



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 3460-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 2 de septiembre de 2022

APELANTE : FÉLIX JIMÉNEZ ALVERCA
TÍTULO : 1235774-2022 del 29.4.2022
RECURSO : 553-2022 – H.T.D. N° 6485 del 11.7.2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º III – SEDE MOYOBAMBA
REGISTRO : DE PREDIOS DE TARAPOTO
ACTOS : COMPRAVENTA CON INDEPENDIZACIÓN
SUMILLAS :

Acreditación de la autenticidad de los documentos presentados al Registro mediante consultas

La función calificadora de las instancias registrales comprende verificar la autenticidad de los documentos presentados; sin embargo, dicha labor no debe distorsionarse hasta el extremo de cursar oficios de manera indiscriminada a las instituciones o funcionarios respectivos para «comprobar» la veracidad de los instrumentos públicos presentados, toda vez que esta comunicación sólo puede entablarse en la medida que exista algún indicio razonable de falsedad o adulteración en el título presentado, pues, de lo contrario, se atentaría contra la eficiencia o fluidez del procedimiento, y en mayor grado se vulnerarían los principios de razonabilidad y del debido procedimiento, así como también el principio del ejercicio legítimo del poder.

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 presente título se solicita la inscripción de la compraventa con independización del Lote 2A, de 108.00 m², que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 05011529 del Registro de Predios de Tarapoto, otorgada por Alberto Céspedes Guerrero y Juana Mundaca Vera a favor de Karina Delgado Piro, representada por Félix Jiménez Alverca. Para tal efecto, se ha adjuntado la siguiente documentación:

- Escritura pública del 27.3.2019, otorgada ante el notario de Tarapoto John Arenas Acosta.

RESOLUCIÓN N.º 3460-2022-SUNARP-TR

- Memoria descriptiva y planos elaborados por el Ing. James Pezo Arévalo.
- Resolución de subgerencia n.º 089-2019-SGIMV/MDM del 22.2.2019, memoria descriptiva y planos aprobados por la Municipalidad Distrital de Morales.
- Cargo del formato de declaración jurada de silencio administrativo positivo presentado ante la Municipalidad Distrital de Morales el 24.2.2021 en el expediente n.º 1686.
- Reproducción certificada por el notario de Tarapoto Marco Rodríguez Ríos FUUHU anexo F presentado ante la Municipalidad Distrital de Morales el 19.6.2017 en el expediente n.º 4095.

Bajo la H.T.D. n.º 7113 del 18.7.2022 se ingresó escrito de oposición formulado por el recurrente.

Forma parte del título alzado el informe técnico n.º 06125-2022 -Z.R. N° III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT del 5.5.2022 emitido por el analista de Catastro de la Oficina Registral de Tarapoto Francie S. Flores Rojas.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

Es materia de impugnación la esquila de suspensión emitida por el registrador público de la Oficina Registral de Tarapoto Oscar Eduardo Infantes Solís mediante esquila del 8.7.2022, cuyos términos se transcriben a continuación:

1.- ACTO SOLICITADO:

Modificación de área, Independización y Compraventa.

Antecedente Registral: N° 05011529.

2.- RAZONES QUE JUSTIFICAN LA SUSPENSIÓN:

Dado que a la fecha se han detectado actos de falsificación y fabricación de Títulos Registrados de Propiedad, Resoluciones Municipales y Certificados expedidos por las Municipalidades, que pretenden la inscripción en el registro de manera fraudulenta, es que se procede a oficiar a las diferentes entidades públicas, a fin que den su conformidad de autenticidad respecto de los documentos que llevan la certificación de las mismas, cabe precisar que las presentes acciones, constituyen requisitos de observancia obligatoria en la instancia registral.

Siendo que, además, dentro de los alcances de la calificación del Registrador se encuentra la verificación de la autenticidad del documento en el que se sustentará la inscripción, en ese contexto se deja constancia que, mediante oficio, se ha solicitado a la Municipalidad Distrital de Morales, la verificación de autenticidad de los documentos expedidos por esa entidad.

RESOLUCIÓN N.º 3460-2022-SUNARP-TR

Esquela no subsanable por usuario.

3.- BASE LEGAL:

- Artículo 2011º del Código Civil
- Artículos 29 f, 32º y 40º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos Resolución 1243-2017-SUNARP-TR-L de 08/06/2017 Tema de Sumilla VERIFICACIÓN DE AUTENTICIDAD DE TRASLADO DE INSTRUMENTO PÚBLICO "Dentro de los alcances de la calificación del Registrador se encuentra la verificación de la autenticidad del documento en el que se sustentará la inscripción, debiendo entenderse por ésta, la verificación de las firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos, así como la verificación de la competencia del funcionario a la fecha en que se expidió el traslado o certificó la firma o documento y que el documento auténtico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado".

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00

Tarapoto, 08 de Julio de 2022.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Jiménez interpuso recurso de apelación autorizado por la abogada Luz Matilde Albañil Colina, en virtud del cual señala que no está conforme con la decisión del registrador, por lo que solicita que se remitan los actuados al Tribunal Registral, a efectos de que con un análisis diferente pueda declarar fundado el trámite de inscripción de la propiedad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida vinculada en esta calificación es la nro. 05011529 del Registro de Predios de Tarapoto, correspondiente al lote 2 de la manzana H de la Asociación Pro Vivienda Los Andes, del distrito de Morales, provincia y departamento de San Martín, cuyo dominio inscrito se encuentra a favor de Alberto Céspedes Guerrero y Juana Mundaca Vera de Céspedes.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el **vocal (s) Aldo Raúl Samillán Rivera**.

Estando a lo expuesto, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Cuándo los registradores están autorizados para cursar oficios a fin de comprobar la autenticidad de los documentos presentados?
- ¿En qué supuestos las instancias registrales deben inhibirse de la calificación de un título dentro del procedimiento de inscripción registral?

-

RESOLUCIÓN N.º 3460-2022-SUNARP-TR

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende inscribir la compraventa con independización del Lote 2A, de 108.00 m², que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 05011529 del Registro de Predios de Tarapoto, otorgada por Alberto Céspedes Guerrero y Juana Mundaca Vera de Céspedes a favor de Karina Delgado Piro, representada por Félix Jiménez Alverca.

Se fundamenta este pedido en la escritura pública del 27.3.2019, resolución de subgerencia n.º 089-2019-SGIMV/MDM del 22.2.2019, memoria descriptiva y planos aprobados por la Municipalidad Distrital de Morales, entre otros documentos.

2. Como consecuencia de la calificación del presente título, el registrador dispuso oficiar a la mencionada institución edil con la finalidad de comprobar la autenticidad de los diversos instrumentos de procedencia administrativa [resolución, planos, memoria descriptiva]. Esta decisión trajo consigo la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación del título alzado, en virtud del literal f) del artículo 29 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos¹ [RGRP], la que se mantendrá subsistente hasta recibir la respuesta a la consulta realizada o, en su defecto, transcurrido 20 días desde la remisión del oficio correspondiente.

Frente a ello, el recurrente expresa su disconformidad a la consulta efectuada, en ese sentido, esta Sala entiende que el análisis a realizar tendrá por objeto determinar si la razón expresada por el registrador tiene mérito suficiente para disponer la suspensión materia de cuestionamiento.

3. Es cierto que la función calificadora de las instancias registrales comprende verificar la autenticidad de los documentos presentados [artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos²]; sin embargo, dicha labor

¹ Artículo 29.- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación.

Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes:

[...]

f) **Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título** por la anotación del bloqueo por presunta falsificación de documentos, por encontrarse pendiente de respuesta la consulta o requerimiento efectuado por el registrador en los casos previstos normativamente **o, en general, por las consultas efectuadas para verificar la autenticidad de los documentos presentados al Registro, en los casos que lo ameriten**. La suspensión concluye:

f.1. Con la caducidad de la anotación del bloqueo por presunta falsificación de documentos.

f.2. Con la recepción de la respuesta a la consulta o requerimiento efectuado; y, en su defecto, transcurridos los plazos previstos en las normas que las regulan o transcurrido el plazo de veinte (20) días contados desde la remisión de los oficios correspondientes.

² Artículo 32.- Alcances de la calificación.

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

[...]

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

RESOLUCIÓN N.º 3460-2022-SUNARP-TR

no debe distorsionarse hasta el extremo de cursar oficios de manera indiscriminada a las instituciones o funcionarios respectivos para «comprobar» la veracidad de los instrumentos públicos presentados, toda vez que esta comunicación sólo puede entablarse en la medida que exista algún indicio razonable de falsedad o adulteración en el título presentado, pues, de lo contrario, se atentaría contra la eficiencia o fluidez del procedimiento, y en mayor grado se vulnerarían los principios de razonabilidad³ y del debido procedimiento⁴.

4. Nótese, incluso, que el precitado artículo 29 del RGRP admite taxativamente la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación del título «por las consultas efectuadas para verificar la autenticidad de los documentos presentados al Registro, **en los casos que lo ameriten**» [énfasis agregado], esto en buena cuenta significa para las instancias registrales no hacer un uso desproporcionado de esta medida que pueda perjudicar el desarrollo del procedimiento por un deseo de constatar por escrito la autenticidad de los documentos que acompañan al título, pese a tratarse de un instrumento público otorgado por un funcionario en el ejercicio de sus atribuciones.

Esta Sala no pretende desconocer la finalidad de consultar directamente con las instituciones involucradas acerca de la autenticidad de los

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;

[...]

³ Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N.º 27444.- Principios del procedimiento administrativo.

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

[...]

1.4. Principio de razonabilidad.- Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.

⁴ Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N.º 27444.- Principios del procedimiento administrativo.

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

[...]

1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

RESOLUCIÓN N.º 3460-2022-SUNARP-TR

documentos que se les atribuye su autoría; sin embargo, a efectos de conducir su actuación dentro del marco del principio del ejercicio legítimo del poder⁵, el registrador debe señalar cuáles son las características del título que justifican dicha comunicación con otra entidad, las cuales potencialmente afectarían la validez del documento e impedirían finalmente su inscripción.

5. En consecuencia, regresando a nuestro caso, en la esquila impugnada por la cual se solicita información no se ha señalado alguna patología documental específica de la que adolezca el título alzado, pues no se describen cuáles son los elementos o indicios concretos que fundamentaría una eventual adulteración de los instrumentos administrativos incorporados en este procedimiento registral.

Como vemos, la decisión de la primera instancia carece de una razón objetiva razonable que amerite suspender la vigencia del asiento de presentación, en esa línea, **la esquila de suspensión materia de cuestionamiento debe quedar sin efecto.**

Sin perjuicio de lo anterior, se ha remitido a esta instancia la respuesta a la comunicación que en su momento realizó el registrador Infantes, donde vía oficio n.º 207-2022-GM-MDM del 11.8.2022 la Municipalidad Distrital de Morales expresa lo siguiente: «Qué, de acuerdo a lo solicitado mediante documento de referencia se hizo la verificación de autenticidad RESOLUCIÓN DE SUBGERENCIA N° 089-2019-SGIMV/MDM, Visación de Memoria descriptiva y planos y documentación técnica; de las cuales se pudo corroborar la documentación presentada en el expediente de nuestros archivos y la copia adjuntada por su representada, observando que si corresponden al mismo [...]».

6. De otro lado, 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

⁵ Artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.- Principios del procedimiento administrativo.

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

[...]

1.17. Principio del ejercicio legítimo del poder.- La autoridad administrativa ejerce única y exclusivamente las competencias atribuidas para la finalidad prevista en las normas que le otorgan facultades o potestades, evitándose especialmente el abuso del poder, bien sea para objetivos distintos de los establecidos en las disposiciones generales o en contra del interés general.

RESOLUCIÓN N.º 3460-2022-SUNARP-TR

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 está llamado a 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 la misma materia pendiente de resolución-, deberá esta última instancia disponer su propia inhibitoria hasta que el órgano jurisdiccional resuelva.

Conforme a lo expuesto anteriormente, en el CCXXXV Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria modalidad semipresencial realizada los días 14 y 15 de diciembre de 2020, se dictó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

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.

7. Con esta rogatoria se procura inscribir la compraventa de parte del predio inscrito en la partida n.º 05011529 del Registro de Predios de Tarapoto, celebrada por Alberto Céspedes Guerrero y Juana Mundaca Vera de Céspedes a favor de Karina Delgado Piro, se fundamenta el pedido en la escritura pública del 27.3.2019 extendida por el notario de Tarapoto John Arenas Acosta. Esta instancia después de realizar el estudio de los antecedentes registrales verifica que en el asiento D0002 de la partida mencionada consta registrada la medida cautelar de anotación de demanda en mérito a las piezas procesales que obran en el título archivado n.º 648717 del 03.3.2022.

De la lectura de la citada demanda se verifica que el demandante pretende que se declare la nulidad de la compraventa otorgada por Alberto Céspedes Guerrero y Juana Mundaca Vera de Céspedes a favor de Karina Delgado Piro, que ha sido extendida por escritura pública del 27.3.2019 ante notario de Tarapoto John Arenas Acosta respecto de parte del inmueble inscrito en la partida n.º 05011529 del Registro de Predios de Tarapoto.

De lo expuesto, se desprende claramente que, en sede judicial, se está cuestionando la validez de la compraventa materia de rogatoria; en ese orden de ideas, es posible establecer que sí se cumple con la triple identidad exigida por el artículo 75⁶ del TUO de la Ley del Procedimiento

⁶ 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

RESOLUCIÓN N.º 3460-2022-SUNARP-TR

Administrativo General, por lo que estamos dentro del supuesto establecido en el séptimo precedente del CCXXXV Pleno del Tribunal Registral.

8. Finalmente, cabe indicar que según el acuerdo del CIV Pleno del Tribunal Registral, se faculta a formular la inhibitoria sin necesidad de cursar oficio cuando de los títulos archivados por el Registro o de la documentación obrante en el título respectivo, se verifiquen las circunstancias del artículo 64.2 [actualmente 75.2] de la Ley N.º 27444; es por ello que en el presente caso no se requiere cursar oficio puesto que la demanda se encuentra referida a la nulidad del mismo acto jurídico cuya inscripción se pretende y por tanto no existe ninguna duda en cuanto a la identidad entre la causa judicial y la petición administrativa.

En tal sentido, este Tribunal se inhibe de la calificación registral del presente título debido a la existencia de un proceso judicial que tendrá efectos sobre la validez o existencia del acto vinculado a esta inscripción.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

DEJAR SIN EFECTO la suspensión emitida contra el título alzado conforme a los considerandos 1 al 5 de esta resolución y **SE FORMULA** la inhibitoria registral de acuerdo a lo establecido en el séptimo precedente de observancia obligatoria aprobado en el CCXXXV Pleno del Tribunal Registral y los fundamentos 6 y 7 de esta resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral

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. [Énfasis agregado]