tácitamente la anotación en la partida y que las causales de improcedencia deben calificarse antes de la inscripción.

Esta instancia no comparte el criterio acordado en el mencionado Diálogo. Debe tomarse en cuenta que el TUO del Reglamento de la Ley 27157 señaló que: (i) el informe no constituye requisito previo para la inscripción; y, (ii) Si existe alguna observación en dicho informe se registrara como carga. (artículo 10.5)

En tal sentido, no se requiere que previamente se presente el informe del verificador ad hoc porque ya se cuenta con la declaración del verificador responsable de que la fábrica no incurre en causal de improcedencia. Si el informe del verificador responsable señala que se requiere de informe técnico de verificación ad hoc, no corresponde postergar la inscripción de la fábrica que se regulariza hasta que llegue el informe ad hoc. El problema se podría presentar si el informe ad hoc, cuando llega, señale que la fábrica sí incurre en causal de improcedencia. En dicho caso, el informe ya inscrito, no queda enervado, pero sí debe inscribirse el último informe ad hoc negativo. Debe publicitarse en todas las partidas que se hubieran extendido en virtud a la independización, asimismo debe informarse a la Jefatura de la Zona Registral respectiva. En este caso, no puede inscribirse ninguna modificación de la fábrica posteriormente hasta que se levante este informe ad hoc negativo.

3. IMPROCEDENCIA DE INHIBITORIA

En los casos donde se discuta judicialmente el derecho inscrito del otorgante del acto cuya inscripción se solicita, no procede formular inhibitoria, al no cumplirse con la triple identidad exigida por el artículo 75 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

Criterio sustentado en la Resolución N° 1276-2020-SUNARP-TR-L del 28 de setiembre del 2020.

4. INHIBITORIA EN CASOS DE PROCESOS PENALES

No procede formular inhibitoria administrativa por la existencia de un

proceso penal entre las personas involucradas en el título.

Criterio sustentado en la Resolución N° 2890-2019-SUNARP-TR-L del 8 de noviembre del 2019.

5. INHIBITORIA EN SEDE REGISTRAL

Procede formular inhibitoria en los casos en que se discuta judicialmente la validez o eficacia del acto cuya inscripción se solicita.

Criterio sustentado en la Resolución N° 089-2020-SUNARP-TR-T del 29 de enero del 2020, Resolución N° 365-2020-SUNARP-TR-A del 31 de agosto del 2020 y Resolución N° 3070-2019- SUNARP-TR-L del 22 de noviembre del 2019.

CCXXXVII PLENO

Sesión extraordinaria modalidad virtual realizada el día 26 de enero de 2021.

INSTRUMENTOS EMITIDOS POR NOTARIO CESADO

Los instrumentos públicos y actuaciones notariales efectuados o expedidos por el notario después de emitida la resolución del Colegio de Notarios conforme al artículo 21-A del D. Leg. 1049, no dan mérito a inscripción.

Criterio sustentado en la Resolución N° 193-2021-SUNARP-TR-L del 29.01.2021.

CCXLII PLENO

Sesión extraordinaria modalidad virtual realizada el día 31 de marzo de 2021 y continuada el 6 de abril de 2021. Publicado en El Peruano el 17 de abril de 2021.

Numeración de secciones de propiedad exclusiva

Las unidades inmobiliarias que conforman una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberán identificarse con numeración, la que será asignada por la municipalidad distrital respectiva o, en caso de no contarse aún con numeración municipal, será elegida por los propietarios. En este último caso, las instancias registrales no podrán cuestionar la numeración elegida, debiendo dejarse constancia en el asiento que la numeración con la que se identifica la sección no fue asignada por la municipalidad.

Criterio incorporado en la Resolución N° 585-2021-SUNARP-TR-L del 6.4.2021.

CCXLII PLENO

Sesión ordinaria modalidad virtual realizada los días 26 y 27 de abril de 2021 y continuada el 3 de mayo de 2021. Publicado en El Peruano el 13 de mayo de 2021 (separata especial)

INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN

La escritura pública de división y partición da mérito a la inmatriculación si cuenta con antigüedad de por lo menos cinco años.

Criterio incorporado en la Resolución N° 107-2021-SUNARP-TR del 30.4.2021.