

CCLVII PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD VIRTUAL

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día miércoles 6 de abril de 2022 se reunieron en Pleno Registral bajo la modalidad virtual con la participación de los vocales: Daniel Tarrillo Monteza, quién actúa como Presidente, Rosario Guerra Macedo como Secretaria Técnica, Karina Figueroa Almengor, Mirtha Rivera Bedregal, Pedro Álamo Hidalgo, Luis Aliaga Huaripata, Elena Rosa Vásquez Torres, Beatriz Cruz Peñaherrera, Rocío Peña Fuentes, Mariella Aldana Durán, Aldo Samillán Rivera, Luis Esquivel León, Walter Morgan Plaza, Luis Ojeda Portugal, Roberto Luna Chambi y Jorge Luis Almenara Sandoval.

Lugar:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en av. Pardo y Aliaga N° 695, cuarto piso, San Isidro.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral N° V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral N° XII - Sede Arequipa.

Quórum e instalación:

Contando con la participación virtual a través de la plataforma del zoom de los 16 vocales (titulares y suplentes) del Tribunal Registral, el presidente del Tribunal Registral declaró válidamente instalado el Pleno Registral.

Agenda:

"Evaluación del acuerdo adoptado por el CLVII Pleno sobre la antigüedad del título para la inmatriculación de un predio, así como el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CXLV Pleno respecto de la fecha cierta de la minuta valorada judicialmente".

Texto del acuerdo aprobado en el CLVII Pleno:

ANTIGÜEDAD DEL TÍTULO PARA LA INMATRICULACIÓN DE UN PREDIO
"El cómputo del plazo de antigüedad se efectúa a partir de la fecha del instrumento público en el que consta la adquisición, de conformidad con el artículo 2018 del Código Civil. Se exceptúan las escrituras públicas otorgadas por el juez en rebeldía del obligado, supuesto en el que el plazo de antigüedad se cuenta desde la fecha cierta de la minuta si el juez la valoró expresamente."

Texto del Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el CXLV Pleno:

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."

La presente reevaluación de los citados criterios adoptados por el Pleno Registral, se hace a solicitud de la Superintendencia Nacional y la Dirección Técnica Registral.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Estimados vocales buenos días, el presente Pleno como bien se apuntó en la convocatoria es a solicitud del Superintendente Nacional, por iniciativa de la Dirección Técnica Registral. Tenemos esos dos criterios aprobados por el Pleno 145 y 157:

Texto del acuerdo aprobado en el CLVII Pleno (157):

ANTIGÜEDAD DEL TÍTULO PARA LA INMATRICULACIÓN DE UN PREDIO

“El cómputo del plazo de antigüedad se efectúa a partir de la fecha del instrumento público en el que consta la adquisición, de conformidad con el artículo 2018 del Código Civil. Se exceptúan las escrituras públicas otorgadas por el juez en rebeldía del obligado, supuesto en el que el plazo de antigüedad se cuenta desde la fecha cierta de la minuta si el juez la valoró expresamente.”

Texto del Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el CXLV Pleno (145):

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.”

La DTR, en su Informe N° 112-2022-SUNARP-DTR señaló lo siguiente (numeral 6):

"Y, es que, en opinión de esta Dirección Técnica un documento privado adquiere la calidad de documento de fecha cierta cuando a partir del acaecimiento de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 245 del TUO del CPC, se tiene certeza que el documento fue emitido o expedido con fecha igual o anterior a dicha circunstancia; esto es, que se tiene certeza que el documento privado existía a la fecha del acaecimiento de la circunstancia invocada; para lo cual no es necesaria la merituación de la fecha consignada en el documento privado, pues al margen de la fecha consignada en él, que puede ser verdadera o no, lo cierto es que tal documento no puede haber sido otorgado con posterioridad a la oportunidad de acaecimiento de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 245 mencionado; por ello, la fecha cierta del documento es la fecha de ocurrencia de cualquiera de tales circunstancias".

En lo que a mí concierne, estoy de acuerdo con las decisiones que se adoptaron en los plenos, esto es, que la antigüedad se computa a partir de la fecha de la escritura conforme lo dice el art. 2018 del CC, y, además, solo puede variar este criterio si el juez habría valorado la fecha.

Les invoco a expresar sus opiniones, están adjuntadas las actas de ambos plenos, en donde se adoptaron las decisiones transcritas líneas arriba.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

Buenas tardes.

El término título que se emplea en el inciso b) del artículo 17 del RIRP es aquél que dará lugar a la inscripción (art. 7 del TUO del RGRP). Ese título es un instrumento público, el cual por su naturaleza tiene por sí una fecha cierta (indubitable, verdadera, incontrovertible), por ejemplo, una escritura pública de compraventa. En este orden, la inmatriculación exige un documento público con la antigüedad computada a partir de éste, no de los documentos insertados o acompañados que pueden ser antediluvianos. Entendido de esa manera, el precedente no contradice o inaplica el artículo 17, inciso b) del RIRP.

Por ello considero que debe mantenerse el criterio del precedente.

El **vocal Pedro Álamo** señala:

Estoy de acuerdo con la DTR, pero ello no justifica modificar los acuerdos y precedentes. En la parte que no estoy de acuerdo es en que los jueces no pueden valorar o establecer la fecha cierta de documentos.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

Estimados Vocales

Buenas tardes

El título que da mérito a inmatricular es un instrumento público, salvo disposición distinta.

El cómputo de plazo para inmatricular, se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición.

No hay duda que la fecha del instrumento público otorga fecha cierta pero ello no enerva que éste sea extendido en mérito de un documento privado con fecha cierta (entiéndase fecha anterior) por lo que al tener certeza de ello es factible considerar el plazo de inmatriculación desde esta primera fecha cierta contenida en un instrumento público.

Ejemplo Escritura Pública del año 2000, que en su cuerpo contiene la minuta del año 1990 y la certificación de firmas de los contratantes del año 1995, por notario público. La primera fecha cierta es del año 1995. La suscripción de las partes en la conclusión de la escritura pública, le da eficacia probatoria a la primera fecha cierta pues no fue objeto de cuestionamiento, sino no suscribían la escritura pública.

El tema judicial probablemente resulte más complejo según el proceso judicial que se tramite, por ello presumo se aprobó que, en los procesos de otorgamiento de escritura pública, se considerará como fecha cierta la minuta formalizada si se valoró expresamente. Además, en el séptimo pleno casatorio se señala que el Juez de primera instancia, de oficio, una vez que sea admitida la demanda, deberá velar por la legalidad de la certificación de fecha cierta del documento que presente el tercerista (...) podrá oficiar al notario, juez, funcionario que haya emitido tal certificación.

Art. 2010, 2018, Art. 17 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, Séptimo pleno casatorio.

El **vocal suplente Aldo Samillán** señala:

Buenas tardes, estimados Vocales.

Sobre el tema, debo indicar que en el ámbito registral la fecha cierta del contrato de transferencia de la propiedad [para efectos de inmatriculación], no será la fecha que las partes han manifestado en la minuta o en la escritura pública sino la fecha en que dicho contrato ha merecido fe de su realización, es decir, la fecha de la escritura pública [regla general].

Como excepción a la regla que la fecha cierta del contrato es la fecha de la escritura pública, se admiten los supuestos en que el contrato antes de que sea elevado a escritura pública ha adquirido fecha cierta, tal como ocurre cuando se ha legalizado las firmas de los contratantes o ha sido presentado ante un funcionario público, entre otros supuestos de fecha cierta previstos en el artículo 245 del Código Procesal Civil; sin embargo, para que tengan mérito inscriptorio la documentación a presentar debe ser compatible con el procedimiento registral; es decir aun cuando el documento privado tenga fecha cierta no basta con la presentación del mismo para lograr la inscripción del acto o derecho, sino que de acuerdo a las normas registrales se requiere -en virtud al principio de titulación auténtica- que este conste en escritura pública suscrita por los contratantes.

Retomando el análisis de lo que se reguló en el pleno en cuestión, por un lado, tenemos el supuesto de la obtención de fecha por la presentación de la demanda ante un juzgado y la valoración expresa que realiza el órgano jurisdiccional de la fecha que tiene un determinado contrato sometido a proceso de otorgamiento de escritura pública.

Sobre lo primero, por sí mismo el contrato no tiene mérito inscriptorio pues aún le falta la evaluación jurisdiccional que lo revista con la formalidad adecuada [titulación auténtica]; lo segundo, la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad que el emplazado cumpla con la obligación de hacer lo concerniente a la formalización del acto jurídico en instrumento público, en mérito del cual se admita su inscripción en el Registro. En caso de rebeldía del demandado, la escritura pública será otorgada por el juez, en este escenario, la intervención judicial no tiene ninguna incidencia jurídica respecto del contrato o sobre los derechos reales y personales nacidos de éste, pues solo se circunscribe a reconocer la existencia y validez de la obligación de escriturar, y posteriormente, a hacer cumplir dicha obligación en caso que el emplazado no quiera o no pueda hacerlo. Aquí pues, la actuación del juez se restringe a otorgar el instrumento respectivo de conformidad a lo resuelto en dicho proceso.

Finalmente, realizar una apreciación aislada de ambos momentos trae consigo que se pierda de vista naturaleza jurídica del título [como documento que origina una inscripción] que tiene el Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos y el artículo 2018 del Código Civil; si bien la regla general es que el título registral debe tener la antigüedad requerida [5 años], la excepción que contiene el acuerdo plenario va en concordancia a la evaluación judicial que en su momento se otorgue al interior del proceso, evaluación que se encuentra exento de calificación registral.

La **vocal suplente Rocío Peña** señala:

1. Fecha cierta del artículo 17 RIRP sólo puede estar referida a fecha cierta del documento privado.

Si se refiriera a instrumento público, pues evidentemente la redacción del artículo 17 habría sido: "a partir del instrumento público en el que conste la adquisición" pero no se señaló instrumento público.

No puede interpretarse que hay que vincular dicho artículo con el principio de titulación auténtica, pues una cosa es la antigüedad del título para la inmatriculación y otra cosa el título formal para la inscripción.

Por seguridad se interpretó distinto en el precedente, sin embargo, la vía ante un desacuerdo con el RIRP es sugerir un cambio reglamentario, no interpretar de modo distinto a lo que dice el reglamento.

2. Con relación a la fecha de la minuta valorada expresamente por el juez, creo que no debió consignarse dicha frase.

Tratándose de un proceso judicial, la regla general es que la fecha cierta de la minuta es la de su presentación ante el juez, es decir en el momento que se presentó la demanda (art. 245 CPC) que es un momento posterior a la fecha de la minuta, y desde esa fecha (presentación ante el juez) debe computarse el plazo.

Pero esto es sin perjuicio (como excepción) de que el juez haya valorado expresamente la fecha de la minuta (lo cual nunca lo hace, el juez nunca pone esa frase), pues si el juez la valoró, no podemos decir que la fecha cierta es la de la presentación de la minuta ante el juez, solo en ese "hipotético caso" el cómputo iniciaría desde la fecha de la minuta.

Esa parte del precedente queda en vacío, y constituye una excepción que de ocurrir, nadie la va a denegar (no se va a denegar el cómputo del plazo desde esa fecha), por lo que debería modificarse.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Buenas tardes estimados Vocales.

Respecto del acuerdo plenario sobre la antigüedad del título para la inmatriculación de un predio, mantengo mi postura del Pleno 157.

El artículo 2018 del Código Civil sólo indica que los títulos deben tener una antigüedad de cinco años, pero no señala desde cuándo se computa ese plazo. Al respecto, el literal b) del artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha hecho una interpretación válida de la norma sustantiva, estableciendo que dicho cómputo debe efectuarse a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición; disposición reglamentaria que no podría ser dejada de lado por las instancias registrales.

La propiedad de un predio se adquiere con el simple consentimiento de las partes, conforme lo señalado en el artículo 949 del Código Civil; la formalidad del instrumento público sirve para acreditar su derecho e inscribirlo en el Registro, pero el dominio ya se adquirió desde el simple consenso. Sin embargo, a efecto de computar el plazo de cinco años del título o títulos de propiedad se debe obtener una fecha cierta, la cual podría ser la de la propia escritura o la de la certificación de firmas, por ejemplo, si existiera esta.

En tal sentido, las disposiciones contenidas en el artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en nada afecta el cumplimiento del artículo 2018 del Código Civil, sólo regula los requisitos para la inscripción de esos títulos.

Efectivamente para su inscripción dichos títulos deben cumplir una formalidad, que es la de constar en instrumento público, conforme el principio de titulación auténtica recogido en el artículo 2010 del Código Civil. Sin embargo, respecto del cómputo del plazo de antigüedad para la inmatriculación de predios se debe diferenciar lo que se entiende por título material de título formal.

En su aspecto sustantivo o material, el título es la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación o extinción de un derecho, es decir, el negocio jurídico del que emana el derecho inscribible: compraventa, donación, etc. Mientras que el título formal es el documento que contiene dicha causa, es decir, es el documento que contiene un título en sentido material.

Así, en el citado inciso b) del artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se hace la precisión que el artículo 2018 del Código Civil se refiere al título material y no al título formal.

En ese sentido, los cinco años señalados en el dicho artículo no necesariamente se computan desde la fecha de la escritura pública, título formal que contiene la causa o razón jurídica de la adquisición, sino también desde la fecha del título material si este se encuentra contenido en un documento de fecha cierta.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Buenas tardes:

Los criterios del TR involucrados en el presente caso son:

- POO aprobado setiembre de 2003

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”.

- POO aprobado febrero 2016

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.”

- ACUERDO PLENARIO aprobado en setiembre de 2016

ANTIGÜEDAD DEL TÍTULO PARA LA INMATRICULACIÓN DE UN PREDIO

“El cómputo del plazo de antigüedad se efectúa a partir de la fecha del instrumento público en el que consta la adquisición, de conformidad con el artículo 2018 del Código Civil.

Se exceptúan las escrituras públicas otorgadas por el juez en rebeldía del obligado, supuesto en el que el plazo de antigüedad se cuenta desde la fecha cierta de la minuta si el juez la valoró expresamente.”

En esta oportunidad la Dirección Técnica Registral propone que en el proceso judicial de otorgamiento de escritura pública lo relevante no es la valoración de la fecha cierta por el juez, sino que la fecha cierta es una situación fáctica que se da por la presentación de la minuta con la demanda ante el juez, considerando por ello de conformidad con el artículo 245 inciso b) del Código Procesal Civil que señala que un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde la presentación del documento ante funcionario público, que la minuta adquirió fecha cierta con la presentación de la demanda.

Así como lo ha transcrito Daniel la DTR señala lo siguiente:

"Y, es que, en opinión de esta Dirección Técnica un documento privado adquiere la calidad de documento de fecha cierta cuando a partir del acaecimiento de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 245 del TUO del CPC, se tiene certeza que el documento fue emitido o expedido con fecha igual o anterior a dicha circunstancia; esto es, que se tiene certeza que el documento privado existía a la fecha del acaecimiento de la circunstancia invocada; para lo cual no es necesaria la merituación de la fecha consignada en el documento privado, pues al margen de la fecha consignada en él, que puede ser verdadera o no, lo cierto es que tal documento no puede haber sido otorgado con posterioridad a la oportunidad de acaecimiento de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 245 mencionado; por ello, la fecha cierta del documento es la fecha de ocurrencia de cualquiera de tales circunstancias".

Compartimos dicha interpretación por consideraciones de pro inscripción y porque además preserva el espíritu del POO original aprobado en el Pleno del 2003. La Segunda Sala considera que el Acuerdo plenario de setiembre de 2016 merece ser precisado para indicar al final que la fecha cierta se adquiere con la presentación de la demanda de otorgamiento de escritura pública que contiene la minuta.

Siendo las 16.00 horas los vocales se reunieron por la plataforma zoom para continuar con el Pleno.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Me parece que los argumentos en posición de quien les habla son sólidos y estoy plenamente de acuerdo de que la fecha que menciona el artículo 2018 del Código Civil se refiere a la fecha de la escritura pública y que el criterio del RIRP cuando habla de título se hace en relación al título inmatriculador no tanto al título material eso es la posición que comparto con los argumentos de los Plenos anteriores.

La vocal Elena Vásquez señala:

Se tiene que tener en cuenta que nuestras posturas han ido evolucionando en el Tribunal.

¿Qué es lo que trae a discusión? Creo que lo que la Dirección Técnica Registral dice y me parece válido que lo sometamos a consideración en el Pleno no es relevante de que el juez valore o no lo valore, muy rara vez lo va hacer porque implícitamente no va a ordenar que se otorgue la escritura pública si implícitamente no reconoce que la minuta debe ser elevada a escritura pública y por lo tanto tiene una fecha no cuestionada, entonces la Dirección Técnica Registral dice si independientemente si valoró o no valoró lo relevante es que este

documento fue presentado con la demanda es decir ante un funcionario público es un supuesto de darle fecha cierta al documento el hecho que se haya presentado esto a un funcionario público esta minuta que se ha presentado a través de una demanda entonces habla de precisar este acuerdo que trata de la inmatriculación y bueno eso también está ligado a ese precedente eso es lo que quería precisar antes de discutir.

La vocal Rosario Guerra señala:

Yo veo aquí que hay que tener en consideración tres fechas: la fecha de la minuta que se pone en el documento privado, la fecha que se presentó ante el registro o ante el juez con la demanda y la fecha del otorgamiento de escritura pública y cuál de estas fechas es la válida, de acuerdo al primer precedente que hemos tenido es válida la primera porque se entendía que el juez valoró la minuta en su integridad. Esa es mi posición, si el juez dice fundada la demanda pero ha valorado esa minuta o la minuta de otra fecha. El segundo precedente no me queda claro porque se discutió mucho el tema respecto a la posibilidad de tomar como fecha cierta a aquellas que están en el Código Procesal Civil y sobre todo aquella que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ya había hablado de fecha cierta para el cómputo de la inmatriculación entonces nosotros hemos inaplicado esa norma y hemos dicho no, es la fecha de la minuta siempre y cuando haya sido valorado un supuesto que no está ni en el reglamento ni en ningún lado: Entonces cómo no está en ningún lado yo había interpretado que el juez siempre va valorar como lo hablamos en el primer precedente entonces tenemos dos y la fecha de la escritura pública que es generalmente lo que algunos registradores asumen entonces debemos tomar una postura considerando el marco legal que nos rodea porque eso de valorados judicialmente hay que admitirlo es un criterio del Tribunal. Cuando yo expongo este tema en algunos eventos, la mayoría de los participantes me dice que el Tribunal a inaplicado el Reglamento porque ahí habla de fecha cierta y los supuestos de fecha cierta se encuentran en el Código Procesal Civil y uno de ellos es el presentado ante funcionario y ese es el juez entonces tendría que ser en todo caso la fecha que se presentó con la demanda. El caso está efectivamente en la Segunda Sala y hablando. Con Elena y con Rocío nosotros consideramos que tendría que ser la fecha de la demanda salvo que el juez hubiera valorado expresamente otra fecha en su resolución o en sentencia.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Considero que teniendo un precedente y si queremos incorporar la interpretación que ahora se está discutiendo tendríamos que tener la mayoría calificada para poder cambiar dicho precedente.

La vocal Beatriz Cruz señala:

Para recordar los Plenos 145 y 157 en donde se ha aprobado el precedente de observancia obligatoria y el acuerdo plenario precisamente quería comentar en principio que estoy de acuerdo con lo que manifiesta Rosario tan es así que mi ponencia para el Pleno 145 fue orientado de esa forma, establecer de que el cómputo del plazo de antigüedad se efectúa no en desacuerdo con lo que dice el artículo 2018 del Código Civil es mas de conformidad con dicho artículo y en concordancia con el artículo 17 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se computa desde la fecha cierta, es más la ponencia que yo traje al Pleno 145 es que los cinco años a que se refiere el artículo 2018 del Código Civil no necesariamente se computa desde la fecha de la escritura pública sino más bien desde la fecha del título material si es que se encuentra contenido en un documento de fecha cierta y con respecto al segundo punto en concordancia con lo que dice Rosario yo justamente como un segundo párrafo planteaba cuando el título se sustenta en un pedido de

inmatriculación en base a una escritura pública otorgada en rebeldía del vendedor se reputa como fecha cierta la del contrato o de la minuta que son objeto de formalización eso más que nada en concordancia con el precedente de observancia obligatoria del año 2002. Ahora si no están de acuerdo igual como manifiesta Rosario podríamos tomar la postura de la DTR que dice en concordancia con el artículo 235 del Código Procesal Civil constituiría fecha cierta justamente desde la presentación de la demanda porque es desde ese momento que se está presentando obviamente esta minuta o este contrato para el proceso de otorgamiento de escritura pública, entonces sí me encuentro yo de acuerdo con la posición de la Segunda Sala en el sentido que se debería precisar tanto este acuerdo plenario como el precedente de observancia obligatoria.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Beatriz entiendo que tú llevaste esta ponencia y que pasó en el camino.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

La Cuarta Sala se sustentó en una resolución en la que señalaban esto de la valoración expresa del juez y esto en cuanto a lo que es la ponencia del Pleno 145 por eso es que se aprobó el precedente de observancia obligatoria ya no se aprobó en ese Pleno respecto a lo que es el cómputo de la antigüedad del título para la inmatriculación sino solamente se centró en el tema de la fecha cierta de la minuta valorada judicialmente y bueno se trajo una resolución creo que es de Trujillo en la que se expresaba que el juez tenía que valorarla expresamente es decir haber tomado la fecha de la minuta como punto controvertido o expresamente el juez en su decisión valorarla es decir en ese Pleno 145. Si bien es cierto yo había traído otra propuesta que era la relacionada a la antigüedad del título para la inmatriculación al final se aprobó el precedente de observancia obligatoria relacionado a la fecha cierta de la minuta valorada judicialmente y se añadió esta frase valorada expresamente; sin embargo, les comento yo era de la postura inicial que va en concordancia con Rosario en todo caso si no quisiéramos a tallar este tema es que si hay o no una valoración por parte del juez en un proceso de otorgamiento de escritura pública yo creo que si podría aplicarse el artículo 235 del CPC como lo manifiesta la DTR. En ese caso ya se le habría otorgado la calidad de fecha cierta de la presentación de la demanda, entonces creo que sí se podría revisar tanto el acuerdo como el precedente.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Yo también estoy de acuerdo con la postura de Beatriz y de Rosario.

La **vocal suplente Rocío Peña** señala:

Con relación a este segundo párrafo del último acuerdo se exceptúan las escrituras públicas yo no creo que por el hecho de que el juez ordene otorgar la escritura pública se pueda concluir que tenemos una fecha de la minuta que sea una fecha cierta. Con relación a lo que se indica si el juez la valoró expresamente yo creo que este supuesto nunca ocurre, pero puede ocurrir claro que sí pero en los hechos nunca ocurre, creo que no debemos considerar en acuerdos o precedentes supuestos que en realidad no se dan en la práctica. En todo caso la regla general desde mi punto de vista porque menos de esa antigüedad no va ver es la de la fecha de la presentación de la minuta del juez eso para mí sería una regla general aplicable a todos los casos y si se quiere se puede poner una excepción salvo que el juez haya valorado expresamente, pero la regla general sería la presentación ante el juez y la excepción que la haya valorado expresamente pero igual no lo considero necesario

queda claro ante todas las instancias registrales que lo que el juez diga o dispone eso es no podemos contradecir, claro podemos añadirlo pero incluso si no se le añade y se presenta un caso donde el juez lo valore expresamente yo creo que le quedaría claro a ambas instancias de que la fecha se tendría que contar desde la fecha de la minuta.

La vocal Mariella Aldana señala:

Yo creo que acá no podemos separar dos temas que están unidos el tema de la fecha cierta o no fecha cierta para la inmatriculación de este tema relativo a los procesos judiciales de otorgamiento de escritura pública, porque si nosotros vamos a partir de qué cuenta la fecha del instrumento público ese es una fecha que se ha acordado desde la escritura pública distinto es optar por lo que dice el Reglamento de Predios que habla del documento de fecha cierta entonces si se van a revisar estos criterios que esto se parta porque no me parece que fuera congruente; es decir, para las escrituras públicas que han sido otorgadas en un proceso judicial yo ya no voy a tomar en cuenta la fecha del instrumento público sino la fecha cierta que es la fecha de la presentación de la demanda entonces allí estamos cambiando el criterio ya no estamos contando la antigüedad desde el instrumento público sino desde la fecha cierta y si vamos a cambiar a la fecha cierta en estos procesos que ya hemos dicho en varios criterios que son escrituras públicas otorgadas por el juez tiene el mismo tratamiento que cualquier escritura pública entonces tendríamos que decir lo mismo a otros supuestos de fecha cierta porque la presentación de la demanda no es el único caso de fecha cierta por ej. documento con firma certificada notarial también tiene fecha cierta o un documento que se ha presentado ante una municipalidad y puedo de allí ver la antigüedad de un contrato también tiene fecha cierta .Entonces si nosotros vamos a querer cambiar estos criterios lo cambiaríamos a lo que dice el reglamento ya no vamos a fijarnos en la antigüedad para la inmatriculación en la fecha del instrumento público si no en la de la fecha cierta y ahí sí perfecto calza la presentación de la demanda en un proceso de otorgamiento de escritura pública no solo ese sino en todos los supuestos de fecha cierta.

La vocal suplente Karina Figueroa señala:

Comparto lo que acaba de decir la Dra. Aldana que de alguna forma no se puede dar un tratamiento distinto para los temas que han tenido un pronunciamiento judicial respecto de aquellos de instrumentos públicos que podrían sustentarse en un documento privado que tiene fecha cierta, en razón a lo que indica Beatriz yo creo que lo más saludable es que la fecha cierta lo debemos tomar para ambos casos tanto para instrumentos públicos que han sido otorgados ante notarios como instrumentos públicos que han sido parte de un proceso judicial correspondiente.

Ahora sobre si los jueces valoran o no valoran tenemos casaciones que hacen ver que sí y cité uno de ellos que está en el VII Pleno que dice que el juez de primera instancia una vez que se admite la demanda deberá velar por la legalidad de la certificación de la fecha cierta del documento, pero si la sentencia sale favorable obviamente los efectos se van a retrotraer hasta la interposición de la demanda, por lo cual comparto con lo señalado en la exposición de Beatriz, que podría considerarse fecha cierta en tanto se establecía o no la certeza de la documentación que meritaba el proceso como lo señala el CPC la interposición de la demanda pero también creo que la solución tendría que ser íntegra.

La vocal Rosario Guerra señala:

Solo para explicar el contexto porque tuvimos que aprobar el tema de la fecha cierta que ya estaba regulado en el reglamento. El tema en concreto es que se denunciaron muchos casos y uno de ellos eran las certificaciones antedateadas que había en escrituras públicas donde se insertaban minutas con firmas certificadas, entonces hubo un pequeño momento

en el que ya se abusó de esto. Nosotros debemos de estar siempre dentro de un marco jurídico pero no sería la primera vez que tengamos que tomar una decisión solamente por el bienestar de la sociedad como se ha hecho en el caso de la inmatriculación de predios eriazos a favor de particulares. Ese fue el contexto por eso lo que se trató de evitar es que se inmatriculen predios que recién tenían escrituras públicas de fecha actual pero estaban insertas minutas con firmas certificadas que así nomás no hay, ahora si no estoy de acuerdo en que tengamos que pensar que cuando tenemos que solucionar un problema queremos solucionar el mundo si yo tengo mi propio marco de interpretación creo que en lo posible tenemos que tratar de resolver supuestos puntuales, hechos puntuales porque para las cuestiones generales está la ley, está el Congreso, está la Superintendencia, nosotros somos intérpretes nosotros no somos legisladores y en este caso estamos interpretando para el caso tal del otorgamiento de escritura pública. Conuerdo en que deberíamos centrarnos únicamente en otorgamiento de escritura pública y la presentación al juez que sea como fecha cierta.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

No considero que se deben tomar acuerdos en el Pleno en función a un caso en concreto nosotros calificamos actos y en este caso es la inmatriculación y si queremos limitar en un aspecto pues limitemos el problema de fecha cierta en los actos de inmatriculación pero no por un caso en concreto.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Aclarando no dije caso en concreto dije supuesto en concreto.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Si vamos a modificar el criterio tendríamos que modificar el precedente y el acuerdo.

Al no haber más intervenciones el presidente del Tribunal Registral somete a votación si se va a modificar el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno 145.

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.”

Realizada la votación se obtuvo el siguiente resultado:

A FAVOR QUE SE MODIFIQUE: Beatriz Cruz, Karina Figueroa, Elena Vásquez, Rocío Peña, Rosario Guerra y Walter Morgan. **TOTAL: 6 votos.**

EN CONTRA QUE SE MODIFIQUE: Pedro Álamo, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Luis Esquivel, Aldo Samillán, Luis Ojeda, Roberto Luna, Jorge Almenara y Daniel Tarrillo. **TOTAL: 10 votos.**

En consecuencia, se mantiene el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno 145.

No habiendo más que tratar se suspende la sesión, siendo las 17 horas del día 6 de abril de 2022.