



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR****Lima,30 de marzo de 2022**

APELANTE : **FLORENCIO ROVAY CORDOVA POLO**
TÍTULO : N° 2836393 del 13/10/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 0010013 del 9/3/2022.
REGISTRO : Registro de Predios de Huancavelica.
ACTO (s) : Inmatriculación.

SUMILLA :

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.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la inmatriculación del predio rural denominado Marayniyoc, de 238.3000 ha, ubicado en el distrito de Chincho, provincia de Angaraes y departamento de Huancavelica.

Para tal efecto se presentó los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública N° 010-2015 del 19/01/2015, expedido por el notario de Huancavelica Toribio Wilfredo Castro Cornejo. Constancia de uso agrícola de predio rural del 25/09/2020, expedida por la Dirección Regional Agraria del Gobierno de Huancavelica.
- Certificado Negativo de Zona Catastrada N° 00422-2021-DRA-HVCA del 18/11/2021, expedida por la Dirección Regional Agraria del Gobierno de Huancavelica.
- Memoria descriptiva del 02/09/2021, suscrito por el ingeniero verificador catastral Tito Miguel Pérez Torres.
- Plano de ubicación y localización (lámina UL-01) de septiembre del 2021.
- Plano perimétrico (lámina 02) de septiembre del 2021.

Forma parte del título el Informe Técnico N° 021296-2021-Z.R. N° VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 28/12/2021, suscrito por el especialista en catastro Iván Steveng Tello Matril.

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

El 01/03/2022 se presentó ante el Registro la carta notarial N° 059-2022, diligenciada por el notario José Hinojosa Aucasime, mediante la cual la señora Marina Gómez Chipana solicita se disponga la inhibitoria del procedimiento registral.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Huancavelica, Iván Manuel Haro Bocanegra, denegó la inscripción formulando observación en los términos siguientes:

“(…)

1.- Acto solicitado: Se solicita la inmatriculación del predio rural denominado «Maraynivocc», de 238.3000 ha, ubicado en el distrito de Chincho, provincia de Angaraes y departamento de Huancavelica.

2.- Documentos presentados:

- Parte notarial de la Escritura Pública N 010-2015 de fecha 19 de enero de 2015 expedido por notario de Huancavelica, Toribio Wilfredo Castro Cornejo.
- Planos y memoria descriptiva elaborado por ingeniero verificador catastral, Tito Miguel Pérez Torres.

3.- Antecedente registral: sin antecedente registral, conforme lo ha determinado la Oficina de Catastro mediante su Informe Técnico N.° 021296-2021-Z.R. N° VIII-SEDE HUANCAYO/UREG/CAT de fecha 28/121/2021.

4.- Razones que Justifican la presente inhibición:

4.1.- El artículo 75 del actual TUO de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS. prescribe lo siguiente:

Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional

75.1 Cuando durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas.

75.2 Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.

La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir, a los intereses del Estado, se apersona al proceso.

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

Según esta norma de índole administrativa, el punto neurálgico para invocar la inhibición pasa por determinar si entre la causa judicial y la petición administrativa existe identidad en tres cuestiones puntuales: **i)** las partes involucradas, **ii)** los hechos que se vienen instruyendo en ambos procedimientos, y **iii)** los fundamentos de las pretensiones. En ese sentido, no basta que haya un proceso judicial abierto para que la Administración ceda su competencia, aun cuando los temas fueran concurrentes.

4.2.- A su vez, otro dispositivo vinculado tema de inhibición se encuentra en el artículo 13 del TUO de la Ley Orgánica del Poder judicial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93- JUS, según el cual:

Artículo 13.- Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que no requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, **se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio.** Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial. Si la conducta de la autoridad administrativa provoca conflicto, éste se resuelve aplicando las reglas procesales de determinación de competencia, en cada caso.

Un análisis de estos dispositivos permite evidenciar la intención del legislador peruano, consistente en evitar que las entidades administrativas se pronuncien sobre situaciones que son, al mismo tiempo, analizadas en la vía judicial: con lo que se buscaría “asegurar coherencia y unidad a las decisiones del Estado” que se manifiestan tanto en cabeza de la Administración Pública como en nuestros jueces cuando ambos analizan una materia vinculada.

4.3.- Asimismo, existe disposición expresa que prohíbe el avocamiento a la resolución de una materia sometida a la instancia judicial como es el numeral 2) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y el artículo 4 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS que a la letra indica:

Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, **puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional.** No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

4.4.- De acuerdo a las normas antes transcritas, si el administrado ha sido demandado ante el Poder Judicial y la causa se encuentra pendiente de resolver, no le será permitido pretender una decisión administrativa sobre la materia ante un órgano administrativo en razón a que la decisión última será la que adopte el Poder Judicial.

En esta línea, entonces, no resulta posible que la primera instancia administrativa registral (ni el propio Tribunal Registral) efectúen labores

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

de calificación registral respecto de una causa que se encuentra pendiente de resolver ante el órgano jurisdiccional.

4.5.- Con respecto al procedimiento a seguir en estos casos en sede registral, resulta aplicable el acuerdo del CIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 5 de febrero de 2013:

Si durante la calificación registral de un título, el registrador público o el Tribunal Registral toman conocimiento de la existencia de un proceso judicial relativo a la validez o existencia del acto o derecho materia de inscripción, procederán conforme a lo establecido en el artículo 64 de la Ley N° 27444 (hoy, artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444), cursándose oficio al órgano jurisdiccional competente a fin de que comunique las actuaciones judiciales realizadas.

Si no se recibe respuesta del órgano jurisdiccional dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, se procederá a la tachación procesal del título.

Si se cumplen los requisitos establecidos en la normativa antes citada, formularán la inhibitoria registral. **Asimismo, formularán la inhibitoria sin necesidad de cursar oficio cuando verifiquen las circunstancias del artículo 64.2 de la Ley 27444 de los títulos archivados por el Registro o de la documentación obrante en el título respectivo.** Para tal efecto deberá solicitarse información a la Procuraduría Ad Hoc de la SUNARP, cuando la SUNARP es parte en el proceso judicial.

Formulada la inhibitoria por el registrador público el asiento de presentación del título caducará una vez vencido su plazo de vigencia.

Formulada la inhibitoria por el Tribunal Registral el asiento de presentación quedará vigente durante el plazo establecido en el artículo 164 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Conforme con el criterio adoptado, la inhibitoria de las instancias registral no solo supone la comprobación de la triple identidad enunciada en el artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444, sino que además el pleito judicial versa sobre la validez del acto o derecho que es materia de la rogatoria de inscripción.

4.6.- Respecto a la aplicación de la inhibitoria administrativa en sede registral y en salvaguarda de la uniformidad y predictibilidad que deben guiar las decisiones de las instancias administrativas registrales, en el CCXXXV Pleno del Tribunal Registral, celebrado los días 14 y 15 de diciembre del 2020, se aprobaron como precedentes de observancia obligatoria los siguientes:

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.

Inhibitoria en casos de procesos penales

No procede formular inhibitoria administrativa para la existencia de un proceso penal entre las personas involucradas en el título.

Inhibitoria en sede registral

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

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

Conforme se indicó en la Resolución N° 365-2020-SUNARP-TR-A del 31/8/2020 que sirvió de fundamento para la aprobación del precedente arriba señalado:

4. (...) la inhibitoria de las instancias registrales supone la comprobación de la estricta triple identidad enunciada en el artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444, en otras palabras, que el proceso judicial verse sobre la validez del acto o derecho contenido en la rogatoria que se solicita inscribir. Como ejemplo, supongamos que el título que se pretende registrar es una compraventa otorgada por el titular registral. Si durante su calificación el registrador se entera de que la validez de esta transferencia es cuestionada en sede jurisdiccional, entonces, en este supuesto es procedente disponer la inhibición, pues la administración no puede avocarse a asuntos que están judicializados.

5. Para la determinación o descarte de una triple identidad a la que alude la norma administrativa y el criterio registral invocadas se debe examinar si en este procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos del proceso judicial sobre el cual ha tomado conocimiento la primera instancia registral (...)

4.7.- En el presente título, con fecha 01/03/2022 se presentó ante esta oficina registral la Carta Notarial N.º 0597-2022, diligenciada por el notario José Hinostroza Aucasime, mediante la cual la señora Marina Gómez Chipana nos solicita **“se disponga la inhibitoria del procedimiento registral y se proceda a la tacha procesal del título (2021-2836393) (CIV Pleno Registral SUNARP)”**, alegando que existe un proceso judicial en trámite relativo a la validez del acto materia de inscripción consistente en la escritura pública de compraventa del predio rústico “Marayniyocc” de 238 ha, 3000.00 m2, celebrada ante el notario Toribio Wilfredo Castro Cornejo con fecha 19/1/2015, a cargo del 2º Juzgado Civil de la Corte Superior de justicia de Huancavelica, recaído en el **Expediente 00647-2021-0-1101-JR-CI-02**.

4.8.- Ante la puesta en conocimiento de ese hecho, este despacho procedió a revisar el módulo web del Poder Judicial, “Consulta de Expedientes Judiciales”, comprobando, en efecto, la existencia del Expediente 00647-2021-0-1101-JR-CI-02 referido a una demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico presentada por MARINA GOMEZ CHIPANA contra ELEAZAR CUADROS LÓPEZ; PETRONILA FLORES CABRERA, FELICITAS CCASANI CABRERA el notario público TORIBIO WILFREDO CASTRO CORNEJO.

Asimismo, en dicho módulo se advierte que mediante Resolución N.º 2 de fecha 4/3/2022 la jueza del 2º juzgado Civil de Huancavelica, Viviana Lapa Yauri, **admitió a trámite** la referida demanda sobre Nulidad de Acto Jurídico presentada por MARINA GÓMEZ CHIPANA. En dicta resolución

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

se menciona de manera expresa la pretensión principal de la accionante, que a la letra se señala:

“a) Nulidad de Acto Jurídico de la Escritura Pública de Compra Venta de Predio Rústico - Segundo Testimonio Notarial Contendida en el Instrumento N° 010-2015 suscrita por Felicitas Ccasani Cabrera a favor de Eleazar Cuadros López y Pretonila Flores Cabrera respecto del inmueble rústico denominado “Marayniyoc” de 238 ha. 3000.00 m2, celebrado ante el Notario Toribio Wilfredo Castro Cornejo con fecha 19 de enero de 2015, por las causales previstas en la norma sustantiva referidas a cuando el objeto física o jurídicamente imposible, fin ilícito y lo previsto en el artículo V del Título Preliminar por afectar el orden público y las buenas costumbres”.

4.9.- Como puede apreciarse del proceso judicial descrito, la presente demanda no se encuentra en estado de calificación, si no que ya existe resolución que admite a trámite la demanda, que es uno de los presupuestos par que proceda la inhibición conforme se deduce de lo señalado por el Tribunal Registral en sus Resoluciones N.ºs 487-2022-SUNARP-TR y 2343-2021-SUNARP-TR; asimismo, es incuestionable que la validez de la escritura pública de compraventa n.º 010--2015 de fecha 19/01/2015 expedida por notario de Huancavelica, Toribio Wilfredo Castro Cornejo, documento que constituye el título que sustenta la inmatriculación del predio rural denominado “Marayniyoc”, de 238.3000 ha, ubicado en el distrito de Chincho, provincia de Angaraes y departamento de Huancavelica, solicitada mediante el presente título, **viene siendo discutida en el proceso judicial antes descrito.**

De esta manera, **concurren los elementos suficientes previstos en el artículo 75 del actual TUO de la Ley 27444 para decretar la inhabitoria administrativa registral conforme al LXXXI Pleno del Tribunal Registral**, es decir, se puede determinar con meridiana claridad la triple identidad a la que alude la norma administrativa y el criterio del Tribunal Registral invocado, ya que en este procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos de los procesos judiciales, además de que la demanda ya ha sido admitida a trámite ante el Poder Judicial.

4.10.- Ahora bien, estando a la luz de tales hechos, y en aplicación extensiva del criterio expuesto en el tercer párrafo del acuerdo aprobado en el CIV Pleno del Tribunal Registral, este despacho considera que ya no corresponde oficiar al Órgano Jurisdiccional competente a fin de que comunique las actuaciones judiciales realizadas sobre dicho proceso, por cuanto se determina, con absoluta claridad, a través de la verificación del módulo web del Poder Judicial “Consulta de Expedientes Judiciales” (herramienta oficial electrónica, útil y segura que informa del contenido de las sentencias, autos, decretos y, en general, del estado de los procesos judiciales, conforme lo ha resuelto el Tribunal Registral en su Resolución 137-2021-SUNARP-TR de 03/05/2021), que se han configurado los requisitos establecidos en el artículo 75.2 de la acotada Ley para que proceda la inhabitoria.

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

Respecto a la información proporcionada por el sitio web de una entidad pública y a la cual otra institución puede recurrir, el Tribunal Constitucional mediante la Sentencia N.º 02421-2007-PA/TC del 4/2/2009, ha señalado que existe presunción de veracidad respecto de la información que las entidades públicas presenten en un medio de difusión institucional, como es el caso de la página web (fundamento cuarto).

4.11. Por las razones expuestas, este despacho está procediendo a elevar en consulta la presente inhibición ante el Tribunal Registral (superior jerárquico del Registrador Público en materia registral), conforme lo dispone el artículo 75 del TUO de la Ley 27444 y el acuerdo plenario aprobado en el CIV Pleno del Tribunal Registral.

4.12.- Por otro lado, se deja constancia que la solicitud de tacha procesal del presente título formulada por la señora Marina Gómez Chipana es improcedente al amparo de la Ley 30313, por cuando se asume que tiene la naturaleza de una oposición a la inscripción de este título. Los fundamentos de esta improcedencia se detallan en la esquila de notificación respectiva.

4.13.- Finalmente, se deja constancia que con fecha 24/2/2022 se recibió el Oficio N.º 037-2022-COB-REG-HVCA/GRDE/DRA/DSFLPA de fecha 23/2/2022, mediante el cual se pone en conocimiento de este despacho la emisión del certificado negativo en zona catastrada n.º 00422-202 1-DRA-HVCA del 18/11/2021 (adjuntado en copia simple), sin señalar la naturaleza del predio a inmatricular (rural o eriazo). Asimismo, con el reingreso de fecha 3/3/2022, el presentante adjuntó el parte notarial (en papel de seguridad) de la escritura pública n.º 010 del 19/01/2015 expedido por el notario Toribio W. Castro Cornejo y la constancia de uso agrícola de predio rural de fecha 25/9/2020 expedida por el director de la Dirección de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Agraria de Huancavelica, Ing. Héctor L. Palacios Flores, para cuya autenticidad se está procediendo oficiar a la DRA Huancavelica; igualmente, abonó los derechos pendientes por S/ 1440.00.
(...)"

Cabe señalar que el registrador Iván Manuel Haro Bocanegra, también ha elevado en consulta a esta instancia su inhibición contenida en la esquila de observación del 7/3/2022, mediante Oficio N° 495-2022-SUNARP/ZRVIII/ORHVCA del 7/3/2022.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Señala que se han levantado todas las observaciones y se cuenta con un informe técnico favorable; sin embargo, inesperadamente se ha emitido la esquila de observación del 7/3/2022, con un contenido ajeno a la competencia del ámbito registral y del usuario perjudicado; ya que para ello el Estado peruano tiene estructurado el poder judicial.

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

- El 1/3/2022 se presentó una oposición cuando ya se iba a inscribir el título y, un día hábil antes, el 4/3, que salga la esquila recién fue admitido el proceso por el juez, aduciendo los demandantes hechos inciertos e insustentables en el tiempo (al no ser probados aún), lo única que se lograría haciéndoles caso con una simple demanda es perjudicar a los verdaderos propietarios.

- El proceso se está realizando después de 7 años en que se realizó la compraventa del terreno, perjudicando al propietario y a su familia que va a esperar quizá 10 años o más para inscribir su predio. Por ello considera necesario continuar con el trámite y lograr la inscripción y, posteriormente sea el poder judicial quien determine el mejor derecho.

Las mismas personas que se están oponiendo han presentado un título posterior encontrándose con superposición de área al presente título, por lo que solicita también que se dé prioridad a su título.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Sin antecedente por tratarse de una inmatriculación, conforme a lo determinado por la Oficina de Catastro mediante su Informe Técnico N° 021296-2021-Z.R N°VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 28/12/2021.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si en el presente caso se cumple la triple identidad para declarar la inhibición por la existencia de un proceso judicial en trámite.

VI. ANÁLISIS

1. En nuestro ordenamiento jurídico, podemos ver que existe una regulación específica que nos precisa qué debe hacer la Administración Pública cuando advierte que la materia que es ventilada en el procedimiento administrativo correspondiente es, también, objeto de análisis en un proceso judicial.

Al respecto, el artículo 75 del actual TUO de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, prescribe lo siguiente:

“Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional

75.1 Cuando, **durante la tramitación de un procedimiento**, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional **una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre**

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas.

75.2 Recibida la comunicación, y sólo si estima **que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos**, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.

La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersona al proceso. (El resaltado es nuestro)

Sobre el particular, el supuesto regulado en el numeral 75.1 del citado artículo requiere que en primer lugar se dé:

- a. Una cuestión contenciosa en sede jurisdiccional suscitada entre dos particulares durante la tramitación de un procedimiento administrativo.
- b. La cuestión contenciosa verse sobre relaciones de derecho privado.
- c. Necesidad objetiva de obtener un pronunciamiento judicial previo para poder resolver el asunto planteado ante la Administración Pública

A ello debe agregarse una segunda exigencia regulada en el numeral 75.2 del mismo artículo, que es la identidad de sujetos, hechos y fundamentos, de la cual un sector de la doctrina señala lo siguiente:

[L]a segunda exigencia de contenido, es la que entre la materia judicial y la materia administrativa deba existir identidad entre las partes que están en el procedimiento administrativo, identidad entre los hechos que se vienen instruyendo y en ambos procedimientos y, además los fundamentos de las pretensiones deban ser los mismos. **De ello, se extrae que no basta que exista un procedimiento judicial abierto para que la administración ceda su competencia, aun cuando los temas sean concurrentes [...] En caso de no producirse esta situación resultaría irrelevante la posible existencia de procedimientos judiciales paralelos a asuntos administrativos en curso, puesto que permanece el deber de oficialidad en la administración emanados del derecho de petición ciudadana [...].** (El resaltado es nuestro).

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

Respecto del último párrafo del artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444, establece un mandato según el cual la resolución inhibitoria debe elevarse en consulta al superior jerárquico en sede administrativa, si lo hubiere, a efectos que confirme la inhibición, aun cuando no se haya interpuesto recurso de apelación contra la decisión inhibitoria administrativa.

2. Otro dispositivo vinculado al tema que analizamos se encuentra en el artículo 13 del TUO de la Ley Orgánica del Poder judicial (en adelante, la LOPJ), aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS, según el cual:

Artículo 13.- Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial. Si la conducta de la autoridad administrativa provoca conflicto, éste se resuelve aplicando las reglas procesales de determinación de competencia, en cada caso. (El resaltado es nuestro).

Un análisis de estos dispositivos permite evidenciar la intención del legislador peruano consistente en evitar que las entidades administrativas se pronuncien sobre situaciones que son, al mismo tiempo, analizadas en la vía judicial; con lo cual se buscaría “asegurar coherencia y unidad a las decisiones del Estado” que se manifiestan tanto en cabeza de la Administración Pública como en nuestros jueces cuando ambos analizan una materia vinculada.

3. Esta instancia se ha pronunciado en anteriores oportunidades (Resolución N° 1090-2015-SUNARP-TR-L de 2/6/2015, Resolución N° 649-2020-SUNARP-TR-L de 25/2/2020 y otras) en el sentido que la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional consagrada constitucionalmente deriva en que no pueda establecerse ninguna jurisdicción independiente del Poder Judicial, pues a este órgano se le ha conferido el monopolio en la toma de decisiones finales respecto a conflictos intersubjetivos de derechos o de incertidumbres jurídicas.

Esta garantía en el ejercicio de la administración de justicia conlleva a que inclusive los asuntos sobre los cuales se pronuncian los órganos administrativos sean materia de revisión mediante la acción contencioso administrativa, puesto que si bien existen entidades dentro del Estado que declaran el derecho de los particulares, esto no implica que los linderos entre estas y el órgano jurisdiccional sean difusos, y que, en consecuencia, quede librada a la decisión de los entes administrativos la determinación u otorgamiento de derechos con prescindencia total de la vía jurisdiccional.

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

4. Existe disposición expresa que prohíbe el avocamiento a la resolución de una materia sometida a la instancia judicial como es el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y el artículo 4 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS que a la letra indica:

Artículo 4.-

[...]

Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

El Estado, a través de sus órganos decisorios, no puede dar dos o más respuestas a una misma materia a resolver (que eventualmente pueden resultar respuestas contradictorias) -dada la unidad y coherencia que debe brindar a los administrados- por tanto ante un conflicto de competencias entre una instancia jurisdiccional y una administrativa -por encontrarse ante cada una de ellas una misma materia pendiente de resolución- deberá esta última instancia disponer su propia inhibitoria hasta que el órgano jurisdiccional resuelva.

Por su parte, si el administrado ha sido demandado ante el Poder Judicial y la causa se encuentra pendiente de resolver, no podrá pretender una decisión administrativa sobre la materia ante un órgano administrativo en razón a que la decisión última será la que adopte el Poder Judicial.

En esta línea, entonces, no resulta posible que ni la primera ni la segunda instancia administrativa registral efectúen labores de calificación registral respecto de una causa que se encuentra pendiente de resolver ante el órgano jurisdiccional.

5. Con respecto al procedimiento a seguir en estos casos en sede registral, resulta aplicable el acuerdo del CIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 5/2/2013:

INHIBITORIA

Si durante la calificación registral de un título, el Registrador Público o el Tribunal Registral toman conocimiento de la existencia de un proceso judicial relativo a la validez o existencia del acto o derecho materia de inscripción, procederán conforme a lo establecido en el art. 64 de la Ley N° 27444, cursándose oficio al órgano jurisdiccional competente a fin de que comunique las actuaciones judiciales realizadas. Si no se recibe respuesta del órgano jurisdiccional dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, se procederá a la tacha procesal del título.

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

Si se cumplen los requisitos establecidos en la normativa antes citada, formularán la inhibitoria del procedimiento registral. Asimismo, formularán la inhibitoria sin necesidad de cursar oficio cuando verifiquen las circunstancias del art. 64.2 de la Ley N° 27444 de los títulos archivados por el Registro o de la documentación obrante en el título respectivo. Para tal efecto deberá solicitarse información a la Procuraduría Ad Hoc de la Sunarp, cuando la Sunarp es parte en el proceso judicial. Formulada la inhibitoria por el Registrador Público el asiento de presentación del título caducará una vez vencido su plazo de vigencia. Formulada la inhibitoria por el Tribunal Registral el asiento de presentación quedará vigente durante el plazo establecido en el artículo 164 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 080-2012-SUNARP-TR-L del 13/1/2012 y N° 1942-2012-SUNARP-TR-L del 28/12/2012.

La decisión se fundamentó en los siguientes argumentos:

- En el procedimiento registral de inscripción de un título puede darse el caso que el acto o derecho materia de la rogatoria sea objeto de debate o cuestionamiento en sede judicial. El conocimiento de dicha circunstancia por parte de las instancias registrales puede obtenerse sea por anotaciones de demanda que constan inscritas en las partidas registrales o por la anotación de otras medidas cautelares o por los documentos que forman parte de los títulos presentados.
- No sería indispensable que la instancia registral remita el oficio al órgano jurisdiccional cuando del título archivado de una medida cautelar anotada en el Registro o de los documentos que obran en el título respectivo se pueda tomar conocimiento de la existencia de una cuestión litigiosa y establecer la identidad de sujetos, hechos y fundamentos, debiendo en tal caso inhibirse del procedimiento registral hasta que se resuelva el litigio.
- Lo que es usual para determinar en sede registral si estamos frente a un caso de inhibitoria es que se esté impugnando la validez o existencia del acto o derecho, cuya inscripción se solicita en el Registro. Como sostiene Gustavo Bacacorzo, lo que regulaba el art. 11 de la anterior Ley de Procedimientos Administrativos (hoy art. 64 de la Ley N° 27444) es una cuestión prejudicial, esto es, se requiere previamente del pronunciamiento del ente judicial a fin de que el ente administrativo pueda a su vez emitir su decisión.

Cabe precisar que con posterioridad de la adopción del acuerdo plenario arriba transcrito se emitió el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, por lo que a partir de la entrada en vigor del citado Decreto Supremo cualquier referencia al texto del artículo 64 en el acuerdo plenario deberá entenderse que corresponde al artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444.

6. Sin embargo, ante la existencia de criterios jurisprudenciales discrepantes respecto a la aplicación de la inhibitoria administrativa en sede registral y en salvaguarda de la uniformidad y predictibilidad que debe guiar las decisiones de las instancias administrativas registrales, en

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

el CCXXXV Pleno del Tribunal Registral, celebrado los días 14 y 15 de diciembre del 2020, se aprobaron como precedentes de observancia obligatoria, los siguientes:

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.

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.

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.

En la Resolución N° 365-2020-SUNARP-TR-A del 31/8/2020 que sirvió de fundamento para la aprobación del último de los precedentes citados se indicó lo siguiente:

“4. [...] la inhibitoria de las instancias registrales supone la comprobación de la estricta triple identidad enunciada en el artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444, en otras palabras, **que el proceso judicial verse sobre la validez del acto o derecho contenido en la rogatoria que se solicita inscribir. Como ejemplo, supongamos que el título que se pretende registrar es una compraventa otorgada por el titular registral. Si durante su calificación el registrador se entera de que la validez de esta transferencia es cuestionada en sede jurisdiccional, entonces, en este supuesto es procedente disponer la inhibición, pues la administración no puede avocarse a asuntos que están judicializados.**

5. Para la determinación o descarte de la triple identidad a la que alude la norma administrativa y el criterio registral invocados **se debe examinar si en este procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos del proceso judicial sobre el cual ha tomado conocimiento la primera instancia registral.** [...]” (El resaltado es nuestro).

7. En el presente caso, se solicita la inscripción de la inmatriculación del predio rural denominado Marayniyoc, de 238.3000 ha, ubicado en el distrito de Chincho, provincia de Angaraes y departamento de Huancavelica; para la referida rogatoria se ha presentado, entre otros documentos, el parte notarial de la escritura pública de compraventa N° 010-2015 del 19/01/2015 extendida ante el notario público Toribio Wilfredo Castro Cornejo, que otorga Felicitas Ccasani Cabrera a favor Eleazar Cuadros López y Petronila Flores Cabrera.

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

El registrador deniega la inscripción formulando inhibitoria administrativa, al haber tomado conocimiento y realizada las consultas en la página del Poder Judicial, que se está llevando a cabo un proceso judicial relativo a la validez del acto materia de inscripción consistente en la escritura pública de compraventa del predio rústico “Marayniyocc” de 238 ha, 3000.00 m², celebrada ante el notario Toribio Wilfredo Castro Cornejo con fecha 19/1/2015, a cargo del 2° Juzgado Civil de la Corte Superior de justicia de Huancavelica, recaído en el **Expediente 00647-2021-0-1101-JR-CI-02**. Proceso en el que ya se ha admitido a trámite la demanda.

Cabe señalar que el registrador también ha elevado en consulta a esta instancia su inhibición contenida en la esquila de observación del 7/3/2022, mediante Oficio N° 495-2022-SUNARP/ZRVIII/ORHVCA del 7/3/2022.

Por su parte el apelante señala que, el título ya estaba por inscribirse y que esta inhibitoria le perjudica y que, en todo caso, será el Poder Judicial quien más adelante determine el mejor derecho de propiedad.

8. En ese contexto, efectuada la búsqueda en el módulo de “Consulta de Expedientes Judiciales” de la página web del Poder Judicial (herramienta oficial electrónica, útil y segura que informa del contenido de las sentencias de autos y decretos) respecto del expediente N° 00647-2021-0-1101-JR-CI-02, versa sobre la demanda de nulidad de acto jurídico presentada por Marina Gómez Chipana contra Eleazar Cuadros López, Petronila Flores Cabrera, Felicitas Ccasani Cabrera, el notario público Toribio Wilfredo Castro Cornejo.

Asimismo, en dicho módulo se advierte que mediante Resolución N° 2 del 04/03/2022 el Segundo Juzgado Civil de Huancavelica, admitió a trámite la referida demanda sobre nulidad de acto jurídico presentada por MARINA GÓMEZ CHIPANA.

En la referida resolución se menciona de manera expresa la pretensión principal de la accionante, que da cuenta del siguiente tenor pertinente:

“(…)

Pretensión Principal:

a) Nulidad de Acto Jurídico de la Escritura Pública de Compra Venta de Predio Rústico - Segundo Testimonio Notarial Contenida en el Instrumento N° 010-2015 suscrita por Felicitas Ccasani Cabrera a favor de Eleazar Cuadros López y Pretonila Flores Cabrera respecto del inmueble rústico denominado “Marayniyocc” de 238 ha. 3000.00 m², celebrado ante el Notario Toribio Wilfredo Castro Cornejo con fecha 19 de enero de 2015, por las causales previstas en la norma sustantiva referidas a cuando el objeto física o jurídicamente imposible, fin ilícito y lo previsto en el artículo V del Título Preliminar por afectar el orden público y las buenas costumbres

(…)

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

SE RESUELVE:

1. ADMITIR a trámite la demanda de Nulidad de Acto Jurídico presentada por **MARINA GÓMEZ CHIPANA** contra **ELEAZAR CUADROS LÓPEZ, PETRONILA FLORES CABRERA, FELICITAS CCASANI CABRERA** y el **NOTARIO PÚBLICO TORIBIO WILFREDO CASTRO CORNEJO**.

De lo antes transcrito, efectivamente se puede apreciar que en el proceso judicial antes señalado se discute la nulidad de la escritura pública de compraventa del 19/01/2015 extendida ante el notario público Toribio Wilfredo Castro Cornejo, que otorga Felicitas Ccasani Cabrera a favor Eleazar Cuadros López y Petronila Flores Cabrera, información que ha sido corroborada mediante el sistema de “Consulta de Expedientes Judiciales” del Poder Judicial.

9. Ahora bien, para la determinación o descarte de la triple identidad a la que alude la norma administrativa y el criterio registral invocado se debe examinar si en este procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos de los procesos judiciales.

Expediente N° 00647-2021-0-1101-JR-CI-02	TÍTULO PRESENTADO
<p>MATERIA: Nulidad de acto jurídico (escritura pública 010-2015 del 19/01/2015 otorgada ante el notario público Toribio Wilfredo Castro Cornejo)</p> <p>DEMANDANTE: Marina Gómez Chipana.</p> <p>DEMANDADOS: Eleazar Cuadros López, Petronila Flores Cabrera, Felicitas Ccasani Cabrera y el notario público Toribio Wilfredo Castro Cornejo.</p>	<p>ACTO: Inmatriculación y primera de dominio (escritura pública 010-2015 del 19/01/2015 otorgada ante el notario público Toribio Wilfredo Castro Cornejo)</p> <p>VENDEDOR: Felicitas Ccasani Cabrera</p> <p>COMPRADOR: Eleazar Cuadros López y Petronila Flores Cabrera.</p>

De lo anterior, se puede concluir que el proceso judicial pendiente de resolver versa sobre la nulidad de acto jurídico entablada por Marina Gómez Chipana; siendo que su pretensión está destinada a declarar la nulidad de la escritura pública de compraventa del 19/01/2015 que otorgó Felicitas Ccasani Cabrera a favor de Eleazar Cuadros López y Petronila Flores Cabrera, ante el notario público Toribio Wilfredo Castro Cornejo.

En ese sentido, podemos advertir que -en este caso- la decisión judicial está destinada a controvertir la validez del título que se desea inscribir, pues será el órgano jurisdiccional el que determine, como cuestión de

RESOLUCIÓN No. - 1196 -2022-SUNARP-TR

fondo, si el referido instrumento público es válido o no, y consecuentemente si es pasible de inscripción en el Registro. Por lo tanto, se ha configurado la triple identidad requerida entre el proceso judicial y el acto rogado mediante el presente título; resultando justificable la inhibitoria realizada por el registrador.

Entonces, podemos concluir que nos encontramos dentro del supuesto establecido en el CCXXXV Pleno del Tribunal Registral, por lo que **corresponde confirmar la inhibitoria administrativa** formulada por el registrador mediante la esquila de observación del 7/3/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la inhibición formulada por el registrador del Registro de Predios de Huancavelica contenida en la esquila de observación del 7/3/2022 puesta al título señalado en el encabezamiento, absolviendo la consulta del registrador a la inhibición formulada, en los mismos términos, conforme a los fundamentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral