

CCXCVIII (298) PLENO REGISTRAL

SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD SEMIPRESENCIAL

En sesión ordinaria semipresencial, a las 8:00 horas del día 11 de abril del 2025 se reunieron los miembros del Tribunal Registral en Pleno con la participación de los vocales: Luis Aliaga Huaripata, quien preside la sesión, Gilmer Marrufo Aguilar, quien actúa como secretario técnico, Elena Rosa Vásquez Torres, Rosario Del Carmen Guerra Macedo, Noelia Katherine Carbajal Valdez, Daniel Edward Tarrillo Monteza, Karina Rosario Guevara Porlles, Jorge Luis Alvitez Temoche, Beatriz Cruz Peñaherrera, Nora Mariella Aldana Durán, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Walter Eduardo Morgan Plaza, Luis Ojeda Portugal, Maritha Escobar Lino, Pero Álamo Hidalgo y Javier Echevarria Calle.

QUÓRUM E INSTALACIÓN:

Contando con la participación de la totalidad de los vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral, Luis Alberto Aliaga Huaripata, declaró válidamente instalado el Pleno.

AGENDA:

Los temas a tratar en el presente Pleno son los siguientes:

TEMA 1: IMPROCEDENCIA DE LA INHIBITORIA EN SEDE REGISTRAL

Ponente: Gilmer Marrufo Aguilar.

Existe una distorsión de la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral y de la prohibición de admitir oposición.

En efecto, si bien, reiterados pronunciamientos del Tribunal Registral, señalan:

“Siendo el procedimiento registral especial, de naturaleza no contenciosa y que tiene por finalidad la inscripción de un título, no cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado ni oposición a la inscripción, salvo las excepciones previstas en la Ley N° 30313”.

En la realidad viene ocurriendo, que los supuestos no solo se limitan a las oposiciones planteadas conforme a la Ley 30313, sino en un número considerable a supuestos de oposición planteados vía inhibitoria.

Así, el rechazo de la oposición a la inscripción que en inicio era la regla, ha sido enervada sobre la base de la inhibitoria; para lo cual, es suficiente que se cuestione en sede judicial (con razón o sin razón) la validez, nulidad o eficacia del acto rogado; y con la sola admisión de la demanda, logran obstaculizar la inscripción.

Por lo que se propone:

IMPROCEDENCIA DE LA INHIBITORIA EN SEDE REGISTRAL

Es improcedente la inhibitoria en el procedimiento registral, salvo cuando se advierta que consta anotada la demanda contencioso administrativa contra una Resolución del Tribunal Registral respecto al mismo acto materia de rogación, en cuyo caso las instancias registrales procederán conforme al artículo 75 de la Ley 27444.

TEMA 2: FORMALIDAD PARA SUBDIVISIÓN DE PREDIO RÚSTICO UBICADO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

Ponente: Luis Ojeda Portugal.

Tema tratado en el último Diálogo del Tribunal Registral con los registradores de las Zonas Registrales VI, VII, VIII, IX, XI y XIV.

En el Diálogo se sugirió que se eleve a precedente de observancia obligatoria el acuerdo adoptado en el CXXXII Pleno Registral realizado el 27.8.2015:

TÍTULO FORMAL PARA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO URBANO:

El requisito del FUHU para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad.

Asimismo, se propuso que dicho acuerdo plenario sea aplicable también al caso de los predios rústicos ubicados en zona de expansión urbana.

TEMA 3: CALIFICACIÓN DE LAS FORMALIDADES DE LOS TESTAMENTOS POR ESCRITURA PÚBLICA

Ponente: Mariella Aldana Durán.

La Tercera Sala propone apartarse del criterio reiterado contenido en las resoluciones 537-2017-SUNARP-TR-A, 009-2018-SUNARP-TR-A, 619-2022-SUNARP-TR y 3194-2022-SUNARP-TR; puesto que en dichas resoluciones se califican los requisitos de los testamentos por escritura pública de manera muy rigurosa y literal.

Por lo que propone que la calificación de los testamentos por escritura pública se flexibilice atendiendo a la finalidad de la norma. La propuesta está contenida en el voto en discordia de la Resolución 3194-2022-SUNARP-TR del 12 de agosto de 2022 que señala lo siguiente:

FORMALIDADES EN TESTAMENTOS POR ESCRITURA PÚBLICA

De conformidad con el principio de legalidad recogido en el numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título, por lo que tratándose de testamentos por escritura pública deberá verificarse que en su otorgamiento se haya cumplido con las formalidades esenciales establecidas por el artículo 696 del Código Civil, entre ellas, que cada una de las páginas del testamento sea firmada por el testador, los testigos y el notario. De no cumplirse con alguna de las formalidades, el testamento será sancionado con la nulidad de conformidad con el artículo 811 del Código Civil, lo que constituye defecto insubsanable.

TEMA 4: EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

Ponente: Daniel Tarrillo Monteza.

Tema propuesto por la Dirección Técnica Registral.

En el CCXCIII Pleno Registral (293-2024) realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2024 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

REQUISITOS DE LOS PLANOS EN LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

Los requisitos de los planos en las inscripciones de regularización de fábrica y subdivisión consecuente son los previstos en el artículo 64.2 literal d) del reglamento de la Ley 27157, no requiriéndose coordenadas UTM.

Criterio contenido en las Resoluciones Nros.4705-2023-SUNARP-TR del 27/11/2023 y 5826 2023-SUNARP-TR del 29/12/2023.

Dicho precedente habría dejado sin efecto tácitamente el acuerdo adoptado en el Pleno CCLXIX PLENO (269-2022) que señala:

EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

La subdivisión por regularización de edificaciones prevista en la Ley 27157 se sustenta en una situación de hecho, esto es, que «de hecho» se efectuó el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes, sin que haya intervenido la municipalidad. Por tanto, se trata de un acto (independización) que no proviene de lotización o habilitación urbana. En ese sentido, al amparo del numeral 7.1.1.b de la Directiva DI-004-2020- SCT-DTR, se requiere informe previo de la Oficina de Catastro.

Entonces, corresponde que el Pleno determine si se requiere evaluación técnica en los casos de subdivisión por regularización.

TEMA 5: LA CONVOCATORIA EN LA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

Ponente: Elena Rosa Vásquez Torres.

Tema tratado en el Taller de Debates y Propuestas: “Encuentro de Predictibilidad con las Zonas Registrales I, II, III, IV y V”:

¿En la SRL puede convocar, además del gerente general, otro que conforme al estatuto tenga sus mismas atribuciones; o este último sólo podrá convocar si se encontrara vacante el cargo de gerente general?

Existen resoluciones contradictorias:

Resolución N° 3647-2024-SUNARP-TR (NSIR-T):

Conforme al artículo 294 de la Ley General de Sociedades, la convocatoria a junta general de una sociedad comercial de responsabilidad limitada debe ser realizada por su órgano de administración, es decir, el gerente general o quien ostente sus atribuciones, según sea el caso.

Resolución N° 3791-2024-SUNARP-TR (NSIR-T):

El legitimado para convocar a la junta general de una sociedad comercial de responsabilidad limitada es el gerente. Si este cargo se encontrara vacante por fallecimiento, la convocatoria podrá ser efectuada por el subgerente u otro análogo, en aplicación extensiva del artículo 156 de la Ley General de Sociedades.

INAUGURACIÓN DEL PLENO

Siendo las 08:15 a.m., el presidente del Tribunal Registral Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata, manifestó lo siguiente:

Buenos días a todos. Agradecemos la presencia de todos los vocales titulares y suplentes. Creo que es una gran ocasión, un reencuentro, merece destacarse el esfuerzo que cada quien ha desplegado para estar en esta reunión. He hablado también con el Superintendente, quien estará aquí a las 10:00 a.m. para acompañarnos.

En esta sesión trataremos varios temas relevantes. En primer lugar, el tema del vocal Gilmer Marrufo, titulado "Improcedencia de la inhibitoria en sede registral". Es un tema bastante interesante y polémico. La propuesta que él plantea sale un poco de los cánones, pero creo que justamente esta es la oportunidad para tratarlo. Luego, tenemos el tema del vocal Luis Ojeda, titulado "Formalidad para la subdivisión de predio rústico ubicado en zona de expansión urbana", que se refiere a un acuerdo del Tribunal Registral, en el que, en un diálogo con el Tribunal, se solicitó que se eleve a precedente. Después, tenemos el tercer tema planteado por la vocal Mariela Aldana sobre la "Calificación de las formalidades de los testamentos por escritura pública", en el que ella menciona algunas resoluciones donde la calificación ha sido bastante rigurosa y literal, y plantea la idea de que debería flexibilizarse atendiendo a la finalidad de la norma. A continuación, abordaremos el tema del vocal Daniel Tarrillo sobre la "Evaluación técnica de la subdivisión por regularización", en el que se discute si el precedente aprobado en el Pleno 293 habría dejado sin efecto el Pleno 269. Tenemos la ponencia de la vocal Elena Vásquez sobre la "Convocatoria en la sociedad de responsabilidad limitada", ya que existen posiciones contradictorias sobre quién, además del gerente general, puede convocar. Para concluir, revisaremos la reforma del artículo 240 del Reglamento General de los Registros Públicos, que trata sobre la predictibilidad en la segunda instancia, tema en el cual gentilmente nos apoya la vocal Karina Guevara.

Quiero agradecer a todos los ponentes por haber colaborado con la presidencia al asumir las ponencias. Sé que es difícil, considerando el contexto actual y los saldos, y creo que eso merece un reconocimiento público. También agradezco a los demás vocales que se han tomado el trabajo de venir físicamente a esta oficina, así como a los que están participando de manera virtual. Sin más preámbulo, **DECLARO INAUGURADO el Pleno 298** y cedo el uso de la palabra al vocal Gilmer Marrufo para que dé inicio a su ponencia.

DESARROLLO DE PONENCIAS

TEMA 1: IMPROCEDENCIA DE LA INHIBITORIA EN SEDE REGISTRAL

Ponente: Gilmer Marrufo Aguilar.

I. ANTECEDENTES:

En sede registral la inhibitoria ha sido abordada tanto a nivel de acuerdos (Plenos: 81-2011, 104-2013, 214-2019) así como precedentes de observancia obligatoria (Plenos: 235-2020, 283-2024).

El Tribunal Registral, en un inicio consideró a la inhibitoria contemplada en el art. 75 (ex art. 64) de la Ley 27444, aplicable para el caso del acto inscribible vinculado a la resolución del Tribunal Registral que dio lugar a la anotación de una demanda contencioso administrativa, aprobándose el siguiente acuerdo en el Pleno 81-2011 (26.12.2011).

INHIBITORIA ADMINISTRATIVA REGISTRAL

"Si durante la calificación el **Registrador Público o el Tribunal Registral** advierten que consta anotada una **demanda contencioso administrativa contra una Resolución del Tribunal Registral respecto al acto materia de rogación**, solicitarán al órgano jurisdiccional **comunicación sobre las actuaciones realizadas**, salvo que el título

archivado de la anotación de demanda contenga la información necesaria para que se **evalúe la existencia de un conflicto con la función jurisdiccional**".

Luego se amplía a otros supuestos sobre la base de que las instancias registrales tomen conocimiento de la existencia de un **proceso judicial relativo a la validez o existencia del acto o derecho materia de inscripción**.

Así, el pleno 104-2013 del Tribunal Registral (05.02.2013), aprobó el siguiente acuerdo plenario:

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. 64¹ 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.

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".

Seguidamente, a través del Pleno 214-2019 (19 y 20/08/2019), el Tribunal Registral aprobó el siguiente acuerdo plenario:

3. CONSULTA DE INHIBICIÓN

Compete al Tribunal Registral pronunciarse respecto a las decisiones de inhibitoria elevadas en consulta por los Registradores.

Así, resumiendo los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral, se tiene:

(i) Procede la inhibitoria cuando el acto rogado es el mismo que dio lugar a una resolución del Tribunal Registral, la cual es objeto de un **proceso contencioso administrativo**, advertida de una **anotación de demanda**.

(ii) Procede la inhibitoria si durante la calificación registral las instancias registrales **toman conocimiento** de la existencia de un proceso judicial relativo a la validez o existencia del acto o derecho materia de inscripción.

(iii) Compete al Tribunal Registral pronunciarse sobre la consulta de la inhibitoria formulada por el Registrador.

Posteriormente, en el Pleno 235 (14 y 15/12/2020) se aprueban los siguientes precedentes de observancia obligatoria:

5. 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

¹ Actualmente, art. 75 del TUO de la LPAG

la triple identidad exigida por el artículo 75 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

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

6. INHIBITORIA EN CASOS DE PROCESOS PENALES

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

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

7. INHIBITORIA EN SEDE REGISTRAL

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

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

Finalmente, en el Pleno 283-2024 (25 y 26/01/2024) se precisa el anterior pleno, en lo siguiente:

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.

Para ello se requiere que la demanda haya sido admitida.

Criterio sustentado en la Resolución N° 0517-2024-SUNARP-TR de fecha 06.02.2024.

Sintetizando los precedentes de observancia obligatoria, advertimos que se establecen criterios de procedencia e improcedencia de la inhibitoria.

(i) Es improcedente la inhibitoria respecto a la existencia de un proceso penal entre las personas involucradas en el título.

(ii) Es improcedente la inhibitoria en los casos donde se **discuta judicialmente el derecho inscrito del otorgante del acto cuya inscripción se solicita**.

(iii) Procede formular inhibitoria en los casos en que se discuta judicialmente la **validez o eficacia del acto cuya inscripción se solicita**, siempre que se cumpla la triple identidad (sujetos, hechos, fundamentos); para lo cual, se requiere que la demanda haya sido admitida.

II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Sobre la base de los citados criterios aprobados en los Plenos Registrales, se vienen dando reiterados pronunciamientos del Tribunal Registral, donde se establece:

“Siendo el procedimiento registral especial, de naturaleza no contenciosa y que tiene por finalidad la inscripción de un título, **no cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado ni oposición a la inscripción, salvo** las excepciones previstas en la Ley N° 30313”.

En la realidad viene ocurriendo, que los supuestos no solo se limitan a las oposiciones planteadas conforme a la Ley 30313, sino en un número considerable a supuestos de oposición planteados vía inhibitoria.

Así, el rechazo de la oposición a la inscripción que en inicio era la regla, ha sido enervada sobre la base de la inhibitoria; para lo cual, es suficiente que se cuestione en sede judicial (con razón o sin razón) la validez, nulidad o eficacia del acto rogado; y con la sola admisión de la demanda, logran obstaculizar la inscripción.

El ponente considera que la inhibitoria a que se refiere el artículo 75² de la Ley del Procedimiento Administrativo General (LPAG) no es aplicable al procedimiento registral, por lo que estima conveniente volver a reflexionar sobre el tema y plantea limitar su aplicación, en base a la siguiente PROPUESTA:

IMPROCEDENCIA DE LA INHIBITORIA EN SEDE REGISTRAL

Es improcedente la inhibitoria en el procedimiento registral, salvo cuando se advierta que consta anotada la demanda contencioso administrativa contra una Resolución del Tribunal Registral respecto al mismo acto materia de rogación, en cuyo caso las instancias registrales procederán conforme al artículo 75 de la Ley 27444.

III. FUNDAMENTOS:

1. En nuestro ordenamiento jurídico existe regulación específica que nos precisa que 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.

Así, el artículo 75° del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004- 2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”) es la norma que regula el procedimiento que deben seguir las entidades administrativas en caso de conflictos con la función jurisdiccional, determinando la suspensión de los procedimientos administrativos cuando se verifica la preexistencia de aquellos, teniendo así el tenor siguiente:

“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.”

[Resaltado nuestro].

² LPAG

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.

Sobre el particular, el supuesto regulado en el numeral 75.1 del citado artículo requiere:

- a) Que se tome conocimiento de la existencia de la 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**.

Respecto del último párrafo del artículo 75° del TUO de la LPAG, 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 o revoque la inhibición, aun cuando no se haya interpuesto recurso de apelación contra la decisión inhibitoria administrativa.

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

“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.”
[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”³ que se manifiestan tanto en cabeza de la Administración Pública como en nuestros jueces cuando ambos analizan una materia vinculada.

Esta instancia se ha pronunciado en anteriores oportunidades (Resolución N° 3817-2023-SUNARP-TR-L de 08/09/2023, Resolución N° 3530-2023-SUNARP-TR-L de 17/08/2023, 365-2020-SUNARP-TR-A del 31.08.2020, entre 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

³ MORÓN URBINA, J. C., Comentarios a la Ley del procedimiento administrativo general, 8ª edición, Gaceta jurídica, Lima, 2009, pág. 312.

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.

En ese sentido, 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 Perú⁴ y el artículo 4 del TUO de la LOPJ 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. (…).”

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 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.

Bajo esta línea argumentativa, se ha concluido que **no resulta posible que las instancias registrales efectúen labores de calificación registral respecto de una causa que se encuentra pendiente de resolver ante el órgano jurisdiccional.**

2. De otro lado, existen reiterados pronunciamientos del Tribunal Registral, que señalan:

“OPOSICIÓN A LA INSCRIPCIÓN

Siendo el procedimiento registral especial, de naturaleza no contenciosa y que tiene por finalidad la inscripción de un título, **no cabe admitir** apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado ni **oposición** a la inscripción, **salvo** las excepciones previstas en la Ley N° 30313.⁵

4 Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

(…)

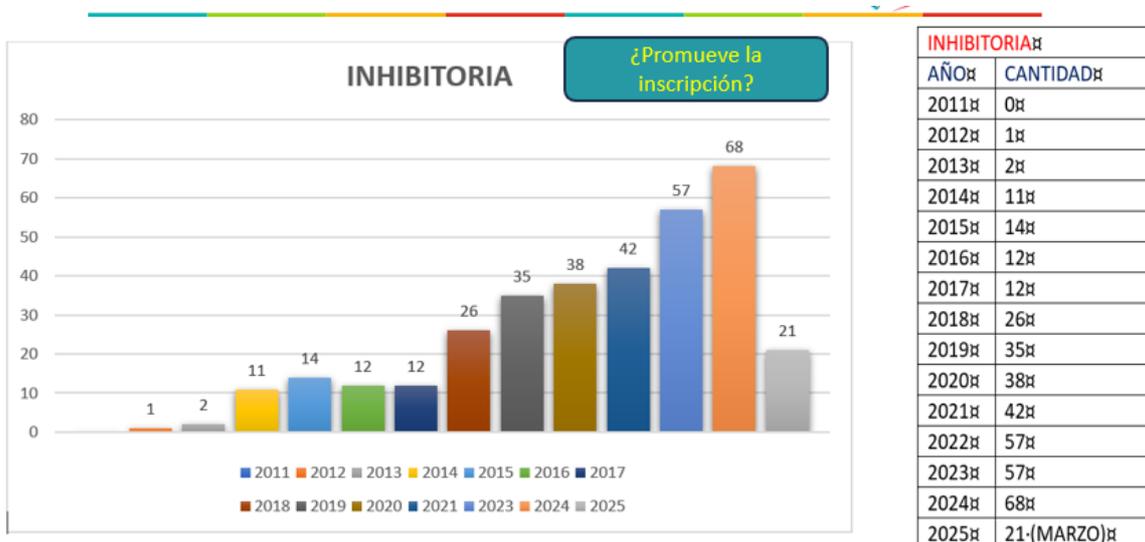
2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.

(…)

⁵ RESOLUCIÓN No. 0051-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) TRUJILLO, 08 de enero de 2024, RESOLUCIÓN No. 4594-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) LIMA, 18 de octubre de 2024, RESOLUCIÓN No. 4261-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) AREQUIPA, 27 de septiembre de 2024, RESOLUCIÓN 1370-2009-SUNARP-TR-L del 4/9/2009, etc

En la realidad viene ocurriendo, que los supuestos no solo se limitan a las oposiciones planteadas conforme a la Ley 30313, sino en un número considerable se derivan de los supuestos de oposición planteados vía inhibitoria.

Véase la línea progresiva del incremento de solicitudes de inhibitoria que se vienen planteando desde el año 2011 (cero), 2012 (una) al 2024 (68); mientras que a marzo último, vamos en (21) lo que evidencia un crecimiento sustancial de este tipo de solicitudes en las cuales subyace un pedido de oposición a la inscripción.



Así, el rechazo de la oposición a la inscripción que en inicio era la regla (al año 2011 = cero inhibitorias), ha sido enervada sobre la base de la inhibitoria; para lo cual, es suficiente que se cuestione en sede judicial (con razón o sin razón) la validez, nulidad o eficacia del acto rogado; y con la sola admisión de la demanda, logran obstaculizar la inscripción, una vez verificada la triple identidad (identidad de sujetos, hechos y fundamentos).

Llama la atención que existen procesos judiciales, en los cuales el juez rechaza la solicitud cautelar; sin embargo, ello no impide que se obstaculice la inscripción a través del pedido de inhibitoria, es decir, la solicitud de inhibitoria, para efectos de impedir una inscripción, puede tener mayor eficacia que una medida cautelar, o mejor aún, ya no se necesita requerir el otorgamiento de una medida cautelar para impedir la inscripción de un título, pues bastará que se acredite, aunque sea con una fotocopia simple, que la demanda haya sido admitida a trámite.

3. Ante esta realidad, estimamos necesario volver a reflexionar acerca de la procedencia o no de la inhibitoria en sede registral, pues consideramos que es conveniente replantear la postura del Tribunal Registral en línea con la finalidad del procedimiento registral, la naturaleza especial del procedimiento registral, la prohibición de admitir oposición a la inscripción (salvo lo previsto en la Ley 30313); los principios registrales de titulación auténtica, prioridad, legitimación, el principio de pro inscripción y la finalidad de las medidas cautelares.

3.1. Procedimiento especial:

Por cuanto, se trata de un procedimiento con normatividad particular que se ocupa de regular un marco general del procedimiento mismo, sin perjuicio de la normatividad contenida en los reglamentos especiales para los actos inscribibles en los distintos registros que lo integran.

Entonces si bien el numeral II⁶ del título preliminar del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (LPAG) ha previsto que, <la presente Ley contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y, regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, **incluyendo los procedimientos especiales**>, es indudable que el procedimiento registral tiene características propias que sustentan su razón de ser y que justifican una regulación con características propias.

Así, por citar algunos aspectos, es importante tener en cuenta, que el procedimiento registral se inicia a través de la presentación del título en el Diario, donde se genera el asiento de presentación con indicación de la fecha, hora, minuto, segundo, fracción de segundo, activándose así el principio de prioridad que permitirá resolver un eventual conflicto de títulos incompatibles. Tal característica es propia de nuestro registro y no se evidencia en los procedimientos administrativos generados ante otras entidades, donde se cuenta únicamente con una mesa de partes para la recepción de solicitudes.

3.2. Procedimiento de naturaleza no contenciosa, rechazo liminar de la oposición a la inscripción:

Entendiéndose como procedimiento contrario a todo litigio o conflicto, características éstas que son propias del ámbito jurisdiccional donde por regla se vinculan 2 partes (demandante y demandado). El procedimiento registral se erige a iniciativa de un solo centro de interés materializada en el presentante⁷ (una sola persona) quien puede actuar por derecho propio o en representación; con una finalidad concreta, la inscripción del acto o derecho rogado.

En tal escenario el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) señala:

Artículo 1.- Naturaleza del procedimiento

⁶ Artículo II.- Contenido

1. La presente Ley contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y, regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, **incluyendo los procedimientos especiales**.
2. Las leyes que crean y regulan los procedimientos especiales no podrán imponer condiciones menos favorables a los administrados que las previstas en la presente Ley.
3. Las autoridades administrativas, al reglamentar los procedimientos especiales, cumplirán con seguir los principios administrativos, así como los derechos y deberes de los sujetos del procedimiento, establecidos en la presente Ley.

⁷ **III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA**

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.

El procedimiento registral es **especial**, de naturaleza **no contenciosa** y **tiene por finalidad la inscripción de un título**.

No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, **ni oposición a la inscripción**.

Las solicitudes presentadas con tal objeto no formarán parte del procedimiento registral y el Registrador las rechazará de plano, en decisión irrecurrible.

Así, el citado precepto reglamentario destaca la naturaleza no contenciosa del procedimiento y en línea con la finalidad de inscripción, dispone la necesidad de rechazar el apersonamiento de terceros o las solicitudes de oposición a la inscripción, las cuales deben ser rechazadas de plano en decisión irrecurrible.

Cabe tener en cuenta, que el procedimiento registral se inicia con un solo propósito, la inscripción del acto o derecho contenido en el título presentado, pues esta es finalidad. A diferencia de los demás procedimientos administrativos donde el objetivo es la declaración o el reconocimiento de un derecho.

3.3. Principio de Titulación Auténtica:

Puede distinguirse en materia registral, dos clases de títulos: uno de tipo material y otro de tipo formal. El primero se refiere al negocio jurídico que genera la situación jurídica materia de inscripción. El segundo se refiere al documento que contiene a dicho negocio.

El principio de titulación auténtica está referido al título formal, el cual según el propio reglamento⁸ y el Código Civil⁹ debe hacerse mediante instrumento público.

Según la exposición de motivos del artículo 2010 del Código Civil, se entiende por instrumentos públicos aquellos extendidos por funcionarios o personas debidamente autorizadas, que por el solo hecho de ser extendidos por ellos **merecen fe, en el sentido de tenerlos por cierto mientras no se pruebe lo contrario**.

Los instrumentos dependiendo de quien los expida, pueden ser:

- (i) Instrumento público notarial, como los partes notariales.
- (ii) Instrumento público judicial, como los partes judiciales.
- (iii) Instrumentos públicos administrativos, como las resoluciones administrativas firmes.

En el mismo sentido el art. 235 del Código Procesal Civil, contempla que son documentos públicos los otorgados por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones, los documentos otorgados por o ante notario.

Por lo tanto, la inscripción de actos en el Registro se realiza, por regla general, en mérito a un instrumento público, salvo aquellas excepciones en las que la propia norma faculte efectuarlas mediante documento privado.

Dicho esto, queda claro que el título que se presenta al Registro para su inscripción, por regla tiene origen extrarregistral, en tanto, debe preexistir al inicio del procedimiento,

8 III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

⁹ **Artículo 2010.**- Título que da mérito a la inscripción*

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

siendo que el propósito del procedimiento registral se circunscribe a su inscripción para generar publicidad *erga omnes*, no ocurre lo mismo en los procedimientos generados ante otras entidades, donde se pretende el reconocimiento o la declaración de un derecho, como es el caso de Cofopri, cuya función principal es regularizar terrenos y otorgar títulos de propiedad a las personas que poseen predios de manera informal, es decir, sin documentación oficial.

Se debe considerar además, que el procedimiento registral se sustenta en el principio de titulación auténtica, esto es, en instrumentos públicos (salvo excepciones), los cuales, **merecen fe, en el sentido de tenerlos por cierto mientras no se pruebe lo contrario.**

Estas características del procedimiento registral, son esenciales para entender que en el procedimiento registral: (i) no se declaran ni se reconocen derechos de los administrados, no se genera el título, sino que el título se presenta para que previa calificación se inscriba para brindar publicidad con ello ser oponibles *erga omnes* y otorgar seguridad jurídica; (ii) el principio de titulación auténtica importa que las inscripciones se sustentan en instrumentos públicos (salvo excepciones), como tal en instrumentos que merecen fe, en el sentido de tener por cierto su contenido, mientras no se pruebe lo contrario.

Entonces, si el registro no declara ni reconoce derechos, sino que los publicita previa evaluación del título que lo contiene; y además por la titulación auténtica se asume que los instrumentos merecen fe respecto a la validez y certeza de su contenido, salvo prueba en contrario, ¿cómo se justifica que a través de un pedido de inhibitoria se obstaculice una inscripción?; y con ello dar pie a que los efectos del título, pese a estar contenido en un instrumento público, sin que exista un pronunciamiento firme del Poder Judicial, es decir, sin que se haya enervado su validez por decisión judicial, nos anticipemos a negar la inscripción por el mérito de la inhibitoria, ello acaso no importa que estamos restando eficacia a un instrumento público que por naturaleza merece fe respecto a su validez?, son algunas de las interrogantes que merecen ser motivo de reflexión.

3.4. Principio de Prioridad.

Al respecto, este principio tiene dos vertientes, prioridad preferente (rango) y prioridad excluyente (impenetrabilidad).

Señala el Reglamento General de los Registros Públicos, en concordancia con los arts. 2016 y 2017 del Código Civil¹⁰:

IX. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

¹⁰ Artículo 2016.- Principio de prioridad

La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Artículo 2017.- Principio de impenetrabilidad

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

Así, el principio de prioridad registral, tiene como elemento principal el tiempo de la presentación del título al Registro, es decir, este principio protege la regla general: "Quien es primero en el tiempo, es primero o mejor en el derecho" (*prior tempore, prior jure*), por tal razón la aplicación de este principio en la práctica registral, establece en forma objetiva, los derechos que brinda el registro, se otorgan al título que se presentó primero. De allí que los efectos de las inscripciones se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del título.

Por su parte la prioridad excluyente supone la imposibilidad de inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, aun cuando fuere de fecha anterior, tal es el caso, de la doble venta que realiza el vendedor respecto del mismo bien registrado, cuyo dominio ya no se encuentra a nombre del vendedor.

Es decir, el procedimiento registral no es ajeno a considerar la existencia de posibles conflictos extrarregistrales, como es el caso de la existencia de títulos incompatibles; sin embargo, tal situación ha sido abordada por la legislación y la doctrina a través del principio de prioridad, el cual si bien determina la preferencia del primero en el tiempo, primero en ingresar su título al registro, su derecho estará protegido en la medida que habiendo logrado su inscripción, haya actuado con buena fe, aspecto este último que no puede ser evaluado en sede registral sino exclusivamente en sede judicial o arbitral, tal es la regla que surge de los artículos 1135, 2014 y 2038 del Código Civil¹¹.

Entonces, admitir la inhibitoria en el procedimiento registral, importaría no solo anticipar a enervar los efectos del instrumento público que sustenta el acto o derecho que se pretende inscribir, sino además vulnerar la presunción de buena fe del solicitante (presentante) aspecto que no incumbe evaluar a las instancias registrales.

3.5. Principio de Legitimación:

¹¹ Artículo 1135.- Concurrencia de acreedores de bien inmueble

Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, **se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito** o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral*

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, **mantiene su adquisición una vez inscrito** su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Artículo 2038.- Derecho del tercero de buena fe*

El tercero que de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base de mandato o poder inscrito, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones de estos, no inscritos.

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil¹² y el numeral VII¹³ del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos en las disposiciones vigentes. **La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.**

Así, la legitimación adquiere sustento no solo en la titulación auténtica sino también en la evaluación de los títulos que realizan las instancias registrales, la inscripción viene precedida de una calificación de la legalidad de los títulos, en sus aspectos formales y materiales, asimismo, la calificación se realiza confrontando el contenido del título con la información de las partidas registrales y, complementariamente, con los títulos archivados.

Como afirma Pau Pedrón¹⁴, la actividad estatal de organizar en un Registro la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico supone una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos, y de la selección de aquellos que resulten relevantes jurídicamente.

Ahora, el artículo 90 del RGRP, señala: “Conforme al artículo 2013 del Código Civil, **corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales**”. Debiendo entenderse que de acuerdo con la modificatoria del artículo 2013 ahora también es posible que la invalidez sea declarada en sede arbitral.

Así, para invalidar o dejar sin efecto un asiento de inscripción las únicas vías son la judicial y arbitral a través del procedimiento correspondiente. Por lo tanto, ni el Registrador ni el Tribunal Registral pueden declarar la nulidad o invalidez del contenido de las inscripciones.

Sin embargo, cabe destacar que la presunción de validez y exactitud que se deriva del principio de legitimación es de carácter *iuris tantum*, es decir, estamos ante una presunción relativa susceptible de ser cuestionada en sede judicial o arbitral. Agrega el precepto legal, que la **inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.**

¹² Artículo 2013.- Principio de Legitimación. – El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. **La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.**

¹³ VII. Principio de Legitimación. – Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.

¹⁴ PAU PEDRÓN, Antonio. “Curso de Práctica Registral”, páginas 23-24.

Notemos que cuando el art. 2013 del Código Civil, alude a la inscripción no convalidante, deja en evidencia la posibilidad que accedan al registro actos cuya nulidad pueda ser cuestionada en sede judicial (o arbitral), donde con una mayor probanza (vedada en sede registral) se llegue a determinar la nulidad o ineficacia de los actos que accedieron al registro.

En este sentido, somos de la idea que la inhibitoria no puede operar en el procedimiento registral, pues el ordenamiento jurídico ha contemplado el carácter no convalidante de las inscripciones y además la competencia exclusiva de la autoridad jurisdiccional o arbitral para declarar la nulidad de las inscripciones.

De esta manera *a priori*, no puede denegarse la inscripción sobre la base de una inhibitoria, cuando se tiene de por medio un procedimiento que se sustenta en la titulación auténtica, la calificación de la legalidad y la eventual nulidad de las inscripciones que solo pueden ser cuestionadas en sede judicial o arbitral.

3.6. Las medidas cautelares

Nuestro ordenamiento procesal civil contempla que a efectos de garantizar el cumplimiento de la decisión definitiva (sentencia), puede solicitarse medida cautelar (art. 608 CPC). A cuyo efecto, el solicitante debe:

1. Exponer los fundamentos de su pretensión cautelar;
2. Señalar la forma de ésta;
3. Indicar, si fuera el caso, los bienes sobre los que debe recaer la medida y el monto de su afectación;
4. Ofrecer contracautela; y,
5. Designar el órgano de auxilio judicial correspondiente, si fuera el caso. Cuando se trate de persona natural, se acreditará su identificación anexando copia legalizada de su documento de identidad personal.

Dicha solicitud es evaluada por el Juez¹⁵, quien atendiendo a la naturaleza de la pretensión principal y a fin de lograr la eficacia de la decisión definitiva, dicta medida cautelar en la forma solicitada o en la que considere adecuada, siempre que, de lo expuesto y la prueba presentada por el demandante, aprecie:

1. La verosimilitud del derecho invocado.

¹⁵ Art. 611 CPC

El juez, atendiendo a la naturaleza de la pretensión principal y a fin de lograr la eficacia de la decisión definitiva, dicta medida cautelar en la forma solicitada o en la que considere adecuada, siempre que, de lo expuesto y la prueba presentada por el demandante, aprecie:

1. La verosimilitud del derecho invocado.
2. La necesidad de la emisión de una decisión preventiva por constituir peligro la demora del proceso o por cualquier otra razón justificable.
3. La razonabilidad de la medida para garantizar la eficacia de la pretensión.

La medida dictada sólo afecta bienes y derechos de las partes vinculadas por la relación material o de sus sucesores, en su caso.

La resolución precisa la forma, naturaleza y alcances de la contracautela.

La decisión que ampara o rechaza la medida cautelar es debidamente motivada, bajo sanción de nulidad.”

2. La necesidad de la emisión de una decisión preventiva por constituir peligro la demora del proceso o por cualquier otra razón justificable.

3. La razonabilidad de la medida para garantizar la eficacia de la pretensión. ...”.

La anotación de demanda en los Registros Públicos.

Conforme al artículo 673 del CPC, cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a **derechos inscritos**, la **medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda** en el registro respectivo.

Para su ejecución, el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar.

El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente.

La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida.

Así, notamos que **la medida cautelar importa una evaluación previa por la autoridad jurisdiccional**, quien califica la verosimilitud del derecho, el peligro en la demora, contracautela y concede la medida cautelar en la forma solicitada o en la que estime pertinente para garantizar los efectos de futura sentencia.

Obviamente **si bien la demanda está admitida, podría eventualmente denegar la medida cautelar**.

Sin embargo, a través del pedido de inhibitoria, **el opositor se libera de todo trámite cautelar en sede judicial y le es suficiente poner en conocimiento del Registro, que su demanda ha sido admitida** y concurren los mismos sujetos, se trata del mismo hecho, los mismos fundamentos y se cuestiona la validez o eficacia del acto o derecho objeto de rogatoria, con ello (con razón o sin razón) le es suficiente para obstaculizar la inscripción del acto rogado.

De otro lado, advertimos que **la anotación de demanda no impide el acceso al registro de los posteriores actos de transferencia**, pues la inscripción en este caso solo otorga prevalencia de los efectos de la futura sentencia que se emita. Contrariamente a ello, **la inhibitoria si impide el acceso al registro de las posteriores transferencias**, lo que evidencia un efecto desproporcionado de la inhibitoria frente a las medidas cautelares dictadas por el juez.

Cabe señalar además, que conforme al artículo 621 del CPC, si se declara infundada una demanda cuya pretensión estuvo asegurada con medida cautelar, el titular de ésta pagará las costas y costos del proceso cautelar, una multa no mayor de diez Unidades de Referencia Procesal y, a pedido de parte, podrá ser condenado también a indemnizar los daños y perjuicios ocasionados.

La indemnización será fijada por el Juez de la demanda dentro del mismo proceso, previo traslado por tres días.

A su vez, el artículo 630 del CPC, señala que si la sentencia en primera instancia declara infundada la demanda, la medida cautelar queda cancelada, aunque aquella hubiere sido impugnada. Sin embargo, a pedido del solicitante el Juez podrá mantener la vigencia de la medida hasta su revisión por la instancia superior, siempre que se ofrezca contracautela de naturaleza real o fianza solidaria.

Es decir, **resulta desproporcionado los efectos que se derivan de una medida cautelar dictada en un proceso cuya sentencia declara infundada la demanda, frente a una inhibitoria** que no genera obligación de indemnización ni multa y cuya sentencia infundada de primera instancia sigue impidiendo la inscripción del acto o derecho que motivó la inhibitoria en tanto esta se sustenta en la admisión de la demanda.

En esta misma línea, Gilberto Mendoza Del Maestro¹⁶, señala:
Consideramos que en estos casos no es aplicable la inhibitoria administrativa¹⁷, toda vez que los principios registrales resguardan los efectos de los actos que desean acceder a la publicidad registral, además que en los casos judiciales se tiene la carga de anotar la demanda o interponer otra medida cautelar para asegurar la satisfacción del crédito cuando se dicte sentencia.

4. PROPUESTA

En base a lo expresado, consideramos que la inhibitoria en sede registral deviene en improcedente, salvo el supuesto en que el acto rogado en un nuevo título sea el mismo que motivó una calificación denegatoria por las instancias registrales, siendo que existe anotación de demanda respecto al proceso contencioso administrativo contra la resolución del Tribunal Registral emitida en la calificación de la anterior presentación del título.

Así, sometemos a consideración del Pleno el siguiente criterio:

:

IMPROCEDENCIA DE INHIBITORIA EN SEDE REGISTRAL

Es improcedente la inhibitoria en el procedimiento registral, salvo cuando se advierta que consta anotada la **demanda contencioso administrativa contra una Resolución del Tribunal Registral respecto al mismo acto materia de rogación**, en cuyo caso las instancias registrales procederán conforme al artículo 75 de la Ley 27444.

Exposición del Vocal suplente Gilmer Marrufo

Señor Presidente del Tribunal Registral, señores vocales, muy buenos días. A continuación doy inicio a este primer tema del Pleno 298 ordinario semipresencial, no sin antes agradecer la oportunidad que se me brinda para compartir algunas ideas acerca de un tema ya abordado en varias ocasiones a nivel plenario, se trata de un asunto tratado en cinco plenos, como lo veremos de manera resumida.

Pues bien, ¿cuál es la motivación de traer este tema hoy? El tema que voy a exponer parte de una preocupación. Nosotros tenemos como principio que el registro cumple una misión, orientada a la inscripción y a la publicidad. Obviamente, la inscripción de actos, contratos o derechos se realiza bajo un esquema de servicio oportuno. En esa

¹⁶ <https://enfocuederecho.com/inhibitoria-o-prioridad-registral/> Gilberto Mendoza Del Maestro, artículo publicado en Enfoque o Derecho: Inhibitoria o Prioridad Registral.

¹⁷ El tema también fue abordado en la I Jornada del CADER 2025 llevado a cabo en la ciudad de Ayacucho los días 13 y 14 de marzo último, donde los especialistas invitados participaron de una Mesa Redonda, con el tema: El Sistema Registral Peruano, su futuro y temas pendientes, donde los participantes fueron del mismo parecer.

línea, la calificación registral que realizan las instancias —registrador y Tribunal Registral— se orienta bajo la premisa de un criterio *pro inscripción*, establecido no solo en el Reglamento, sino también en el Código Civil.

Entonces, veamos cuál ha sido nuestro comportamiento hasta la fecha respecto al tema de la inhibitoria. Se ha analizado el tema de la inhibitoria desde el año 2011 en adelante, se toma esta fecha porque es en ese año cuando se adopta, por primera vez, un pleno que aborda el tema de la inhibitoria.

Recordemos que la inhibitoria se sustenta precisamente en la Ley del Procedimiento Administrativo General, en su momento en el artículo 64. No es un tema novedoso para el año 2011 teniendo en cuenta que esta ley ya regía desde el año 2001. Sin embargo, durante todo ese tiempo, aparentemente, las instancias registrales siempre consideraron que el procedimiento registral no admitía ningún tipo de oposición, en cambio ahora notamos que la tendencia parece orientarse a un incremento continuo de solicitudes de oposición a través de la inhibitoria.

Entonces, surge la interrogante: ¿con la inhibitoria se promueve la inscripción?

Sabemos que, cuando afirmamos que buscamos orientar el pronunciamiento hacia una postura pro inscripción, es porque estamos convencidos de que la seguridad jurídica se logra, en cierta medida, cuando accedemos al registro.

El punto de partida es el artículo 75 del TUO de la Ley 27444. En él se establecen los presupuestos que determina dicho artículo para entender si, en el procedimiento registral, debemos o no seguir manteniendo la tendencia de admitir la inhibitoria, o tal vez circunscribirla únicamente a uno de los supuestos que ya han sido tratados también por el Tribunal, como veremos a continuación.

En principio, estamos ante la posibilidad de que se tome conocimiento de una cuestión litigiosa. El "tomar conocimiento" así expresado resulta incluso bastante vago, por decirlo de alguna manera. ¿Cómo se toma conocimiento? Y, en ese sentido, existe un gran riesgo para las instancias registrales. El registrador, podría tener en este momento un título y, en el camino, estar llegando una hoja de trámite que tal vez no sea advertida al momento de inscribir el título, en razón a que en principio el registrador se encuentra vinculado en la calificación a la documentación presentada en el título, admitir la posibilidad de estar al tanto de documentación ingresada por otros canales (en físico, correo o SGD) resulta sumamente riesgoso.

Esto no sucede con los títulos, porque estos tienen un solo canal, que es el SID o el SGTD, como tal, la evaluación del título se circunscribe a la documentación existente en dichos canales. En cambio, para la inhibitoria, los canales son múltiples: desde una hoja de trámite, un correo, el SGD, y hasta podría decirse que se toma conocimiento a través de una noticia. ¿Tal circunstancia sería suficiente para considerar que se tomó conocimiento? Según la Ley del Procedimiento Administrativo no hace ninguna diferenciación; habla simplemente de "tomar conocimiento". Además, exige, obviamente, que se trate de una situación de derecho privado, y que haya necesidad de obtener un pronunciamiento previo para poder resolver el asunto planteado.

¿Cómo son los pronunciamientos de las instancias registrales? A través de una tacha, de una observación o incluso de una liquidación. Me pongo en este último supuesto, el de la liquidación. ¿Qué ocurre con la liquidación? El registrador ya ha determinado que el título está conforme, y que solo un defecto en el pago de derechos ha impedido proceder con la inscripción. Si en ese momento se toma conocimiento de una cuestión

litigiosa, entonces seguramente se va a inhibir, a pesar de que ya emitió un pronunciamiento. Pero acá la norma me dice que debe haber un pronunciamiento previo. Una liquidación me daría a entender que ya hubo un pronunciamiento, si es que lo consideramos aplicable al procedimiento registral.

La tesis que planteo, se basa en las características propias del procedimiento registral que permiten concluir que el artículo 75 de la LPAG no es aplicable en toda su amplitud, sino únicamente en ciertos supuestos, que desarrollaremos a continuación.

La norma exige identidad de hechos, identidad de sujetos e identidad de fundamentos.

La norma alude a una estricta identidad. Esta identidad de sujetos resulta poco clara, pues el procedimiento registral en tanto procedimiento especial que no admite oposición, normalmente alude a un solicitante, no a dos partes.

Respecto a la identidad de fundamentos, igualmente tengo mis reparos, porque si estoy evaluando un título en sede registral, los fundamentos van orientados a conservar la validez del acto; mientras que en el proceso judicial, los fundamentos estarán orientados a cuestionar la validez del acto o derecho, entonces ¿estaríamos frente a una triple identidad?. Nótese además, que si el requisito es identificar la identidad de fundamentos, con la sola admisión de la demanda, no se conocen los fundamentos de la contestación. Adicionalmente cabe considerar que en estricto podríamos tener un acercamiento a establecer la identidad de sujetos, hechos y fundamentos, luego de la etapa de saneamiento procesal¹⁸ en sede judicial, antes (con la sola admisión de la demanda) la evaluación es incompleta.

El Tribunal Registral ha adoptado este pronunciamiento vía Acuerdo:

LXXXI PLENO (81-2011) INHIBITORIA ADMINISTRATIVA REGISTRAL

Si durante la calificación el Registrador Público o el Tribunal Registral advierten que consta anotada una demanda contencioso administrativa contra una Resolución del Tribunal Registral respecto al acto materia de rogación, solicitarán al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas, salvo que el título archivado de la anotación de demanda contenga la información necesaria para que se evalúe la existencia de un conflicto con la función jurisdiccional.

Acá, por primera vez, el Tribunal emite un pronunciamiento vía acuerdo respecto a la inhibitoria administrativa registral. El supuesto —ustedes lo recuerdan clarísimo— es que estamos ante la posibilidad de que se ha iniciado un proceso contencioso-administrativo contra una resolución que ya se pronunció sobre el acto que, nuevamente, a través de un siguiente título, ha sido presentado.

Entonces, en este supuesto, el registrador toma conocimiento a través de la partida registral, el cual se trata de un canal absolutamente cierto, cuya verificación es ineludible: es imposible que el registrador no lo haga, ya que es su obligación verificarlo. En ese sentido, queda habilitado para poder formular la inhibitoria.

Esta es la síntesis de los acuerdos adoptados:

¹⁸ Código Procesal Civil: **Saneamiento del proceso.-**

Artículo 465.- Tramitado el proceso conforme a esta SECCION y atendiendo a las modificaciones previstas para cada vía procedimental, el Juez, de oficio y aún cuando el emplazado haya sido declarado rebelde, expedirá resolución declarando:

1. La existencia de una **relación jurídica procesal válida**; o,(...).

- (i) Procede la inhibitoria cuando el acto rogado es el mismo que dio lugar a una resolución del Tribunal Registral, la cual es objeto de un proceso contencioso administrativo, advertida de una anotación de demanda
- (ii) Procede la inhibitoria si durante la calificación registral las instancias registrales toman conocimiento de la existencia de un proceso judicial relativo a la validez o existencia del acto o derecho materia de inscripción
- (iii) Compete al Tribunal Registral pronunciarse sobre la conducta de la inhibitoria formulada por el Registrador.

El primero de ellos tiene que ver, obviamente, con el proceso contencioso. El segundo está relacionado con la necesidad de tomar conocimiento acerca de la existencia de un proceso donde se discuta la validez del acto jurídico materia de inscripción, y el tercero tiene que ver simplemente con la consulta que se ha previsto en la normatividad, la cual establece que el Tribunal debe conocer el caso en consulta. Sobre este tema de la consulta, un comentario: nos ha generado ciertos inconvenientes. ¿Por qué? Porque a veces han llegado, por un lado, el tema de la consulta y, por otro, el recurso de apelación. Y esto puede generar incluso pronunciamientos contradictorios del propio Tribunal si no lo advertimos oportunamente.

Ahora, a nivel de precedentes, ¿qué precedentes de observancia obligatoria aprobó el Tribunal?

- (i) Es improcedente la inhibitoria respecto a la existencia de un proceso penal entre las personas involucradas en el título.
- (ii) Es improcedente la inhibitoria en los casos donde se discuta judicialmente el derecho inscrito del otorgante cuya inscripción se solicita
- (iii) Procede formular inhibitoria en los casos en que se discuta judicialmente la validez o eficacia del acto cuya inscripción se solicita, siempre que se cumpla la triple identidad (sujetos, hechos, fundamentos); para lo cual, se requiere que la demanda haya sido admitida.

Ahora bien, ¿Por qué considero que el artículo 75 no es aplicable en toda su extensión al procedimiento registral?

En principio, tenemos la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral que por mucho tiempo fue una regla absoluta, no admitía excepciones. Hasta que salió la ley 30313 la cual nos dice que el procedimiento registral es no contencioso, salvo las excepciones que contempla la ley 30313. Entonces, más allá de la Ley 30 313, no hay otro supuesto que pueda admitir la posibilidad de una oposición, por expresa disposición legal.

Entonces, ya sabemos que la ley 30313 enfoca los supuestos de oposición, en principio no a cualquier sujeto, tiene que ser un sujeto calificado: juez, árbitro, notario, cónsul o funcionario administrativo y bajo supuestos tipificados para decir que hay falsedad documentaria o hay suplantación. De tal manera que entonces esos son los supuestos y el Tribunal, igualmente, ha tomado este criterio y es reiterado los pronunciamientos que emite señalando que:

“El procedimiento es especial, naturaleza no contenciosa y que tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros. El procedimiento ya iniciado, mi oposición a la inscripción, salvo las excepciones de la ley 30313.”

Me pregunto: ¿y la inhibitoria no está también permitiendo una forma de oposición? ¿Acaso, detrás de un pedido de inhibitoria, no está el propósito de impedir la inscripción

de un título? Entonces, hay más supuestos que el Tribunal y las instancias registrales están admitiendo como posibilidad de oponerse.

De acuerdo con los precedentes, también es importante preguntarnos:

¿En qué momento evaluamos la existencia de un proceso? ¿Tiene que haberse mantenido vigente el asiento de presentación o puede darse en el camino? Creo que no hemos entrado en ese detalle y no podríamos diferenciar claramente entre uno y otro caso. Es decir, el proceso podría haberse iniciado incluso durante la vigencia de la simple presentación. Lo normal sería que preexistiera, pero creo que nada impediría que pueda iniciarse en el camino.

¿Cómo se toma conocimiento? No voy a entrar en más detalle; como dije, es una zona bastante gris, pues en realidad se viene admitiendo diversos canales para el ingreso del pedido de inhibitoria.

¿Qué incidencia tiene la inscripción si se realiza sin haber tomado conocimiento de la existencia del proceso judicial? ¿Qué efectos se generarían si se realiza una inscripción que cumple absolutamente con todos los requisitos, pero sin haber tomado conocimiento del proceso judicial? Si no se tomó conocimiento de ese proceso y la inscripción reúne todos los requisitos, ¿qué duda cabe de que es absolutamente válida?

¿Por qué motivo? Porque cuando se realiza una inscripción, sabemos de antemano que nuestras inscripciones no tienen carácter convalidante. Es más, la normatividad admite la posibilidad de que su validez pueda ser cuestionada en sede judicial o arbitral.

¿Cuáles son las características del procedimiento registral? La titulación auténtica, por ejemplo, la cual supone que voy a realizar una inscripción en mérito al instrumento público, y este merece fe respecto de su validez. Entonces, si merece fe respecto de su validez, salvo prueba en contrario, que se analizará en sede judicial. El título, una vez que advertimos que tiene todos los requisitos, no hay forma de saber si, más allá de lo subjetivo, existen elementos que lo invaliden y que atenten contra la buena fe; eso no es un tema que podamos evaluar.

Entonces, si el procedimiento registral se sustenta en un instrumento público, resulta desproporcionado que por el simple hecho de tomar conocimiento de una solicitud de inhibitoria se obstaculice la inscripción, pues me estaría anticipando a considerar que el instrumento que sustenta el título no es válido.

La titulación auténtica señala que el registro inscribe el acto o derecho contenido en el título, no genera el título ni los derechos, únicamente los publicita. Distinto es el caso de otras entidades, como —Cofopri, por ejemplo— que sí titulan. Nosotros lo que hacemos es publicitar y al hacerlo, generamos seguridad jurídica, permitiendo que todos tengan conocimiento de la existencia de ese acto y, por lo tanto, que quienes estén legitimados para cuestionarlo puedan hacerlo. Mientras el acto permanezca oculto, pueden existir más personas que se vean más afectadas.

La prioridad registral me hace entender —y esto lo tomo de Gilberto Mendoza— quien igualmente considera que no es aplicable la inhibitoria en sede registral. Él considera que estos temas dan a entender que el registro no puede negar la existencia de posibles conflictos frente a títulos incompatibles; sin embargo, a diferencia de otras entidades, el registro se organiza en base al principio de prioridad. Es decir, la posibilidad de títulos en conflicto ha sido regulada a través del principio de prioridad, primero en el tiempo primero en el derecho, es decir se privilegia la prioridad de la llegada al registro. Esto

refleja un premio a la mayor diligencia frente a otras personas. La legitimación me lleva a entender que estamos ante una presunción relativa y, por lo tanto, el hecho de que un acto se inscriba no significa que haya sido convalidado. Cabe entonces que quien resulte afectado con una inscripción pueda acudir al Poder Judicial.

Ahora bien, cuando hablamos sobre las medidas cautelares, en mi concepto, estas generan ciertas paradojas respecto de cómo venimos tratando la inhibitoria frente a situaciones en las que algún ciudadano acude a las medidas cautelares.

MEDIDA CAUTELAR	INHIBITORIA
A pedido de parte (demandante) Cumplir con requisitos Juez evalúa solicitud: verosimilitud, peligro en la demora, contracautela.	Basta que el Registrador o el Tribunal Registral, tomen conocimiento (opositor). Demanda admitida (¿medida cautelar rechazada?)
Efecto: Según el tipo de medida cautelar concedida: No innovar (Excepcional): impide realizar inscripciones Anotación de demanda: no impide la inscripción de posteriores transferencias.	Efecto: Impide la inscripción del acto o derecho objeto de la demanda (transferencias).
Sentencia infundada Pago de costas y costos, multa e indemnización (contracautela). Cancelación de la medida cautelar aun cuando haya apelación. ¿Posibilidad de inscribir el acto?	Sentencia infundada No multa, ni obligación de indemnizar (no existe contracautela). Aun cuando haya apelación subsiste a posibilidad de inscribir el acto o el derecho, pues la inhibitoria se sustenta en la admisión de la demanda.
Exige formalidad para su presentación (parte judicial, oficio y copias debidamente certificadas)	Cualquier formalidad es válida, incluso fotocopias simples.

En principio, una medida cautelar siempre es a pedido de parte, normalmente del demandante, que, para el caso, podría ser un opositor. ¿Qué debe hacer el que solicita? Cumplir con ciertos requisitos y, cumpliendo con estos, está sujeto a una evaluación para su concesión. Es decir, el hecho que la demanda haya sido admitida a trámite no garantiza que la medida cautelar solicitada tenga que ser necesariamente concedida, incluso puede ser modificada o rechazada, según lo estime conveniente el juez.

Con la inhibitoria, no se necesita acudir al juez a solicitar una medida cautelar, pues basta que haya sido admitida la demanda y ponerlo en conocimiento de las instancias registrales. Así se logra impedir que se inscriba un título, incluso si hubiera solicitado una medida cautelar en el proceso judicial y me hubieran denegado.

¿Qué efectos se derivan de la medida cautelar? Bueno, hago referencia a dos situaciones: una de no innovar, mantener el *statu quo*, pero esta medida, cuando la otorga el juez, es con carácter absolutamente excepcional. ¿Por qué? Porque se entiende que no se debe impedir la circulación de los bienes, por ejemplo, en las transferencias de propiedades. Entonces, allí, una medida cautelar me impide realizar inscripciones, sí, pero es una medida excepcional; sin embargo, vía inhibitoria podría impedirse las inscripciones sin mayor exigencia que la admisión de la demanda, evidentemente se trata de una situación desproporcionada.

En el caso de la medida cautelar de anotación de la demanda, una vez que se ha otorgado e inscrita ésta, nada impide que se sigan haciendo posteriores inscripciones (transferencias); pues dicha anotación se limita a generar efectos de retroprioridad de declararse fundada la demanda. Sin embargo, a través de la inhibitoria un opositor logra una mayor ventaja, esto es, impedir que acto o derecho rogado no pueda ingresar al registro, lo que denota un absurdo.

Adicionalmente, a través de la medida cautelar, si la sentencia resulta infundada —es decir, si al opositor que demandó no se le ha dado la razón—, aun cuando la sentencia no haya quedado firme y solo exista un pronunciamiento en primera instancia, existen ciertas consecuencias para el administrado o para quien solicitó la medida. En principio, esa medida cautelar queda cancelada, incluso si el proceso aún no ha concluido; basta con la sentencia en primera instancia para que la medida quede cancelada. Y si esta sentencia queda firme, el solicitante está obligado al pago de costas, al pago de una multa y también a una posible indemnización. Todo eso como consecuencia de haber optado por el camino de la medida cautelar.

Si esto es así, entonces es más ventajoso acudir a la inhibitoria, que sin ser medida cautelar tiene la fuerza de una medida de no innovar, pues impedirá la inscripción del título, sin que ello genere la obligación de indemnizar en caso de pedido malicioso, ni pago de multa alguna, en caso de sentencia infundada.

Así, estimamos que no es procedente la inhibitoria en el procedimiento registral, salvo cuando se trate del mismo acto que ha motivado la anotación de demanda del proceso contencioso administrativo, tal como fue aprobado en el Pleno 81 del año 2011.

En base a lo expresado, formulamos la siguiente:

IV. PROPUESTA:

IMPROCEDENCIA DE LA INHIBITORIA EN SEDE REGISTRAL

Es improcedente la inhibitoria en el procedimiento registral, salvo cuando se advierta que consta anotada la demanda contencioso administrativa contra una Resolución del Tribunal Registral respecto al mismo acto materia de rogación, en cuyo caso las instancias registrales procederán conforme al artículo 75 de la Ley 27444.

Agradezco su atención.

DEBATE:

Presidente Luis Aliaga

Gracias por su ponencia. Es un tema bastante interesante; me parece que es bastante directo frente a un problema que hemos tenido y al cual hemos intentado darle respuesta de una u otra manera. Y bueno, aquí tenemos una propuesta. Ahora iniciamos la ronda de intervenciones.

Vocal Rosario Guerra

Me parece interesante la propuesta, pero creo que no se ha fundamentado el ¿por qué? el procedimiento registral se sale de la esfera de la Ley 27444, cuando sabemos que esta norma es para todos. Y más cuando esto no se ha regulado en nuestro Reglamento. Si no se ha regulado en nuestro Reglamento, tienen que aplicarse necesariamente las reglas de la Ley 27444. No somos un ente aislado; toda la administración pública es única.

Queda claro que lo que siempre va a prevalecer son las normas generales. Lo que se debe aplicar, en caso de que haya contradicción, es la ley general. Si la ley general no regula algo y la ley especial sí, se debe aplicar lo que indica la ley especial. Eso no se ha visto en la argumentación. Esto desde el punto de vista normativo y de jerarquía normativa.

Por otro lado, está el tema social. Escuché atentamente lo que se dijo y tengo dos cosas que no me quedan claras. ¿Por qué dice: “con solo admitida la demanda”?, como si uno fuera al juzgado y nos admitieran la demanda en el momento. En realidad, para que te admitan la demanda, no baja de seis meses en el Perú, entonces no es que “solo es una admisión”; es una admisión de demanda que ha tenido una maduración para que se pueda admitir.

Tanto es así que este tema también ya se discutió. Se discutió en el sentido de que ¿cuándo estamos ante un proceso?, con la sola presentación, porque la gente traía una copia de su demanda. Y aquí muchas veces hemos optado por admitirnos con la copia de la demanda que se ha presentado ante el juzgado. Se ha hecho en algunas ocasiones, aunque pocas, pero sí se hizo en algún momento. Luego de que se sometió al Pleno esto, se dijo que no existe proceso hasta que se admite la demanda.

Lo que yo he escuchado fuera de los ámbitos registrales es que eso está mal, porque hemos ido más allá de lo que los procesalistas dicen como posición registral. Tal vez para otros fueros, en cuanto a los derechos del demandante, el proceso se inicia desde que se interpuso la demanda, aunque no la hayan admitido. Esa ya es otra esfera, pero ya el tribunal ha asumido que, para nosotros exclusivamente, es a partir de esa fecha.

Bueno, por otro lado, también se dice que pueden poner sus medidas cautelares, como si ir a pedir una medida cautelar fuera tan fácil. Los que hemos votado a favor de eso es precisamente porque vemos que nuestro sistema judicial es demasiado lento, y a veces las ventas fraudulentas ocurren muy rápido; hasta que a uno le admitan la demanda, ya se vendió hasta cuatro veces el predio. Por alguna razón, esto sucede. Lo que se busca es evitar el fraude.

Que hay gente que puede abusar de derechos, eso puede pasar, puede ser. Pero el perjuicio de eso es mucho menor que despojar a una persona de su propiedad. Entonces, uno tiene que ponderar; aquí hay muchas cosas que están en juego y uno tiene que ponderar y decir qué es lo que realmente conviene y buscar al más vulnerable para protegerlo.

Entonces, yo no estoy a favor de la ponencia; la respeto. Tiene mucho fundamento desde el punto de vista registral, pero no se ha tocado la esfera del Derecho administrativo. Muchas gracias.

Vocal Mariella Aldana

Buenos días. Estoy totalmente de acuerdo con la propuesta del vocal Gilmer Marrufo; me parece muy bien fundamentada. Quería contestar el argumento que ha expuesto la vocal Rosario. Nosotros, cuando calificamos un título, no determinamos de manera definitiva si el título es válido o inválido. Eso solo se evalúa en sede judicial. Nosotros solo evaluamos el instrumento público que nos presentan, verificamos si reúne los requisitos legales y si no hay obstáculos en la partida, y disponemos la inscripción. Eso no establece que el título sea válido, para nada. La definición de si un título es válido solo se puede hacer en sede jurisdiccional y, evidentemente, el asiento registral puede ser invalidado en sede judicial.

Entonces, lo que se determina en un proceso judicial, en el que se evalúa la validez del acto, no es lo mismo que lo que se determina en un procedimiento registral de inscripción. Nosotros solo determinamos si el título se va a inscribir o no, y eso es lo que se discute precisamente en el supuesto que está señalando el vocal Gilmer, en el contencioso administrativo. Allí se discute si el título se inscribe o no. Y eso, efectivamente, concuerdo en que en esos casos sí debemos abstenernos, porque ya en sede judicial se está discutiendo lo mismo que nosotros vamos a definir. Pero en los otros casos no. No estamos violando para nada la Ley de Procedimiento Administrativo General, porque además ello implicaría que la hemos violado desde hace décadas, ya que la inhibitoria está prevista no solo en la ley actual, sino inclusive en la norma anterior; allí siempre estuvo prevista la inhibitoria, y la inhibitoria recién empezó a aplicarse hace muy poco tiempo, por suerte.

En cuanto al tema del fraude que comenta la vocal Rosario, precisamente para el fraude está la Ley 30313, que nos establece cuáles son los supuestos principales de fraude: falsificación y suplantación de persona. En los demás casos, definitivamente, en estos supuestos de demanda, no son casos ni de suplantación ni de falsificación; son otros casos. Porque rápidamente el interesado toma conocimiento, muchas veces a través de la alerta registral, de que se ha otorgado una compra-venta de un título que él no ha otorgado. En ese caso, no va a interponer una demanda; lo primero que hace es ir al notario y paraliza el procedimiento.

Entonces, la inhibitoria no evita el fraude. Para evitar el fraude están las otras medidas. La inhibitoria lo que hace es abrir la puerta al opositor, más grande que la que se le abre al solicitante de la inscripción. Lo peor que te puede pasar como solicitante de una inscripción es que te declaren una inhibitoria; te paralizan tu inscripción.

Voy a poner un ejemplo: Jorge me vende a mí un bien y, cuando yo quiero inscribir esa venta, Jorge, que no es Jorge en realidad, pues otra persona ha interpuesto una demanda de nulidad, inventándose cualquier pretexto. Recordemos que para admitir una demanda no se va a analizar la verosimilitud del derecho invocado. No. Eso es para admitir una medida cautelar. Pero para admitir una demanda, simplemente se analizan los requisitos de procedencia de la demanda. Entonces, Jorge logra admitir una demanda porque se ha dado cuenta de que me lo vendió a un precio muy bajo y quiere vendérselo a otra persona. Logra paralizar mi inscripción, porque existen estos acuerdos de tribunal y esos criterios que son terriblemente malos. Se admite a través de una hoja de trámite, se le abre la puerta a este opositor y se paraliza la inscripción de mi título. Y, finalmente, Jorge se lo vende a otra persona y se inscribe esta doble venta, ganándose prioridad a mí. Eso es lo que está sucediendo. Eso es algo muy grave. El registro, como dice el vocal Gilmer, tergiversa la prioridad, abre la puerta al opositor, altera el ordenamiento, y esos precedentes, creo que tenemos que repensarlos. Definitivamente. Gracias.

Vocal Rosario Guerra

Se ha desvirtuado el hecho de que se está vulnerando la jerarquía normativa, pero el tema concreto es que la inhibitoria se da para todo procedimiento administrativo, y ningún procedimiento administrativo se parece al procesamiento judicial. Cada cual tiene su finalidad. Pero para todos ellos, a pesar de su especialidad, tiene que funcionar necesariamente la inhibición. Lo que se trata es que el Estado le dé una respuesta, una sola respuesta al usuario. Ese es el fundamento de la inhibitoria.

El procedimiento registral no tiene por qué tener un trato diferente. No podemos sacar de la esfera de inhibición que afecta a todo el procedimiento administrativo. No podemos sacar al procedimiento registral solo porque es especial. Todos los procedimientos

administrativos son especiales. Ninguno se parece al otro y ninguno va a tener el pronunciamiento que se tiene en el poder judicial, en principio.

Esa parte me parece que queda floja. Aquí uno tiene que ponderar. La única manera de evitar que una venta nula se inscriba, en tanto no lo resuelve el poder judicial, es la inhibición. No hay otra forma. Es cierto que los supuestos de fraude ya están en la norma, pero precisamente para esos casos, para los que no son fraude, existe la inhibitoria. No tiene por qué el registro tener un tratamiento diferente. Yo no veo que eso se desvirtúe; tenemos que buscar el perjuicio menor y, sobre todo, no vulnerar la jerarquía normativa. Es cierto, hace tiempo que lo hacemos, claro, pero lo que pasa es que durante décadas se ha creído que el procedimiento registral es más especial que el resto de todos los procedimientos, y eso no es así. A veces, los registradores, a pesar de que el precedente dice una cosa, muchos se inhiben por gusto, y el Tribunal sigue diciendo: "Acá no es. Acá es".

El precedente, como está, está muy bien restringido para un solo supuesto, y no para todos. Definitivamente, como antes se hacía para procesos penales, porque está la Fiscalía, porque está la policía. Todo eso ya quedó de lado. O sea, todo está totalmente restringido a un solo tema puntual. Gracias.

Vocal Walter Morgan

Comparto la postura del vocal Gilmer Marrufo, salvo en un tema. Pero, contestando a la vocal Rosario, que señala que no se está respetando la jerarquía de las normas, considero que no es cierto. La Ley de Procedimientos Administrativos del año 2001 y la Ley 30313 es del año 2015. Si se tenía dudas respecto a la naturaleza jurídica del procedimiento registral, con esta última ley ya se disiparon cualquier tipo de duda. Esta ley está diciendo que el procedimiento registral va por otro cauce. Tanto así que la misma ley señala que no puedes interferir en la calificación de un título; por su propia naturaleza, nosotros lo que hacemos es evaluar bajo ciertos parámetros el título propiamente dicho, los antecedentes registrales, el contenido de la partida. Entonces, cuando una persona solicita la inscripción de un título, y al momento siguiente existe otra persona extraña con una pretensión distinta, contraria a la inscripción, la ley ya le ha puesto ese freno y es clarísima: el procedimiento solamente se limita a inscribir; no admitimos un tercero extraño, ajeno al procedimiento iniciado, y solo se permite en estrictos casos determinados.

Por lo tanto, la ley es especial. La Ley 27444 es la ley general que todos conocemos, pero una ley especial prima respecto de una general. Entonces, la ley especial está disponiendo que tienes que dar el tratamiento que esta ha establecido. Es decir, está confirmado lo que el Reglamento General dijo hace muchos años atrás, que tiene una naturaleza singular y, por lo tanto, nosotros tenemos que darle ese tratamiento que se merece.

La oposición puede adquirir diferentes denominaciones. Lo cierto es que hay una persona que se entromete en el procedimiento y tiene como pretensión final que no se inscriba el título. Y eso, ¿cómo se puede llamar? Oposición, cuando comunico que hay un proceso judicial abierto y que podría alterar el contenido de la partida, y que el título que está en trámite no es el auténtico. Pero lo cierto y concreto es que la ley especial, y pongo énfasis en eso, ley especial, establece que solamente en determinados supuestos se puede rechazar la inscripción.

Lo que ha expuesto el vocal Gilmer Marrufo me parece correcto, pero en lo que no coincido es que a pesar de que no es procedente la inhibitoria en sede registral sí existe un supuesto: cuando hay anotación de una resolución del Tribunal Registral, y ha

explicado cuál es el efecto de una anotación. Entonces, no le encuentro sentido decir que no existe la inhibitoria, pero sí para un caso en el que hay una medida cautelar que no impide la inscripción. O sea, hay una contradicción desde mi punto de vista.

Si no existe la inhibitoria en el ámbito registral, entonces no puedo establecer una excepción de este tipo, por los mecanismos que el mismo vocal Gilmer Marrufo ha manifestado. Tenemos las medidas cautelares que tienen determinados efectos. La medida cautelar de anotación de demanda rompe con la fe pública, porque ya nadie podría alegar desconocimiento de que hay algún litigio en curso en el Poder Judicial. Por lo tanto, el mismo Código Civil prescribe que no impiden las inscripciones posteriores, sean compatibles o incompatibles, y dependiendo de cuál sea el resultado al que arribe el proceso judicial el interesado tendrá que sujetarse a lo que ordene el órgano judicial.

Por lo tanto, a mi juicio, no hay razón para que se diga que la inhibitoria sí funcionaría en el caso de anotación de una resolución.

Por ejemplo: Juan vendió el predio a María y no se llegó a inscribir. Luego, entiendo que no se llegó a inscribir porque se encontró algún defecto. No entiendo cuál sería el supuesto para extraer de la inhibitoria. En este único caso se entiende que hay una resolución denegatoria por parte del Tribunal; no se inscribe el título y si no se inscribe el título no entiendo cuál sería la dificultad o impedimento para inscribir un título posterior.

Todos los argumentos me parecen correctos para eliminar la inhibitoria en el ámbito registral. Eso es todo. Gracias.

Vocal Luis Ojeda

Sí, realmente el tema que ha traído el vocal Gilmer Marrufo me parece muy interesante y útil. Por lo menos, en nuestra sala hemos visto que la cantidad de inhibitorias que se presentan ha ido incrementándose año tras año. Y a pesar de que el Tribunal ha querido regularlo y evitar el mal uso de esta figura, lamentablemente no sucede así, porque, en primera instancia, continúa formulándose inhibitorias por cualquier motivo.

¿Cómo se toma conocimiento? A través de escritos en los cuales se apersona directamente, formulando oposición o, inclusive actualmente, cuando se enteran de que hay una apelación en contra de una inhibitoria, los mismos usuarios, la parte contraria, lo presentan como alegatos. Entonces, uno, cuando lee los alegatos, que se supone o que uno imagina que están orientados a fortalecer la posición del apelante, se da cuenta de que no es un alegato, sino que es una oposición encubierta. ¿Es una mala práctica? Sí, definitivamente. ¿Hay casos exagerados? Acabamos de resolver en la quinta sala un título en el cual se ha formulado inhibitoria por tres veces. En todos los casos, se le ha rechazado a la registradora la inhibitoria porque no cumplía con los presupuestos que había impuesto el mismo Tribunal; es decir, que existiese un proceso judicial que tuviera la triple identidad y que hubiera una demanda admitida. Sin embargo, a pesar de no existir estos elementos, la registradora, hasta en tres oportunidades, formuló la inhibitoria.

Entonces, ¿esta mala práctica nos obliga a eliminar esta figura? Hay que tener en cuenta que la figura no surge del derecho registral, sino que es parte del derecho administrativo. Con las modificaciones que ha habido a la ley del procedimiento, ha quedado claro que nuestro ámbito especial, que antes primaba, ha sido invertido. La norma administrativa ahora prima, inclusive por encima de los procedimientos especiales como el nuestro. Y, como señaló la vocal Rosario, esto es algo que no ha

sido regulado en nuestro Reglamento, entonces tenemos que remitirnos a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Lamentablemente, la ley del procedimiento sí regula el tema y nos dice que cuando el asunto ha sido sometido o está en sede judicial, nosotros tenemos que abstenernos de pronunciarnos.

Lo que sí debemos ser muy cuidadosos es en establecer de manera muy restrictiva si realmente existen los elementos para poder pronunciarnos e inhibirnos, es decir, la triple identidad de manera precisa y exacta. Si no se cumple con eso, pues obviamente no está justificado el empleo de esta figura. Pero eliminarla me parece que ya es ir un poco más allá de lo que nosotros podemos hacer. En cuanto a la sumilla del vocal Gilmer Marrufo, me parece un poco contradictoria. Si decimos que no procede la inhibitoria para detener un proceso y existe una demanda contencioso-administrativa, ¿qué sentido tiene la inhibitoria? Si existe ya la demanda, el derecho del interesado está resguardado y tiene prioridad por encima de lo que se inscriba. Entonces, inhibirnos por la existencia de la demanda me parece que no es una excepción que debería establecerse. Gracias.

Vocal Gilmer Marrufo

Lo expresado por los vocales Mariela Aldana y Walter Morgan me alivian de explayarme en mayores argumentos, no obstante, voy a hacer referencia a algunas interrogantes que han surgido de las participaciones de la vocal Rosario Guerra y del vocal Luis Ojeda.

Concretamente, cuando se trata de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que ya viene desde el año 2001, en el camino se emite la Ley 30313. Esta ley lo que hace es, de manera puntual, decir en qué caso únicamente se puede plantear la oposición. Si estamos asumiendo que una inhibitoria en realidad subyace en el tema de una oposición, entonces el asunto queda resuelto con la Ley 30313, que señala puntualmente que únicamente cabe una oposición en los supuestos de falsedad documentaria o suplantación de identidad.

Además, precisé en mi presentación que no podemos asumir que la Ley del Procedimiento Administrativo General resulte aplicable en esta parte para el procedimiento registral. ¿Por qué? Porque el procedimiento registral tiene rasgos propios que dejan en evidencia que varias normas de la Ley del Procedimiento Administrativo General no son de aplicación al ámbito registral, que tiene características propias y se rige por principios que no son aplicables a otras entidades, como es el caso de la prioridad, titulación auténtica, etc.. Concretamente, en el procedimiento administrativo general, tal como está diseñado, la probanza es amplia, mientras que en el procedimiento registral es absolutamente documental. Los instrumentos que se pueden presentar en el procedimiento general, de acuerdo con la LPAG, pueden ser copias simples, se admiten sucedáneos probatorios, lo cual no aplica para el procedimiento registral. A nadie se le ocurre que si me traen la fotocopia legalizada de un parte notarial o de un testimonio, le voy a dar mérito a la inscripción; sin embargo, tales instrumentos si son válidos en procedimientos seguidos antes otras entidades. Además, téngase en cuenta que en el procedimiento registral, no se declara ni reconoce derechos; simplemente se publicita el acto o derecho cuya existencia data de fecha anterior a su presentación. Distinto es el caso de otras entidades, como por ejemplo COFOPRI donde sí se genera el título de propiedad; y como tal un eventual conflicto respecto a un predio, si justifica que dicha entidad formule inhibitoria para que defina la titularidad el Poder Judicial en virtud al artículo 75 de la LPAG.

Entonces, el procedimiento registral nace con un título que, por regla, se basa en titulación auténtica, que supone que este título merece fe respecto a su validez, contenido y certeza, salvo que se pruebe lo contrario. ¿Y dónde voy a probar lo contrario? ¿En el registro? No, para eso está el procedimiento judicial. En los temas de

incompatibilidad de títulos, porque, en efecto, ya sabemos que pueden existir títulos en conflicto, títulos incompatibles. El procedimiento registral tiene la regla de la prioridad preferente. En esa línea, me parece que los rasgos y características del procedimiento registral hacen que el artículo 75 no resulte aplicable a nuestro caso.

Adicionalmente, me planteo la siguiente interrogante: si estamos optando por la inhibitoria, partimos de la idea de que el solicitante de la inhibitoria (opositor) es un agraviado (víctima) y, como tal debemos protegerlo. Sin embargo, bien podría ocurrir que en la realidad el opositor esté actuando de mala fe (agraviante) con el ánimo de impedir la inscripción de un acto o derecho legítimo.

Al respecto, cabe indicar que no debemos perder de vista que en el procedimiento registral, no podemos evaluar estos aspectos que son eminentemente subjetivos y por ende requieren de una probanza que sólo puede ser dilucidado en el ámbito jurisdiccional que tiene amplitud de probanza.

Así, las instancias registrales deben alejarse de cualquier aspecto subjetivo y centrar su calificación en lo que aparece del instrumento objeto de calificación, el cual por regla es instrumento público y como tal merece fe, mientras no se desvirtúe su validez en sede judicial.

Respecto a lo expresado por los Vocales Walter Morgan y Luis Ojeda, no tengo inconveniente en mejorar la propuesta para que se opte por la improcedencia de la inhibitoria sin excepción alguna.

Vocal Daniel Tarrillo

Para ir ya cerrando el debate, voy a ser bien breve, porque el doctor Ojeda dispuso los argumentos que en verdad quería. Académicamente, yo sí comparto la idea de que la inhibitoria no es compatible con el procedimiento registral, pero reitero que esto es de modo académico. Varios abogados de afuera critican esto, pero la pregunta es ¿cómo esquivamos el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo General? No creo que sea suficiente lo que dice la Ley 30313, porque, en estricto sentido, cuando nosotros tomamos conocimiento, no es una oposición. Un caso similar se presenta cuando nos solicitan una nulidad de resolución del Tribunal Registral. Decimos "improcedente". ¿Por qué? Porque no se admite una nulidad, la nulidad no debe ser pedida de parte, pero nosotros podemos declararla de oficio; es decir, en estricto sentido, esa solicitud de nulidad por parte del administrado no se permite.

Yo digo que esto no es una oposición. Así que no me parece suficiente el argumento, en mi postura claro está, que la Ley 30313 ha suprimido lo que dice la Ley 27444. Siento que este es un debate que solo puede resolverse a nivel legislativo. Nos estamos metiendo en un debate que no nos corresponde. Lo he dicho en varias oportunidades; a veces queremos ir más allá.

Reitero: cuánto me gustaría que esto no esté en el procedimiento registral, que la ley haya sido clara y que para estos supuestos no se aplique la inhibitoria administrativa, y yo celebraría ello. Pero no es así. En caso de que se apruebe este criterio, considero que si se va a aprobar que la inhibitoria no procede en sede registral, entonces no debería aplicarse en ningún supuesto, porque con esa medida cautelar de anotación de demanda ya se resguardaría el derecho de quien la propugna. Eso quería señalar.

Vocal Javier Echevarría

Buenos días a todos. En realidad, este tema es bastante debatible. Ya viene generando controversia desde hace buen tiempo, tanto en la primera instancia como en la segunda.

En lo personal, coincido con el vocal Gilmer. Yo sería más radical: considero que la inhibitoria no tiene cabida en el procedimiento registral en general, ni siquiera cuando se lleva este tema al contencioso administrativo. Porque, en efecto, si se anota la demanda, la decisión final que adopte el juzgado queda cautelada y se producirá el efecto retroprioritario. Entonces, creo que ni siquiera para ese caso debería haber la inhibitoria.

Ahora, creo que el principal argumento, luego de lo que han estado exponiendo los vocales a favor de la admisión de la inhibitoria en el procedimiento de inscripción registral, proviene de la promulgación del Decreto Legislativo 1272, ¿no?, que amplió el espectro de la Ley 27444 a los procedimientos especiales, y entre ellos se entendería que está incluido el procedimiento de inscripción registral. Sin embargo, este decreto es del año 2016. Se podría decir que es posterior a la Ley 30313, que ha establecido la excepción y rechaza y limita la oposición a los supuestos concretizados.

Pero yo diría, entonces: si ese razonamiento, ese decreto también ha incorporado el artículo 49 con una nueva redacción sobre los documentos sucedáneos de los originales y se admiten copias simples en reemplazo de originales, ¿estamos también infringiendo ese decreto legislativo y la ley del procedimiento administrativo general cuando nos acogemos al principio de titulación auténtica? ¿Deberíamos entender que ese principio también ha quedado modificado? Yo dejo esa interrogante.

Aparte de esas razones, considero que el procedimiento de inscripción registral debemos defenderlo en cuanto a sus particularidades. En especial, ¿qué es lo que calificamos? Creo que la calificación, y eso está en el artículo 2011 del Código Civil, así como en el artículo 32 del Reglamento General, se restringe al análisis del título que tiene el registrador o la segunda instancia al frente, y su confrontación con la partida y los antecedentes registrales. Documentos que no obren ni en el título, ni en la partida, ni en sus antecedentes, creo que no pueden ser considerados. Creo que ese es el principal argumento a favor de rechazar la inhibitoria. Gracias.

Vocal Elena Vásquez

Buenos días. En el cuadro de la cantidad de inhibitorias presentadas no se ha tomado en cuenta cuáles han sido rechazadas. Hay que tener en cuenta que, si bien se presentan al Tribunal una gran cantidad de inhibitorias, también hay una gran cantidad que han sido rechazadas, lo cual es importante considerar al momento de hacer un análisis.

Bueno, respecto a cómo surgió este tema de la inhibitoria en el Tribunal Registral, yo recuerdo mucho a la doctora Evelyn Bedoya. Se le presentó el caso del señor Ortiga. Él pidió una inscripción, se rechazó en las dos instancias y llegó a anotar la demanda contencioso administrativa, que justo es el caso que sugiere el vocal Gilmer como único criterio a aprobar. Entonces, él anotó su demanda y posteriormente volvió a solicitar la inscripción de su título. Lo que la doctora Evelyn dijo es que ya no podía resolver porque esto se había sometido al Poder Judicial. Eso se llevó al Pleno, lo vimos coherente y lo aprobamos. Pero yo creo que este tema se resuelve por el hecho de que, si me presentan un nuevo título por predictibilidad, yo lo tendría que rechazar de nuevo, no tanto porque esto ya esté en el Poder Judicial.

Es verdad, también lo veo contradictorio, porque creo que o admitimos la inhibitoria o no la admitimos. O sea, es una cuestión de tomar una postura de aceptar o no aceptar, no dejar las cosas a medias tintas.

El tema de la inhibitoria es un tema con base constitucional. No es solo un tema de la Ley del Procedimiento Administrativo General. Es un tema en el cual están de por medio los poderes del Estado; el Estado no quiere que haya decisiones contradictorias entre el Poder Judicial y el Poder Ejecutivo. Las instituciones y organismos del Poder Ejecutivo, ante una cuestión que está sometida al Poder Judicial, deben respetar la jurisdicción y la primacía que tiene el Poder Judicial en sus decisiones. Esto ya está mencionado en el artículo cuarto de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Entonces, no es solo una cuestión de la Ley del Procedimiento Administrativo General; esto es parte del respeto de haberlo sometido al Poder Judicial. También se busca evitar que haya pronunciamientos contradictorios.

En el tema de la relación entre la Ley del Procedimiento Administrativo General y el Procedimiento Registral, estoy de acuerdo con la vocal Rosario, porque así lo establece la ley desde la modificatoria del año 2016. La Ley del Procedimiento Administrativo General también dice que los procedimientos especiales no pueden establecer menores derechos fundamentales a los administrados. Entonces, en esa línea, esto también tiene base constitucional. Los derechos fundamentales deben ser aplicados por todas las instituciones del Estado; estamos obligados a respetar el debido procedimiento y a respetar las instituciones establecidas en la Constitución, que son derechos fundamentales.

Entonces, veo un problema aquí. Se dice que la Ley 30313 establece que: "únicamente lo que está aquí puede ser materia de oposición a partir de ahora". Pero se olvida el tema de la base constitucional. Se ignora la aplicación de la Ley del Procedimiento Administrativo, en el sentido de que el procedimiento especial no puede establecer menos derechos.

Creo que la solución está en que Sunarp tome una decisión sobre esto. Es Sunarp, no nosotros. Estamos en un limbo, es verdad; no sé si alguien se atreva a hacer esto en un reglamento. Entonces, si se logra a través del reglamento general, bueno, será así. Pero si la misma Sunarp considera que esto necesita una ley, tendremos que esperar esa ley. Gracias.

Vocal Rosario Guerra

Cuando se da la modificación a la Ley 27444 en lo que respecta a sus alcances, es una superioridad condicional, es decir, si no está regulado en la ley especial, se tiene que aplicar necesariamente lo que dice la ley general.

Ahora, el tema de la titulación auténtica ya está en la ley; tú lo que tienes que buscar son los vacíos. ¿Cuál es el vacío de la inhibitoria? Claro que respeto el derecho registral y me gustaría que se respete el ámbito del derecho registral, que se regule más y que la Sunarp diga si se aplica o no se aplica la inhibitoria.

Por lo tanto, en la pregunta que hizo el vocal Javier, no se ha derogado porque todavía está vigente la Ley 30313, y eso es una ley. Gracias.

Vocal Pedro Álamo

Yo soy partidario de la posición del vocal Gilmer, pero siempre y cuando sea una causal adicional a la inhibitoria, o sea, que no se toque para nada los precedentes sobre inhibitoria que ya hemos aprobado. Todo esto sería en base al mismo principio que sustenta la inhibitoria, que establece la Ley Orgánica del Poder Judicial y la Ley del Procedimiento Administrativo General, que es el principio de exclusividad de la función jurisdiccional.

Vocal Luis Ojeda

Se ha indicado como parte del sustento de la propuesta del vocal Gilmer Marrufo que nosotros no resolvemos o no declaramos un derecho, y tiene razón: nosotros no declaramos, le damos publicidad.

Pero, ¿qué tipo de publicidad es la que nosotros brindamos? ¿Es una publicidad cualquiera, pues, que todo el mundo se entera y ahí queda? No. El sustento de nuestro sistema registral es que la publicidad que brinda el registro tiene efectos jurídicos. No es cualquier publicidad, no es una publicidad-noticia. Es una publicidad con efectos jurídicos, en base a la cual los terceros que contratan en relación con esta publicidad, pues, adquieren un derecho y están protegidos por el sistema. Entonces, no es simplemente publicidad. No es que nosotros declaramos o no declaramos el derecho y que solamente lo publicitemos. Cuando nosotros publicitamos un derecho, ese derecho surte efectos jurídicos. Entonces, hay que tener cuidado con esa parte.

Se señala que la Ley del Procedimiento Administrativo tiene algunas figuras que son contrarias a nuestros reglamentos y a nuestras normas especiales. Por ejemplo, el tema de la presentación de copias simples. A nadie se le ocurriría hacer una inscripción con una copia simple. Pero, ¿por qué? No porque la Ley del Procedimiento Administrativo lo permita, sino porque nuestras normas, el Código Civil y nuestras normas reglamentarias, sí regulan expresamente el tema de la titulación auténtica. Entonces, no podríamos recurrir a la normatividad administrativa.

En el caso de la inhibitoria, no sucede lo mismo. En el caso de la inhibitoria, nuestros reglamentos no lo han regulado y, en tanto no lo regulen, hay que remitirnos a lo que establece la norma general. La norma general dice que hay que abstenerse de pronunciarse cuando el tema está siendo visto por el Poder Judicial, y a eso se agrega lo que establece la Ley Orgánica del Poder Judicial, en los artículos 4 y 13, que establecen que cuando la instancia administrativa toma conocimiento de que este tema está siendo visto en sede judicial, hay que abstenerse. No queda otra, nos guste o no esas son las reglas. Gracias.

Vocal Suplente Karina Guevara

Solo para hacer una precisión del sentido de mi voto, para que quede registrado en el acta. Estoy de acuerdo con la postura del Dr Gilmer respecto a que la inhibitoria no debería ser parte del procedimiento registral. Apoyo la postura, partiendo del supuesto de que, si el juez en sede judicial va a declarar finalmente la nulidad de un acto, y el Registro es un registro no convalidante de nulidades, no tendríamos por qué entrar en conflicto con la decisión en sede judicial, pues lo finalmente lo que hará el registro es darle publicidad, téngase en cuenta que incluso publicitamos actos nulos. El objetivo es que- respecto de estos actos nulos- ese acto esté publicitado para que una vez declarada su nulidad pueda tener pase al registro libremente y con ello publicitar tal circunstancia. Entonces, por ese lado, yo no advierto el conflicto al que se refiere el artículo 75 del TUO de la Ley 27444, porque no vamos a entrar a declarar la validez o no de un acto, que en ese caso sí entraría en conflicto con lo que va a decidir el juez.

Otro argumento, dándole ya una lectura más literal al contexto del artículo 75, que dice: "una cuestión litigiosa entre dos administrados", que ya de por sí, el procedimiento registral, por su naturaleza no contenciosa, nunca plantea un supuesto de dos administrados en conflicto para que la administración pública, en el sentido del registro, tenga que abstenerse, salvo en los casos en que hay un tratamiento de procedimientos como los de saneamiento catastral, que hemos visto que se les ha dado una orientación de procedimiento trilateral.

En ese sentido, yo me decantaría por dejar sin efecto los acuerdos y precedentes sobre la inhibitoria. No obstante, no estaría de acuerdo con la propuesta final de la ponencia, la sumilla; para mí, sería solamente dejar sin efecto todos los acuerdos.

Vocal Suplente Maritha Escobar

Buenos días. Solamente para precisar lo siguiente: yo no estoy de acuerdo con la ponencia y, básicamente, ya conforme lo han indicado todos los otros vocales que han intervenido, tenemos que tener presente que, como bien han dicho, no declaramos la validez del acto, pero según el artículo 32, sí verificamos la validez del acto que nos solicitan inscribir. Entonces, si verificamos esa validez y ya tenemos conocimiento de que en el órgano jurisdiccional se está discutiendo dicha validez, ¿cómo vamos a dar acceso a este acto al registro?

Y segundo, respecto a los efectos de la inscripción, tenemos el principio de legitimación y los terceros registrales que se pueden generar a partir de esta inscripción. Creo que, teniendo en cuenta eso, no estoy de acuerdo con la ponencia, básicamente por esos dos fundamentos. Eso era todo. Gracias.

Vocal Beatriz Cruz

Me encuentro de acuerdo con la propuesta del vocal Gilmer, excepto la última parte de la propuesta de la sumilla. Les quiero señalar mis argumentos muy sucintamente: se ha dicho que el tema de la inhibitoria tiene una base constitucional, en efecto, y también está regulado, obviamente, en la LPAG, que regula todos los procedimientos administrativos, porque esa ha sido la modificatoria que se efectuó respecto a la LPAG, que se aplica incluso a estos procedimientos especiales, como es el procedimiento registral.

Sin embargo, hay que tener en cuenta algo. Si bien es cierto que la base constitucional de la inhibitoria se encuentra en nuestra Constitución, específicamente en el artículo 139, inciso 2, que habla de abocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional, ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Pues bien, en el caso del procedimiento registral, como vemos y como se ha dicho, nosotros no declaramos la validez del acto jurídico. Por lo tanto, no vamos a abocarnos a la causa pendiente ante el órgano jurisdiccional, en el cual se está cuestionando justamente la validez del acto jurídico. Primera premisa: para que no se diga que estaríamos violando la norma constitucional de la cual radica todo esto de la inhibitoria.

Y segundo, yo creo que deberíamos centrarnos en el propio artículo 75 de la LPAG. Es decir, si bien es cierto que la LPAG también rige para el procedimiento registral, sin embargo, el artículo 35 nos habla de la triple identidad: estricta identidad entre sujetos, hechos y fundamentos. Pues bien, debemos radicar el análisis en esta triple identidad.

Entonces, ¿existe realmente esta triple identidad en cuanto a lo que son los fundamentos? Es decir, ¿existe identidad entre los fundamentos respecto del procedimiento registral que justamente busca inscribir el acto, es decir, que acceda al registro? ¿Existe una triple identidad en cuanto a los fundamentos respecto al proceso judicial que está cuestionando la validez del acto? Porque recordemos que nosotros, a nivel registral, no declaramos la validez del acto, ya que no somos un registro convalidante.

Entonces, creo que aquí radica el tema de la discusión: si esta inhibitoria, que está plasmada a nivel administrativo por la LPAG, realmente está cumpliendo o no con este requisito de la triple identidad en relación con el procedimiento registral, que, como bien

se ha dicho, es de carácter no contencioso y no admite oposición, excepto en los casos expresamente señalados en la ley.

Por lo tanto, yo creo que aquí radica el tema. Nosotros no deberíamos admitir lo que es la inhibitoria, porque no estaríamos dentro del supuesto normativo establecido por el artículo 75 de la LPAG. Primero, porque no hay esa triple identidad en relación con los fundamentos; y segundo, porque el artículo comienza hablando de una cuestión litigiosa, lo cual, según nuestra normativa registral, no admite oposición. Esa sería mi intervención. Gracias.

Vocal Mariella Aldana

¿Qué te parece disgregar la votación y votar para dejar sin efecto el precedente que dice: "Procede formular inhibitoria en los casos en que se discuta judicialmente la validez o eficacia del acto cuya ejecución se solicita"? Esto es porque varios vocales han manifestado que no estarían muy de acuerdo con la segunda parte. Es una sugerencia.

Presidente Luis Aliaga

El vocal Gilmer Marrufo está modificando su propuesta; él propone la idea de que no procede la inhibitoria. Ahora vamos a pasar a votar si procede o no la inhibitoria en sede registral. Procedamos a la votación.

VOTACIÓN

A FAVOR QUE PROCEDE LA INHIBITORIA: Noelia Carbajal, Luis Ojeda, Elena Vásquez, Daniel Tarrillo, Maritha Escobar, Pedro Álamo, Luis Aliaga, Gloria Salvatierra y Rosario Guerra. **TOTAL: 9 VOTOS.**

A FAVOR QUE NO PROCEDE LA INHIBITORIA: Beatriz Cruz, Walter Morgan, Javier Echevarría, Karina Guevara, Jorge Alvitez, Mariella Aldana y Gilmer Marrufo. **TOTAL: 07 VOTOS.**

Por lo tanto, no se aprobó la propuesta de la ponencia.

Dr. Armando Subauste Bracesco.

Siendo las 10:00 a.m. hizo su ingreso el Superintendente de la Sunarp, Dr. Armando Subauste Bracesco, quien expresó su saludo a los Vocales y ratificó la inauguración del presente Pleno.

TEMA 2: FORMALIDAD PARA SUBDIVISIÓN DE PREDIO RÚSTICO UBICADO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

Ponente: Luis Ojeda Portugal.

Tema tratado en el último Diálogo del Tribunal Registral con los registradores de las Zonas Registrales VI, VII, VIII, IX, XI y XIV.

En el Diálogo se sugirió que se eleve a precedente de observancia obligatoria el acuerdo adoptado en el CXXXII Pleno Registral realizado el 27.8.2015:

TÍTULO FORMAL PARA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO URBANO:

El requisito del FUHU para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que

puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad.

Asimismo, se propuso que dicho acuerdo plenario sea aplicable también al caso de los predios rústicos ubicados en zona de expansión urbana.

TEMA 2: FORMALIDAD PARA SUBDIVISIÓN DE PREDIO RÚSTICO UBICADO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

La Ley 29090¹⁹, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos.

Con relación a la posibilidad de que un predio pueda ser dividido y dar lugar a 2 o más predios de menor extensión, en los numerales 7 y 8 del artículo 3 (Definiciones), se distingue la siguiente nomenclatura:

7. Independización o Parcelación de Terreno Rústico. - Partición de un **predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana**, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea.

8. Subdivisión de Predio Urbano. - Subdivisión o fraccionamiento de un **lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidas** en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponde de la jurisdicción donde se localiza.

En ambos casos se señala que el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.

Entre los Reglamentos que se han emitido para la aplicación de esta Ley, tenemos el de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, actualmente sancionado por el D.S. 029-2019-Vivienda²⁰ el cual, con relación a la subdivisión de predios establece en el Capítulo V, Procedimientos complementarios a la Habilitación Urbana, dos procedimientos:

La independización o parcelación de un terreno rústico ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, para lo cual, según el artículo 29.1 del Reglamento, debe presentarse: «a) el **Anexo E del Fuhu**: Independización de Terreno Rústico / Habilitación Urbana».

¹⁹ Modificada por Ley 60494, publicada el 2.8.2016

²⁰ Publicado el 06.11.2019

Los anteriores Reglamentos de Licencias de Habilitación y de Licencia de Edificación fueron:

a.- D.S. N° 024-2008-VIVIENDA, publicado el 27.09.2008 y vigente hasta el 04.05.2013

b.- D.S. N° 008-2013-VIVIENDA, publicado el 04.05.2013 y vigente hasta el 15.5.2017

c.- D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, publicado el 15.05.2017 y vigente hasta el 06.11.2019

En el caso de los predios urbanos, se solicita la «subdivisión de lote urbano» y conforme al numeral 31.1 del Reglamento, debe presentarse: «a) el **Anexo F del FUHU: Independización de Terreno Rústico / Habilitación Urbana**»

En ambos casos, conforme establece el numeral 22.1 del artículo 22, debe presentarse el Formulario Único de Habilitaciones Urbanas - FUHU.

El numeral 22.2 por su parte señala que «**El FUHU y sus anexos**, son documentos aprobados por el MVCS [Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento], de libre reproducción, mediante el cual se formalizan los procedimientos administrativos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de los proyectos de habilitación urbana; lo suscriben el administrado, así como los profesionales responsables del proyecto; tiene carácter de declaración jurada la información que contiene y los documentos que se presentan. **Este formulario tiene mérito de inscripción registral**». (Resaltado es nuestro).

En resumen, tanto para la independización o parcelación de predios rústicos ubicados en zona urbana o en área urbanizable inmediata, así como para la subdivisión de predios urbanos, además de los documentos técnicos respectivos, se debe presentar el FUHU y el anexo «E» o «F», según corresponda.

Una vez concluido el procedimiento al interior de la municipalidad, tanto para predios rústicos (numeral 30.2 del Reglamento)²¹ como para predios urbanos (numeral 32.2 del Reglamento)²², si no existen observaciones, **se emite la Resolución de autorización**, consignando a continuación en el Anexo «E» o «F», según corresponda, el número de dicha Resolución.

Los numerales 30.5 y 32.4 señalan que el FUHU y su respectivo Anexo «E» o «F», según corresponda, debidamente sellado y firmados, acompañados de la documentación técnica, son entregados al administrado para su inscripción en el Registro de Predios.

En el ámbito registral por su parte, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece como requisito para realizar las distintas inscripciones sobre habilitaciones urbanas y en específico para el caso de actos que implican dividir un predio -en concordancia con las normas citadas anteriormente-, la presentación del FUHU y su Anexo correspondiente. Así lo establecen los artículos 60 y 62 del acotado reglamento:

Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

- a) El **Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F** y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;
(...) (resaltado nuestro)

21 30.2 En caso no existan observaciones, se emite la Resolución de autorización de independización o de parcelación de terrenos rústicos, consignando el número de la citada resolución en el Anexo E del FUHU.

22 32.2 En caso no existan observaciones, se emite la Resolución de Autorización de subdivisión de lote urbano, consignando el número de la citada resolución en el Anexo F del FUHU.

Artículo 62.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso.

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del **Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, y su anexo E, donde se señale de forma expresa que el predio a independizar se ubica en zona de expansión urbana**, así como se indique el número de Resolución de autorización y adjuntando el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.(...).

(Resaltado y subrayado nuestro).

Entonces, para inscribir la independización o parcelación de predios rústicos ubicados en zona de expansión urbana, como para la subdivisión de predios urbanos, además de la documentación técnica, se requiere presentar el Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU acompañada del anexo «E» o «F» respectivamente debidamente sellado y firmado.

Cabe señalar que, conforme a lo explicado anteriormente, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Licencias de construcción señala que, para que el FUHU y sus respectivos anexos constituyan documento inscribible, requieren que en ellos se consigne, además de la firma y sello del funcionario responsable, el número de la Resolución que aprueba el procedimiento.

Ahora bien, en el Pleno CXXXII (132) del Tribunal Registral, realizado el 27 de agosto de 2015, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

TITULO FORMAL PARA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO URBANO

El requisito del FUHU para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad.

Con este acuerdo el tribunal registral ha venido admitiendo que para la inscripción de subdivisión de **predios urbanos**, puede presentarse tanto el FUHU y anexo «F», como la Resolución emitida por la municipalidad.²³

Dado que el fundamento del acuerdo aprobado es aplicable también para el caso de predios rústicos ubicados en zona de expansión urbana, en algunas resoluciones se ha admitido que cuando se solicita la independización o parcelación, puede presentarse tanto el FUHU y su anexo «E» como también la Resolución respectiva.²⁴

De otro lado, en el Diálogo con el Tribunal Registral con las Zonas Registrales VI, VII, VIII, IX, XI y XIV realizado en modo virtual el 17 de marzo de 2025, se trató el tema de la formalidad para subdivisión de predio rústico ubicado en zona de expansión urbana y se aprobó los siguientes acuerdos:

²³ Entre otras, tenemos la Resolución 2930-2023-SUNARP-TR del 10.7.2023 (considerando 5) Resolución 1411-2024-SUNARP-TR del 5.4.2024 (Considerando 10).

²⁴ Entre otras, tenemos la Resolución 1030-2025-SUNARP-TR del 07.03.2025 (considerando 4), **Resolución 0416-2025-SUNARP-TR del 30.01.2025** (considerando 3).

1. Que el acuerdo plenario aprobado en el pleno 132 referido a la admisión de la Resolución en lugar del FUHU y su anexo, sea aplicable también al caso de los predios rústicos ubicados en zona de expansión urbana
2. Que el acuerdo plenario y la propuesta efectuada en este Dialogo sean elevados a la categoría de Precedente de Observancia Obligatoria

En consecuencia, conforme a lo explicado anteriormente y a las propuestas formuladas por el pleno del «Diálogo con el Tribunal Registral», se somete al pleno lo siguiente:

- a) Elevar a la categoría de Precedente de Observancia Obligatoria el acuerdo aprobado en el Pleno CXXXII que señala:

TITULO FORMAL PARA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO URBANO

El requisito del FUHU para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad.

Entre otras, tenemos la Resolución 2930-2023-SUNARP-TR del 10.7.2023 (considerando 5) Resolución 1411-2024-SUNARP-TR del 5.4.2024 (Considerando 10).

- b) Aprobar, la sumilla siguiente como POO:

SUBDIVISIÓN DE PREDIO RÚSTICO SIN CAMBIO DE USO

De conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para la independización de un predio rústico sin cambio de uso debe presentarse el FUHU y su anexo E o, en su reemplazo, la resolución municipal que aprueba su emisión, por ser instrumento público de mayor formalidad, con la precisión en ambos casos que el predio a independizar se ubica en área de expansión urbana, acompañados de la documentación técnica conformada por el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

Resolución 1030-2025-SUNARP-TR del 07.03.2025 (considerando 4), Resolución 0416-2025-SUNARP-TR del 30.01.2025 (considerando 3).

Exposición del Vocal Luis Ojeda:

Este tema ha sido propuesto a raíz del último diálogo que hubo en el mes de marzo con diversas zonas registrales. Entonces, se planteó un tema y este fue aprobado por el Pleno del Diálogo Registral a fin de que, a su vez, sea sometido al Pleno Registral .

El tema es la formalidad para la subdivisión de un predio rústico ubicado en una zona de expansión urbana. ¿Cuál es el antecedente actual? La norma vigente es la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, la cual establece que su finalidad es regular los procedimientos administrativos para, entre otras cosas, la independización de predios rústicos y la subdivisión de lotes.

Nos damos cuenta de que emplea estos dos términos, que aparentemente son muy similares. Regula también otros temas, como las licencias de habilitación urbana, de edificación, reglamento de verificadores; en fin, son varios temas que regula, pero en

este caso vamos a centrarnos únicamente en estos dos: la división de un predio a fin de que dé lugar al nacimiento de dos o más fracciones.

La ley establece diversas definiciones para los actos a los cuales se refiere, los cuales regula en el artículo 3. Dentro de las muchas definiciones, tenemos las que nos interesan, contenidas en los numerales 7 y 8, que nos dicen:

7. Independización o parcelación de un terreno rústico: partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una hectárea.

8. Subdivisión de predio urbano: subdivisión o fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidas en el plan urbano o norma urbanística que corresponde de la jurisdicción donde se localiza.

Esta norma nos remite, a su vez, al Reglamento. En la ley se dice que la forma en cómo se va a proceder para la subdivisión o la división de predios se establecerá en el Reglamento. Ha habido desde la dación de la ley diversos reglamentos, y el actual reglamento es el que está sancionado por el Decreto Supremo 029-2019-Vivienda. En este reglamento se establece:

29.1 Independización o parcelación de un terreno rústico ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, para lo cual, según el artículo 29.1 del Reglamento, debe presentarse: a) el anexo E del FUHU: Independización de terreno rústico / habilitación urbana.

31.1 Predios urbanos, se solicita la subdivisión de lote urbano y conforme al numeral 31.1 del reglamento debe presentar: a) el Anexo F del FUHU: Subdivisión del lote urbano.

En ambos casos, conforme al numeral 22.1 del artículo 22, debe presentarse el Formulario Único de Habilitaciones Urbanas (FUHU), el cual es el instrumento que da lugar a la tramitación de este procedimiento, en el cual se acompaña, dependiendo de si es un predio rústico o un predio urbano, el Anexo E o el Anexo F.

Una vez que el procedimiento ha concluido al interior de la municipalidad, ¿qué es lo que hace la municipalidad en ambos casos? Como órgano competente, emite una resolución autorizando el fraccionamiento de este predio y, a continuación, luego de que ha emitido la resolución respectiva, procede a consignar en el formulario E o en el formulario F, dependiendo de si es un predio rural o un predio urbano, el número de dicha resolución.

El numeral 30.5 y el numeral 32.4 señalan que, en ambos casos, el FUHU y su respectivo Anexo E o F, según corresponda, debidamente sellados y firmados, acompañados de la documentación técnica, se entregan al administrado para que este concurra a Registros Públicos y pueda inscribir esta división, subdivisión o parcelación.

Ahora, ya que el usuario obtuvo el documento inscribible en la institución que corresponde —la municipalidad— y llega y toca las puertas del registro, ¿qué requisitos le pide el registro para poder inscribir este acto? El artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que el título que da mérito a la independización de un predio urbano es el Formulario Único de Habilitaciones Urbanas y el Anexo F, el plano municipal de subdivisión, el plano debidamente sellado y visado donde se precisan el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes.

En cuanto a los predios rústicos ubicados en zona urbana o de expansión urbana sin cambio de uso, el artículo 62 establece que para proceder a la independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en zona de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitaciones Urbanas (FUHU) y su Anexo E, en donde se señala de forma expresa que el predio a independizar se ubica en zona de expansión urbana, así como también que se indique la resolución de autorización y se adjunte la documentación técnica respectiva.

Como vemos, en ambos casos el título inscribible que debe presentarse como regla general es el FUHU, Formulario Único de Habilitaciones Urbanas, y el anexo debidamente sellado, llenado y firmado por la municipalidad.

Sin embargo, esto dio lugar a que, en algunos casos, el usuario presentara, en lugar del FUHU, la resolución. Había diferentes criterios; en algunos casos, los registradores sí admitían la resolución, mientras que en otros decían que, de acuerdo con lo que establece la ley, el título inscribible, es decir, el acto material y formal, está contenido únicamente en el formulario registral.

Se dieron diferentes pronunciamientos y, en el año 2015, en el Pleno 132, el Tribunal, en base a una ponencia de la doctora Gloria Salvatierra, acordó o aprobó, como acuerdo plenario, que el requisito, el título formal para la independización de un predio urbano, era el FUHU, conforme al artículo 60 del Reglamento. Sin embargo, este es un requisito mínimo y, en su lugar, también podría presentarse la resolución municipal, que tenía una mayor formalidad.

Es decir, se valoraron ambos instrumentos: uno simplificador, que es el formulario, y otro, la resolución, como acto administrativo emanado de la municipalidad. Se dijo que ambos son títulos inscribibles. Si se puede inscribir en base al FUHU, que es el documento sencillo, con mayor razón se puede inscribir en base a la resolución municipal, que tiene mucho mayor peso.

Ahora, en base a este acuerdo, el Tribunal ha venido admitiendo que la inscripción de subdivisión para predios urbanos solamente requiere el anexo o la resolución. Pero, como hemos visto anteriormente, para el caso de los predios rústicos ubicados en zona de expansión urbana, los requisitos que establece el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana también piden casi los mismos requisitos. Es decir, también exige el anexo, el formulario registral (FUHU) y el anexo correspondiente.

Entonces, siguiendo la línea que sirvió para aprobar el acuerdo plenario, en muchas resoluciones se ha mencionado o se ha indicado que este criterio desarrollado para los predios urbanos también es aplicable a los predios rústicos ubicados en zonas de expansión urbana. Por tanto, se ha admitido en muchas resoluciones que, para el caso de predios rústicos ubicados en zona urbana, se puede presentar tanto el FUHU con su anexo como la resolución respectiva, en ambos casos acompañando la documentación técnica correspondiente.

Ahora bien, en el Pleno del diálogo registral llevado a cabo con las zonas registrales VI, VII, VIII, IX, XI y XIV, el 17 de marzo de este año, uno de los temas que se trató fue precisamente el de la formalidad para la inscripción de la independización de predios rústicos. El Pleno aprobó por amplia mayoría, con 30 personas a favor y una o dos en contra, someter al Pleno del Tribunal Registral dos temas:

1. Que el acuerdo plenario aprobado en el Pleno 132, referido a la admisión de la resolución en lugar del FUHU, sea aplicable también a predios rústicos ubicados en zona de expansión urbana de manera expresa.

2. El segundo tema fue que el acuerdo plenario y esta propuesta fueran elevados a la categoría de precedente de observancia obligatoria, no solamente como un acuerdo válido o aplicable a nivel de las salas del Tribunal, sino que se convierta en un criterio que obligue también a la primera instancia.

A raíz de estos acuerdos, es que nosotros traemos al Pleno estos dos temas. La propuesta que traemos es la siguiente:

a) Elevar primero a la categoría de precedente de observancia obligatoria el acuerdo aprobado en el Pleno 132, que señala:

Título formal para la independización de predio urbano

El requisito del FUHU por la independización de predio urbano, en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la resolución municipal respectiva, por ser un instrumento público de mayor formalidad.

Esto elevarlo a precedente de observancia obligatoria.

b) En cuanto al segundo tema, que se apruebe con la misma formalidad, como precedente de observancia obligatoria:

Subdivisión de predio sin cambio de uso

De conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para la independización de un predio rústico sin cambio de uso, debe presentarse el FUHU y su anexo E o, en su reemplazo, la resolución municipal que aprueba su misión, por ser un instrumento público de mayor formalidad, con la precisión en ambos casos de que el predio a independizar se ubica en el área de expansión urbana, acompañados de la documentación técnica conformada por el plano municipal de independización o parcelación, debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en esos últimos el área, linderos y medidas perimétricas, tanto de la porción a independizar como del área remanente.

Entonces someto al Pleno estos 2 temas. Gracias

DEBATE

Presidente Luis Aliaga

Bien, gracias. Entonces, habría dos propuestas: por un lado, elevar a precedente de observancia obligatoria el acuerdo adoptado en el Pleno 132, y luego hacer aplicable este criterio también al caso de los predios rústicos ubicados en zona urbana. Entonces, comenzamos la rueda de intervenciones.

Vocal Suplente Maritha Escobar

Estoy totalmente de acuerdo con la ponencia, pero con la precisión de que nosotros ya hemos venido aplicando este acuerdo para todos los casos, para todos los procedimientos como la habilitación urbana o la independización de predios rústicos sin cambio de uso. Es decir, todos los procedimientos indicados en la Ley 29090 ya los venimos aplicando de manera uniforme.

Entonces, de repente, con la propuesta B), que es ampliarlo para el caso de independización de predios rústicos, más bien estamos dando el mensaje de que solamente estaría restringido a esos dos supuestos cuando en realidad lo venimos aplicando a todos los supuestos regulados en la Ley 29090.

Considero que deberíamos aprobar como precedente este criterio, que ya es un acuerdo plenario, pero ampliándolo en general a todos los procedimientos regulados por la Ley 29090, como hemos venido diciendo en varias resoluciones.

Vocal Luis Ojeda

Teniendo en cuenta que ya hay pronunciamientos en este sentido, creo que se podría ampliar el acuerdo que ya existe y añadir que este criterio también es aplicable al caso de la independización de predios rústicos ubicados en zona de expansión urbana, y luego aprobarlo como precedente de observancia obligatoria.

Vocal Javier Echevarría

Coincido con lo manifestado por la vocal Maritha; creo que se podría incluir un párrafo final que extienda a su vez esos alcances a otros supuestos contemplados en la Ley 29090.

Vocal Luis Ojeda

Podríamos dejarlo así:

Título formal para la independización de predio urbano

El requisito del Fuhu por la independización de predio urbano, en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la resolución municipal respectiva, por ser un instrumento público de mayor formalidad.

Este criterio es aplicable a todos los supuestos regulados por la Ley 29090.

Solo que el agregado no tiene resoluciones expresas que respalden, pero no tengo inconveniente.

Vocal Suplente Noelia Carbajal

Estoy de acuerdo con la propuesta del vocal Ojeda, también con lo que dice la vocal Maritha, aprovechando el agregado propuesto. Pero si hay resoluciones, solamente hay que buscarlas, porque sí se ha aplicado para otros casos.

Independientemente de ello, quería que conste en el acta que, si bien la resolución puede sustituir al Fuhu, al final se trata de documentos complementarios. Lo digo porque se han dado casos en los que la primera instancia, una vez que se les presenta la resolución y de repente esta no tiene una precisión, por ejemplo, el tema de que se ubica en espacio urbano y predio rústico que se va a independizar. Se les presenta el Fuhu que se ha aprobado por el mérito de esta resolución y el registrador desconoce el alcance del Fuhu porque dice que la resolución reemplaza al Fuhu. Esto no se debe entender así; sino que, si bien uno puede sustituir al otro documento, al final se puede permitir la presentación simultánea de ambos documentos, sobre todo porque a veces necesito la información que no obra en el documento que inicialmente me han presentado.

Entonces, quiero que eso conste en los fundamentos del acta por los que se va a aprobar como precedente.

Considero que, efectivamente, se tiene que aprobar como precedente, porque aún se sigue cuestionando la validez de los acuerdos en primera instancia como obligatorios para ellos, pese a que el reglamento del Tribunal Registral establece que los precedentes y los criterios vinculantes hablan de criterios, no de acuerdos, y son de cumplimiento para ambas instancias registrales. Pero lo que ocurre en la actualidad es que se siguen reconociendo los alcances de los acuerdos, y en las observaciones los ponen, y las resoluciones que en realidad también deberían ser vinculantes, porque son reiteradas, y aun así siguen desconociendo su vinculatoriedad.

Eso es todo, gracias.

Vocal Suplente Javier Echevarría

Una precisión en línea con lo manifestado por la vocal Noelia. En efecto, creo que esto debe enfocarse desde el punto de vista de que tanto el Fuhu como la resolución municipal son complementarias entre sí. Lo que se debe cautelar es que no haya documentación contradictoria en el expediente. Creo que eso, por ejemplo, es lo que sucedió en la resolución 3703-2024, que justamente es la que motivó que se lleve este tema al diálogo con los registradores y que, a su vez, ha venido ahora al Pleno del Tribunal Registral. En ese caso, había un Fuhu que evidenciaba una naturaleza diferente de la que se señalaba en la resolución municipal, y fue por eso que la sala se pronunció ampliando la observación. Creo que no puede entenderse que, al aprobarse el criterio de que puede presentarse, o bien el Fuhu, o bien la resolución, tampoco puede entenderse en el sentido de que si se presenta una resolución que entra en contradicción con el Fuhu, debemos preferir únicamente la resolución.

Vocal Luis Ojeda

Yo también entiendo que no son temas excluyentes uno del otro. Pero sí hay que reconocer que a veces en la primera instancia cualquier resquicio es aprovechado para, en lugar de inscribir, rechazar. No tengo ningún inconveniente en incluir un párrafo o una línea indicando que estos documentos son complementarios. Pero, como dijimos, habría que ver si tenemos resoluciones en ese sentido. Yo no he encontrado, al menos, una resolución que expresamente diga que se complementan. Entiendo que si es así, eso debería quedar en el acta. Pero no sé si podríamos incluirlo en la sumilla.

Presidente Luis Aliaga

Tal como está la sumilla, la idea parecería ser que es o lo uno o lo otro. Tal vez sería conveniente agregar alguna frase más que permita entender que son complementarios.

Vocal Luis Ojeda

Podemos colocarlo así

Título formal para la independización de predio urbano

El requisito del Fuhu por la independización de predio urbano, en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la resolución municipal respectiva, por ser un instrumento público de mayor formalidad. **Sin perjuicio de que el contenido de ambos instrumentos son complementarios.**

Este criterio es aplicable a todos los supuestos regulados por la Ley 29090.

Vocal Daniel Tarrillo

No, lo que iba a decir es que, antes del “sin perjuicio”, para mí ya estaba bien la sumilla, porque, al final, los argumentos ya constan en el acta. Me parece que la inquietud era convertir este tema en precedente; no se trata de darles todo en la sumilla, esta se

complementa con los argumentos del acta. Para mí bastaba, incluso sin el “sin perjuicio”. La última línea sí considero que debe ir, pero el otro agregado me parece que no.

Vocal Walter Morgan

Buenos días. Estoy de acuerdo en que el tema es aplicable a todos los supuestos que sean similares al del artículo 62. Pero estaba escuchando el tema que trajo el vocal Luis Ojeda, en el sentido de que los registradores encuentran a veces alguna problemática en cuanto a la discrepancia que puede surgir entre el contenido del Fuhu y la resolución, porque el usuario en muchas ocasiones adjunta ambos documentos. Entonces, yo considero que si se presenta la resolución, la que manda es esta, y si hay un dato discrepante en el Fuhu, este no debe significar una contradicción, ya que la resolución, recordemos, es el resultado de la evaluación que se hace respecto del trámite administrativo, y el Fuhu, en realidad, es una simplificación; es decir, traslada la información de la resolución al formato solo aspectos más puntuales, llenándolos en el rubro que corresponde.

Entonces, si hay una desarmonía en esos documentos, lo que debe hacerse es prevalecer la información que consta en la resolución, porque el Fuhu solamente es un reflejo del contenido de la resolución.

Me parece que sería importante consignar que ante las evidencias de una discrepancia en cuanto a la información de uno y otro documento, prima la información o el dato que conste en la resolución, que es la fuente, porque el Fuhu es solo un mecanismo simplificado que ha sido llenado en base a la información que contiene el documento de fuente. Eso es todo, gracias.

Presidente Luis Aliaga

Entonces, la nueva sumilla propuesta sería:

Título formal para la independización de predios

El requisito del Fuhu por la independización de predio urbano previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar **o complementariamente** la resolución municipal respectiva, por ser un instrumento público de mayor formalidad.

Este criterio es aplicable a todos los supuestos regulados por la Ley 29090.

Al agregar la palabra “complementariamente”, la idea es que no sustituye al otro, sino que, en todo caso, si tiene información que pueda ser complementaria, se admitan ambos documentos. Lo podemos cambiar por “conjuntamente”.

Vocal Walter Morgan

La norma prescribe que se tiene que presentar el Fuhu, pero a veces traen la resolución. Acá ya tiene la resolución, y entonces límitate a la resolución; ya no veas el Fuhu.

Presidente Luis Aliaga

Hay veces que en uno no hay la información completa. Por eso es que se complementan el uno con el otro.

Vocal Beatriz Cruz

Una consulta: ¿y si quitamos la palabra “conjuntamente”? Porque ya ese es un tema casuístico. Lo que pasa es que no hay una concordancia en la sumilla. Me parece que lo otro es casuístico.

Vocal Suplente Noelia Carbajal

Pienso que debería quedar en los fundamentos del acta, porque, más que “conjuntamente”, para mí debería ir lo que puso el vocal Luis Ojeda antes: “complementariamente”, porque el problema se ocasionaba cuando faltaba información en un documento y aparecía en el otro. O retiramos esa palabra y votamos para que se apruebe como precedente, y que los fundamentos del acta se desprendan. Así, cuando uno tenga que citar una resolución, se explique ello de acuerdo a la casuística, como dice la vocal Beatriz.

Presidente Luis Aliaga

Entonces, si está de acuerdo el ponente, mantenemos el texto que dice “presentarse en su lugar”.

Vocal Luis Ojeda

La idea es que no haya un resquicio para que se rechace una cuando se presentan ambas.

Presidente Luis Aliaga

Va a ser difícil que una sumilla contente a todos. Va a haber algún tema casuístico. En realidad, como estamos convirtiendo en precedente un acuerdo, se quiso mejorar un poco la redacción, pero creo que al final termina siendo más complejo. Entonces, si te parece bien a ti como ponente, podríamos mantener el texto original.

Vocal Luis Ojeda

Entonces, teniendo en cuenta los aportes recibidos proponemos, finalmente, la sumilla con el siguiente texto:

Título formal para la independización de predios

El requisito del Fuhu por la independización de predio urbano previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la resolución municipal respectiva, por ser un instrumento público de mayor formalidad.

Este criterio es aplicable a todos los supuestos regulados por la Ley 29090.

Presidente Luis Aliaga

Entonces sometemos a votación esta sumilla.

VOTACIÓN:

A FAVOR: Elena Vásquez, Rosario Guerra, Noelia Carbajal, Daniel Tarrillo, Karina Guevara, Javier Echevarría, Jorge Alvitez, Mariella Aldana, Beatriz Cruz, Gloria Salvatierra, Gilmer Marrufo, Walter Morgan, Luis Ojeda, Maritha Escobar, Pedro Álamo, Luis Aliaga. **TOTAL: 16 votos**

EN CONTRA: **TOTAL: 0 votos**

Por lo tanto, se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** la sumilla siguiente:

TÍTULO FORMAL PARA LA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS

El requisito del Fuhu por la independización de predio urbano previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la resolución municipal respectiva, por ser un instrumento público de mayor formalidad.

Este criterio es aplicable a todos los supuestos regulados por la Ley 29090.

Criterio establecido en la Resolución N° 2930-2023-SUNARP-TR del 10.7.2023 (considerando 5) Resolución 1411-2024-SUNARP-TR del 5.4.2024 (Considerando 10).

TEMA 3: CALIFICACIÓN DE LAS FORMALIDADES DE LOS TESTAMENTOS POR ESCRITURA PÚBLICA

Ponente: Mariella Aldana Durán.

La Tercera Sala propone apartarse del criterio reiterado contenido en las resoluciones 537-2017-SUNARP-TR-A, 009-2018-SUNARP-TR-A, 619-2022-SUNARP-TR y 3194-2022-SUNARP-TR; puesto que en dichas resoluciones se califican los requisitos de los testamentos por escritura pública de manera muy rigurosa y literal.

Por lo que propone que la calificación de los testamentos por escritura pública se flexibilice atendiendo a la finalidad de la norma. La propuesta está contenida en el voto en discordia de la Resolución 3194-2022-SUNARP-TR del 12 de agosto de 2022 que señala lo siguiente:

FORMALIDADES EN TESTAMENTOS POR ESCRITURA PÚBLICA

De conformidad con el principio de legalidad recogido en el numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título, por lo que tratándose de testamentos por escritura pública deberá verificarse que en su otorgamiento se haya cumplido con las formalidades esenciales establecidas por el artículo 696 del Código Civil, entre ellas, que cada una de las páginas del testamento sea firmada por el testador, los testigos y el notario. De no cumplirse con alguna de las formalidades, el testamento será sancionado con la nulidad de conformidad con el artículo 811 del Código Civil, lo que constituye defecto insubsanable.

PONENCIA

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA AMPLIACIÓN DE TESTAMENTO POR ESCRITURA PÚBLICA

1. En el 202° Pleno del Tribunal Registral, Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día 21 de diciembre de 2018, publicado en el diario "El Peruano" el 29.01.2019 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

REQUISITOS FORMALES QUE NO AFECTAN LA VALIDEZ DEL INSTRUMENTO

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

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

Los fundamentos por los que se aprobó dicho criterio fueron los siguientes:

- El tema de los requisitos en las escrituras, es un tema recurrente y creo que debemos tomar un criterio favorable a la inscripción y flexible, porque de lo contrario le

cargamos al usuario con un incumplimiento de la formalidad excesiva. Es cierto que la ley las prevé, pero nosotros no podemos aplicar la ley como antiguamente se hacía, “El juez boca de la ley”, no puede ser posible. Hay formalidades que nos exige la Ley del Notariado, que no son necesarias para que nos den certeza de la manifestación de la voluntad de las partes, hay muchos aspectos en lo que las Salas ya hemos sido flexibles. Según la Ley del Notariado, en la introducción debe constar si el compareciente comparece por su propio derecho o en representación de alguien. Muchas veces los notarios se olvidan y no ponen si es por su propio derecho o en representación de alguien. Se ha interpretado que si una persona comparece y no dice si comparece en representación de alguien, se entiende que comparece por su propio derecho. Hace poco en nuestra Sala hemos emitido una resolución (título 1898278) en la que se dispuso la inscripción a pesar que se dejaban pequeños espacios en blanco en una escritura. Claro, si dejas espacios en blanco en una escritura y es el espacio donde va el nombre del adquirente o transferente o un dato esencial (precio, valorización en una donación) no procede la inscripción. Pero si estamos ante casos, en los que por ejemplo el espacio que se había dejado en blanco era: el predio materia de transferencia está inscrito en el tomo y fojas en blanco. Falta la foja y el tomo en donde está inscrito, pero obran todos los demás datos del predio como su ubicación, numeración, todo exacto y perfectamente identificable el bien vendido sin necesidad de la indicación de la partida, entonces efectivamente no ha cumplido con el requisito, pero no es necesario presentar una escritura pública subsanatoria.

- Debemos tener un criterio pro inscripción y en un criterio de no estarnos fijando en nimiedades sino en aspectos sustanciales para ver si procede o no la inscripción de un título.

- Es importante que aprobemos un criterio general, es difícil hacer un criterio general, pero si nos proponen esbozar una propuesta de un tema general para que sea una guía tanto para nosotros, como para los registradores, hay temas que por no ser esenciales aunque efectivamente haya un incumplimiento de la norma no deben ser materia de denegatoria. Por ejemplo, en una resolución de la Segunda Sala de Lima, en la que el defecto era que no se había puesto la fecha de conclusión de firmas, lo cual es un requisito que está expresamente en la Ley, la Sala concluyó que no era un defecto sustancial y que debería revocarse e inscribirse; es también un criterio a seguir. Bueno podemos enumerar los casos, pero tal vez, como propuesta, empezar con este tema y queda como un criterio o incluso podría ser un precedente, una guía para los usuarios y registradores para que no observen estos defectos.

2. Asimismo, en el 233° Pleno del Tribunal Registral realizado el 22/10/2020 se adoptó el siguiente acuerdo:

APLICACIÓN DEL ART. 35 DEL D. LEG. 1049

La inobservancia de los requisitos formales que se refiere el Art. 35 del D. Leg. 1049 donde indica que deberá constar en letras y en números, el precio, capital, área total, cantidades que expresen los títulos valores, porcentajes, participaciones y otros datos no deben dar lugar a la denegatoria de inscripción.

Los fundamentos por los que se aprobó el acuerdo fueron los siguientes:

- Debido a la naturaleza de la función notarial - de ser una actividad de servicio público, que contribuye a la seguridad jurídica del país mediante el otorgamiento de la fe pública a los actos, contratos y hechos que se realizan - es que esta actividad se encuentra regulada, tanto en cuanto a los requisitos que debe reunir la persona que va

a otorgar fe pública (requisitos, deberes y obligaciones), como los documentos que van a recoger los actos, contratos o hechos a constatar.

Uno de estos documentos es la escritura pública, que es un instrumento público protocolar mediante el cual el notario recoge la realización de determinados actos jurídicos, tales como el otorgamiento de poder o un contrato de compraventa.

Para la extensión de la escritura pública el notario, debe ceñirse a ciertas pautas, las mismas que se encuentran recogidas en el Decreto Legislativo del Notariado.

El artículo 35 del mencionado decreto señala:

“Artículo 35.- Fechas del instrumento público

La fecha del instrumento y la de su suscripción, cuando fuere el caso, constarán necesariamente en letras.

Deberá constar necesariamente en letras y en número, el precio, capital, área total, cantidades que expresen los títulos valores; así como porcentajes, participaciones y demás datos que resulten esenciales para la seguridad del instrumento a criterio del notario.”

Se puede apreciar del referido artículo que el fundamento de la exigencia contenida en el segundo párrafo, consistente en señalar tanto en números y letras algunos datos referidos a cantidades o montos incluidos dentro del acto jurídico a formalizar, así como en el caso del precio, es otorgarle mayor seguridad al instrumento público notarial, el que constituye un instrumento formal, hecho que también encuentra sustento en el carácter de autenticidad del que se encuentran revestidos estos instrumentos, acorde con lo previsto en el artículo 2²⁵ de la citada norma.

- De otro lado, en base a los principios de razonabilidad y proporcionalidad no todo defecto debe dar lugar a una observación, incluso cuando se haya omitido un dato que la norma señala como necesario. Así el caso en el que el Art. 35 del D. Leg. Indica que deberá constar necesariamente en letras y en números, el precio, capital, área total, cantidades que expresen los títulos valores, debemos estar al criterio adoptado en el CCII PLENO (202-2018) donde se indicó que la inobservancia de los requisitos formales no deben dar lugar a la denegatoria de inscripción.

Distinto es el supuesto donde existe discrepancia entre los datos expresados en números y letras, en ese caso sí amerita aclaración del instrumento.

- Está claro lo que dice la norma, pero no sólo en la Ley del Notariado hay muchas normas que contienen exigencias excesivas, muy formalistas, y que el Tribunal Registral no está aplicando una interpretación literal, no nos entretengamos en las comas o puntos, efectivamente dice lo que han mencionado, definitivamente esa fue la intención del legislador, pero lo cierto es que nosotros tenemos que ir más allá.

- La Ley del Notariado dice que toda persona que comparece ante notario debe señalar si actúa por su propio derecho o en representación de otra persona, si no se

25 Artículo 2.- El Notario

El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes.

Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.

señala lo mencionado, el registrador lo observa, en cambio el Tribunal Registral lo revoca porque si no digo que comparezco en nombre de otra persona obviamente lo estoy haciendo en mi nombre, pero la norma dice literalmente que debo ponerlo, bueno sí, pero son exigencias que creo debemos alejarnos un poquito del texto literal e irnos a la finalidad. Si no hay duda no debería observarse, hay que flexibilizar un poco e ir a la finalidad de la seguridad y no tanto al detalle.

- La función del registro lo señala el artículo 31 del Reglamento General que nos dice que en el marco de la calificación registral, el registrador o el Tribunal Registral propiciará o facilitará la inscripción de los títulos, que nos quiere decir esto, que cuando hay más de una posición o exista más de una interpretación válida, cual es la que se debe escoger, la que te lleva a inscribir o la que te lleva a no inscribir, creo que este artículo lo que nos dice es escoge la que te permite inscribir, no contraviene la ley.

- La norma es clara cuando se trata del porcentaje: debe estar expresado en letras y números. Vale decir, en el instrumento deben constar esas circunstancias. El asunto para el Registro es otro: ¿si en el instrumento público se obvió alguno de esos datos se podrá inscribir el título? Consideramos que sí.

3. El acuerdo citado en el numeral precedente, en base a similares fundamentos, fue aprobado como precedente de observancia obligatoria en el Pleno 289° celebrado el 19 y 20 de agosto de 2024, publicado en el diario oficial El Peruano el 31/08/2024, con el siguiente tenor:

APLICACIÓN DEL ART. 35 DEL D.LEG. 1049

En la calificación registral de instrumentos públicos, si se omitió consignar en letras o números el precio, capital, área total, cantidades que expresen los títulos valores, porcentajes, participaciones y otros datos, no será materia de observación, cuando quede clara la información objeto del acto cuya inscripción se solicita.

4. Como puede apreciarse, los indicados criterios no aplican literalmente las normas: lo que prima es la finalidad perseguida por la norma.

En el caso de los requisitos de los testamentos por escritura pública, lo esencial es tener certeza que el instrumento contiene la manifestación de voluntad del testador.

5. Debe tenerse en cuenta, sobre todo, que al momento en que se califica un testamento por escritura pública *el testador no se encuentra entre nosotros para poder subsanar algún defecto.*

Si no se admite la inscripción del título (basado en formalismos señalados en la ley pero excesivos), la consecuencia será que los interesados tendrán que seguir un proceso judicial - que tomará varios años sin duda -, para declarar la nulidad del testamento. De este modo se recarga más aún la carga de los órganos jurisdiccionales con una "controversia" que en realidad puede no existir.

Luego de ello los familiares deberán seguir un proceso de sucesión intestada, a pesar que el testador otorgó testamento y su voluntad debe ser respetada. Este es también un imperativo moral.

Así, si por una pequeña formalidad incumplida – por ejemplo, que en un testamento de 10 páginas faltara la firma de un testigo en una de las páginas -, no se inscribiera el testamento y tuvieron los interesados que demandar la declaración de su nulidad, todas las disposiciones del testador quedarían sin efecto alguno. La forma en que dispuso de su tercio o mitad de libre disposición, la partición de sus bienes, la institución de

herederos voluntarios y de legatarios, todas estas disposiciones quedarían sin valor alguno, quebrando la voluntad de quien ya no se encuentra entre nosotros para hacer valer su voz.

6. Por ello, la calificación registral de los testamentos por escritura pública debe limitarse a aquellos requisitos que acrediten que efectivamente el testamento fue otorgado y los términos del mismo. Esto es, que el instrumento contiene la manifestación de voluntad del testador.

Ello implica tener plena certeza de la identidad del testador, la fecha del testamento, y la integridad de las disposiciones testamentarias.

Por ello deberá verificarse que hayan participado los dos testigos que exige el Código Civil, y que el testamento necesariamente esté firmado al final por el testador, los testigos y el notario, pues sólo si el documento recoge la voluntad del testador los participantes lo firman al final.

En tal sentido, las instancias registrales no deben exigir que cada página esté firmada. Esta es una omisión frecuente en los testamentos que ha originado numerosas denegatorias de inscripción. Sin embargo, la falta de firma en alguna o algunas páginas en la mayor parte de casos no lleva a dudar de la integridad del testamento ni a dudar que éste recoja la voluntad del testador, pues ello se demuestra de la continuidad de las cláusulas y de los números de serie de la escritura. Sólo debe denegarse la inscripción si se aprecian indicios de adulteración.

No es tampoco necesario que conste expresamente en el testamento que fue leído clara y distintamente por el notario, el testador o el testigo que este elija. El hecho que no se haya dejado constancia de esta lectura no significa que no se haya hecho la lectura.

7. En todo caso, si algún interesado considera que el testamento adolece de nulidad, podrá – en ejercicio de su derecho de acción –, demandar la nulidad, y serán los órganos jurisdiccionales los que definan la controversia.

PROPUESTA

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA AMPLIACIÓN DE TESTAMENTO POR ESCRITURA PÚBLICA

La calificación registral de la ampliación del testamento por escritura pública debe limitarse a aquellos requisitos que acrediten que efectivamente el testamento fue otorgado y los términos del mismo.

Por ello deberá verificarse que hayan participado los dos testigos que exige el Código Civil, y que el testamento esté firmado al final por el testador, los testigos y el notario. No será materia de observación la falta de firma en otras páginas, ni la omisión de la constancia de lectura del testamento.

Calificación registral de la ampliación de testamento por escritura pública

Nora Mariella Aldana Durán

REQUISITOS FORMALES QUE NO AFECTAN LA VALIDEZ DEL INSTRUMENTO

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

- POO – 202º Pleno 21/12/2018

Fundamentos del POO

- Hay formalidades que nos exige la Ley del Notariado, que no son necesarias para que nos den certeza de la manifestación de la voluntad de las partes.
- Debemos tener un criterio pro inscripción y no estarnos fijando en nimiedades sino en aspectos sustanciales.
- Aunque efectivamente haya un incumplimiento de la norma no debe ser materia de denegatoria pues nosotros no podemos aplicar la ley como antiguamente se hacía: "El juez boca de la ley".

APLICACIÓN DEL ART. 35 DEL D. LEG. 1049

- La inobservancia de los requisitos formales que se refiere el Art. 35 del D. Leg.1049 donde indica que deberá constar en letras y en números, el precio, capital, área total, cantidades que expresen los títulos valores, porcentajes, participaciones y otros datos no deben dar lugar a la denegatoria de inscripción.

Acuerdo – Pleno 233º del 22/10/2020

Se convirtió en POO en Pleno 289º del 19 y 20 de agosto de 2024:

- En la calificación registral de instrumentos públicos, si se omitió consignar en letras o números el precio, capital, área total, cantidades que expresen los títulos valores, porcentajes, participaciones y otros datos, no será materia de observación, cuando quede clara la información objeto del acto cuya inscripción se solicita.

Fundamentos

- En base a los principios de razonabilidad y proporcionalidad no todo defecto debe dar lugar a una observación, incluso cuando se haya omitido un dato que la norma señala como necesario.
- Está claro lo que dice la norma, pero no sólo la Ley del Notariado: hay muchas normas que contienen exigencias excesivas, muy formalistas.
- El Tribunal Registral no aplica una interpretación literal. Debemos ir a la finalidad.
- Si no hay duda no debería denegarse la inscripción. Hay que flexibilizar e ir a la finalidad de la seguridad y no tanto al detalle.

Testamento por escritura pública Art. 696 CC: Formalidades esenciales

1. Reunidos en un solo acto testador, notario y dos testigos. Identidad de testador y testigos se verifica con DNI y biométrica.
2. Testador exprese por sí mismo su voluntad
3. Notario escriba el testamento de su puño y letra o a través de medios de tecnología informática en su registro de escrituras
4. Que cada una de las páginas sea firmada por el testador, los testigos y el notario.
5. Que el documento sea leído clara y distintamente por el notario, el testador o el testigo que el testador elija.
6. Que durante la lectura, al fin de cada cláusula, se verifique si el contenido corresponde a voluntad del testador.
7. Que el notario deje constancia de indicaciones que pueda hacer el testador luego de la lectura.
8. Que el testador, los testigos y el notario firmen el testamento en el mismo acto.

Testamento por escritura pública

- Lo esencial es tener certeza que el instrumento contiene la manifestación de voluntad del testador.
- Al momento en que se califica un testamento *el testador no se encuentra entre nosotros para poder subsanar algún defecto.*
- Si no se admite la inscripción del testamento (basado en formalismos señalados en la ley pero excesivos), la consecuencia será que los interesados tendrán que seguir un proceso judicial para declarar su nulidad.
- Luego de ello los familiares deberán seguir un proceso de sucesión intestada, **a pesar que el testador otorgó testamento y su voluntad debe ser respetada. Este es también un imperativo moral.**

Calificación registral de la ampliación de testamento por escritura pública

- Debe limitarse a aquellos requisitos que acrediten que efectivamente el testamento fue otorgado y los términos del mismo.
- Deberá verificarse que hayan participado los dos testigos que exige el Código Civil, y que esté firmado al final por el testador, los testigos y el notario.
- Las instancias registrales no deben exigir que cada página esté firmada: la falta de firma en alguna o algunas páginas no lleva a dudar de la integridad del testamento, pues ello se demuestra de la continuidad de las cláusulas y de los números de serie de la escritura.
- Sólo debe denegarse la inscripción si se aprecian indicios de adulteración.
- No es necesario que conste expresamente en el testamento que fue leído clara y distintamente por el notario, el testador o el testigo que este elija. El hecho que no se haya dejado constancia de esta lectura no significa que no se haya hecho.

PROPUESTA

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA AMPLIACIÓN DE TESTAMENTO POR ESCRITURA PÚBLICA

- La calificación registral de la ampliación del testamento por escritura pública debe limitarse a aquellos requisitos que acrediten que efectivamente el testamento fue otorgado y los términos del mismo.
- Por ello deberá verificarse que hayan participado los dos testigos que exige el Código Civil, y que el testamento esté firmado al final por el testador, los testigos y el notario. No será materia de observación la falta de firma en otras páginas, ni la omisión de la constancia de lectura del testamento.

Exposición de la Vocal Mariella Aldana:

Quería comenzar este tema pensando en la importancia de respetar la voluntad de los testadores. Cuando nosotros hacemos una observación o una tacha a una escritura pública ordinaria, en la mayor parte de los casos —no siempre, pero sí en la mayor parte de los casos— va a ser posible que se efectúe una subsanación. En la mayoría de los casos, el otorgante de la escritura con algún defecto va a poder subsanar el efecto faltante; y si no estuviera entre nosotros el otorgante de esa escritura, sus herederos podrán subsanarlo.

Sin embargo, esa situación no se presenta cuando estamos ante un testamento por escritura pública. El testamento es el único documento que no va a poder ser subsanado porque, al momento en que se califica y se detecta el defecto que tuviera, el testador ya habrá fallecido. No va a poder subsanarlo jamás, y son muy graves las consecuencias de denegar la inscripción de un testamento.

Pensemos: no sé si alguno de ustedes haya otorgado un testamento, pero probablemente algunos sí lo harán. Cuando se otorga un testamento, eso se hace precisamente para expresar una voluntad distinta a la de la ley. Si yo tengo esposo e hijos, normalmente no voy a otorgar un testamento para instituir como herederos a mi esposo y a mis hijos. Por eso, en realidad, más económica va a resultar una sucesión intestada, porque un testamento por escritura pública es muy costoso. No solo es costoso el otorgamiento, sino también cuando la persona fallece, ya que el notario expide el parte, lo cual es muy costoso y no suele estar al alcance de muchas personas.

Cuando las personas otorgan un testamento, es usualmente para establecer algo distinto a lo que nos dice la ley, es decir, distinto a las reglas de los órdenes sucesorios. Puede ser, en primer lugar, para usar mi tercio o mi mitad de libre disposición, estableciendo ya sea herederos voluntarios o legatarios. Puedo hacerlo para dividir mis bienes entre mis cuatro hijos y especificar lo que le corresponde a cada uno; puede ser para excluir a algún heredero, para desheredar.

El tema es que esta voluntad de la persona que ha muerto en paz, sabiendo que ha dejado en orden su voluntad, que ha querido dejar un legado al amigo que lo apoyó, o mejorar la situación del hijo que estuvo con él hasta sus últimos días de enfermedad, le genera tranquilidad porque piensa que ha dejado todo en orden. Pero resulta que cuando se lleva al Registro, se descubre que ha habido un pequeño defecto. Y hay muchos, porque tenemos numerosas resoluciones en las que hemos visto que los notarios, si bien son personas muy capacitadas y que han sido elegidas tras un riguroso concurso, muchas veces cometen errores formales al elaborar los testamentos. Y esto yo lo considero realmente una tragedia. Es una tragedia que no tiene solución porque la persona ya murió. No hay manera.

Entonces, si es que, por algún defecto formal que personalmente no encuentro muy relevante —porque tenemos la certeza de que ese testamento se otorgó, sabemos quién lo otorgó, en qué fecha se otorgó, quiénes fueron los testigos—, tenemos el documento completo, no se aprecia ningún indicio de adulteración. Al final, han firmado el testador, los testigos y el notario. Nos envían un traslado, ya sea vía SID o vía Archivo General de la Nación, pero con todas las formalidades. Sabemos que ese testamento se otorgó, no podemos dudarle, porque nos lo está confirmando la persona depositaria de la fe pública. Pero, por no haber cumplido con algún requisito formal establecido, el Registro dice: "no se inscribe".

¿Qué faltó? El testamento tiene 12 fojas y en una de las páginas faltó la firma de un testigo. Tacha, ¿y qué hace el Tribunal? Confirmar. Sí, son errores, es verdad; son errores que ha cometido el notario, no lo ha hecho exactamente tal como lo manda el Código Civil, se ha equivocado. Pero, ¿realmente estos errores ameritan que se produzca la tragedia de que los familiares de esta persona difunta tengan que ir a un proceso judicial de nulidad de testamento? Primero, porque no pueden pasar directamente a la sucesión interesada; tiene que ser un largo proceso, recargando aún más los órganos jurisdiccionales, que ya están bastante saturados, como todos sabemos, demandando una nulidad cuando no hay ningún heredero o legatario que considere que debe invalidarse el testamento. Pero como el Registro se niega a inscribirlo, se produce la situación de que ellos se ven obligados a demandar la nulidad del testamento, pasando años para que eso suceda, luego de lo cual tienen que recurrir a una sucesión intestada, dejando totalmente de lado la voluntad de ese testador, lo cual me parece tan grave. Porque todos los que estamos aquí un día vamos a pasar a mejor vida, y cuando estemos en mejor vida, se tiene que respetar lo que hemos dicho, lo que hemos dejado establecido en un testamento. Me parece gravísimo que eso no se respete.

Por eso, en la ponencia estoy poniendo algunos ejemplos de acuerdos y precedentes que hemos adoptado como Tribunal, en los que no hemos aplicado literalmente las normas. Esta no aplicación de la literalidad de la norma, sino siempre considerando la finalidad, nos caracteriza como Tribunal, y creo que esto no debe incumplirse en el caso de los testamentos. Al contrario, con mayor razón se debe aplicar en los testamentos, porque son los únicos documentos en los que no hay manera de subsanarlos. Nadie los puede subsanar. Si se deniega la inscripción, el testamento no surtirá ningún efecto y se pasa a una tragedia para la familia, tanto en lo económico como en la cuestión de tiempo, y la mayor tragedia todavía de no respetar la voluntad del testador.

Vamos recordando todas las veces en que no hemos aplicado literalmente las normas:

**PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA – 202 pleno 21/12/2018
REQUISITOS FORMALES QUE NO AFECTAN LA VALIDEZ DEL INSTRUMENTO.**

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

Los fundamentos de este precedente fueron los siguientes:

- Hay formalidades que nos exige la Ley del Notariado que no son necesarias para que nos den certeza de la manifestación de voluntad de las partes.
- Debemos tener un criterio pro inscripción y no estarnos fijando en nimiedades sino en aspectos sustanciales.
- Aunque efectivamente haya un incumplimiento de la norma no debe ser materia de denegatoria pues nosotros no podemos aplicar la ley como antiguamente se hacía “el juez boca de la ley”.

Tenemos otro acuerdo que luego fue convertido en precedente que es similar. Simplemente, el Tribunal no aplica las normas literalmente porque apelamos a la finalidad y, además, estamos orgullosos de ellos.

PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA – 289 pleno 19 y 20 /08/2024

En la calificación registral de instrumentos públicos, si se omitió consignar en letras o números el precio, capital, el área total, cantidades que expresen los títulos, valores, porcentajes, participaciones y otros datos, no será materia de observación cuando quede clara la información objeto del acto, cuya instrucción se solicita.

Una vez más, el Tribunal no aplica las normas, literalmente vamos a finalidad. Vamos a la claridad de lo que se tiene y que no haya contradicciones siguientes.

Los fundamentos para este precedente fueron:

- En base a los principios de razonabilidad y proporcionalidad no todo defecto debe dar lugar a una observación, incluso cuando se haya omitido un dato que la norma señala como necesario.
- Está claro lo que dice la norma, pero no solo la Ley del Notariado: hay muchas normas que contienen exigencias excesivas muy formalistas.
- El Tribunal registral no aplica una interpretación literal. Debemos ir a la finalidad.
- Si no hay ninguna duda de no podría denegarse la inscripción. Hay que flexibilizar e ir a la finalidad de la seguridad y no tanto al detalle.

Ahora vámonos al código civil ¿cuáles son los requisitos de los testamentos por escritura pública? Están en el artículo 696 del Código Civil:

Artículo 696.- Las formalidades esenciales del testamento otorgado en escritura pública son:

1. Que estén reunidos en un sólo acto, desde el principio hasta el fin, el testador, el notario y dos testigos hábiles. El notario está obligado a verificar la identidad del testador y los testigos a través del documento de identidad y los medios de identificación biométrica establecidos por el Reniec. Cualquiera de los testigos puede actuar como testigo a ruego del testador o testigo de identidad
- 2.- Que el testador exprese por sí mismo su voluntad o, tratándose de una persona con discapacidad, con el otorgamiento de ajustes razonables o apoyos para la manifestación de voluntad, en caso lo requiera. Si así lo requiere, dictando su testamento al notario o dándole personalmente por escrito las disposiciones que debe contener.
3. Que el notario escriba el testamento de su puño y letra o a través de medios de tecnología informática u otros de naturaleza similar, en su registro de escrituras

públicas, pudiendo insertar, de ser el caso, las disposiciones escritas que le sean entregadas por el testador.

4.- Que cada una de las páginas del testamento sea firmada por el testador, los testigos y el notario.

5.- Que el testamento sea leído clara y distintamente por el notario, el testador o el testigo testamentario que éste elija.

6.- Que, durante la lectura, al fin de cada cláusula, se verifique si el contenido corresponde a la expresión de su voluntad. Si el testador fuera una persona con discapacidad, puede expresar su asentimiento u observaciones a través de ajustes razonables o apoyos en caso lo requiera.

7.- Que el notario deje constancia de las indicaciones que, luego de la lectura, pueda hacer el testador, y salve cualquier error en que se hubiera incurrido.

8.- Que el testador, los testigos y el notario firmen el testamento en el mismo acto.

9.- Que, en los casos en que el apoyo de la persona con discapacidad sea un beneficiario, se requiere el consentimiento del juez."

En un testamento lo que definitivamente es esencial es que tengamos certeza de que contiene la voluntad del testador. Por eso la ley ha rodeado de tantas formalidades a este acto. Pero algunas de estas formalidades son excesivas y si no se cumplieran, nosotros analizando el documento, igual podemos tener certeza de que esa es la voluntad del testador y que, por lo tanto, no deberíamos denegar la inscripción.

¿Cómo debe calificarse la ampliación del testamento? Esa es la propuesta.

- Debe limitarse a aquellos requisitos que acrediten que efectivamente el testamento fue otorgado y los términos del mismo.

- Deberá verificar que hayan participado los testigos que exige el Código Civil, y que esté debidamente firmado al final por el testador, los testigos y el notario.

¿Por qué se deben verificar los testigos? Porque sabemos que el notario es depositario de la fe pública, pero en el caso de los testamentos, el Código Civil exige no solo que se otorgue ante la persona depositaria de la fe pública, sino que además participen dos testigos. Es un acto rodeado de mucha mayor formalidad. Esta exigencia no puede ser obviada; tienen que haber participado los dos testigos. Ya no solo el notario da fe de lo que ha dicho el testador, sino que también los testigos, por su participación, acompañan esta fe del notario.

- Las instancias registrales no deben exigir que cada página este firmada: la falta de firma en alguna o algunas páginas no lleva a dudar de la integridad del testamento, pues ello se demuestra de la continuidad en las cláusulas y de los números de serie de la escritura.

Las instancias registrales no debemos exigir que esté firmada cada página, más aún cuando en muchas resoluciones se ha aclarado que es el concepto de página. A mí me dicen que firme en cada página y yo firmo en cada hoja. Pero resulta que no, que página es el anverso y el reverso de la misma hoja. Eso se ha analizado en varias resoluciones. Se ha ido al diccionario y resulta que página es el lado delantero, y el reverso es otra página. ¿Cuánta gente sabe eso? Parece que muy poca, porque tenemos muchos testamentos en los que el notario únicamente ha pedido la firma en el anverso y no en el reverso. Todos han firmado así al final, pero faltan las firmas del reverso porque el notario consideró que bastaba con la firma en un lado de la hoja y no en ambos.

Es una exigencia excesiva, pero el hecho de que no esté firmado en todas las hojas o en todos los anversos y reversos, usualmente no nos llevará a dudar de la integridad del testamento. ¿Por qué? Porque hay otras maneras de verificarlo. Los testamentos, usualmente, tienen cláusulas; hay una secuencia continua de la página anterior a la siguiente, hay una unión. Uno puede ver claramente si se ha saltado una página. Aparte, los testamentos se otorgan en el registro de escrituras públicas del notario, que tiene cada hoja seriada. No podría pensarse que van a estar allí borrando o metiendo cosas nuevas, porque eso desordenaría los números de serie.

Entonces, mi propuesta es que no estemos fijándonos en estos aspectos que, sí, es verdad, están en el Código Civil, pero, en mi evaluación de este testamento, que va a tener la participación de los testigos, la firma del notario, de los testigos y del testador al final —no en cada hoja ni en cada página—, con esto basta para saber que el testamento fue otorgado y que corresponde a la voluntad del testador.

Alguien podrá decir: "sí, pero faltó la firma de un testigo en el anverso de la página 8 de las 15 páginas del testamento. Eso es nulo". Esa es su opinión. Si tú crees que es nulo, en todo caso, puedes ir al Poder Judicial y demandar la nulidad. Si te parece que algún órgano jurisdiccional va a declarar la nulidad de ese testamento porque en la página 8 de las 40 páginas que tiene faltó una firma, ya lo hará el Poder Judicial. Pero para el Registro, contiene la manifestación de voluntad del testador.

- Solo debe denegarse la inscripción si se aprecian indicios de adulteración.
- No es necesario que conste expresamente en el testamento que fue leído clara y distintamente por el notario, el testador o el testigo que este elija. El hecho que no se haya dejado constancia de esta lectura no significa que no se haya hecho.

En primer lugar, porque si bien debe ser leído, la norma no te exige expresamente que eso conste asentado en el testamento. Y, de otra parte, si las personas firman el testamento al final, es porque lo han leído. La gente no firma testamentos sin leerlo. Se supone que va a recoger mi voluntad y yo voy a fijarme en lo que estoy leyendo y firmando.

Esa es la propuesta.

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA AMPLIACIÓN DE TESTAMENTO POR ESCRITURA PÚBLICA

La calificación registral de la ampliación del testamento por escritura pública debe limitarse a aquellos requisitos que acrediten que efectivamente el testamento fue otorgado y los términos del mismo.

Por ello deberá verificarse que hayan participado los dos testigos que exige el Código Civil, y que el testamento esté firmado al final por el testador, los testigos y el notario. No será materia de observación la falta de firma en otras páginas, ni la omisión de la constancia de lectura del testamento.

Es una propuesta que actualmente no tiene resolución en la que sustentarse, sino tan solo un voto en discordia, porque la línea del Tribunal ha sido muy rígida en esta materia, muy formalista. Justamente en nuestra sala, en la tercera, tenemos un testamento que le falta una firma en una foja, en el reverso de alguna foja, y por eso es que estamos trayendo el tema a Pleno. Saldría una resolución si se tiene a bien aprobar esta propuesta. Gracias.

DEBATE:

Presidente Luis Aliaga

Muy bien. Muchas gracias a la vocal Mariela Aldana. En verdad, claro, como ella dice, el sentido finalista es que se verifique la efectiva manifestación de voluntad y los términos en que se dio. Desde ese punto de vista, claro, sería atendible el pedido que ella plantea. Ahora, es verdad también que viene la visión opuesta de quienes dicen: "No, pero si la norma ha establecido conjuntos de formalidades, tal vez excesivas para algunos, pero formalidades, al fin y al cabo, las tenemos que acatar." Entonces, yo creo que va a depender mucho, como siempre ocurre en la vida, de si alguien quiere cuestionar el testamento y dice: "Le faltó una visación, le faltó una firma aquí." Tengo el caso de un par de amigos notarios que me comentaron muchas historias. Entonces, claro, por ejemplo, aunque no esté vinculado a ese tema concreto, sino al tema de la capacidad, hay una directiva del CONADIS que dice que no se debe pedir certificado de habilidad mental y no sé qué más, porque es una discriminación por la edad. Pero también me dicen: "Oye, pero mira, yo hice eso, no pedí, y ahora me están denunciando los herederos porque dicen que por qué no pedí si era una persona que no tenía facultades." Entonces, depende mucho de eso. Ahora pasamos a la ronda de intervenciones.

Vocal Daniel Tarrillo

Similar a mi postura anterior, comparto los argumentos de Mariela, pero me preocupa una situación, en los ejemplos que brindado, no había una norma que castigue con nulidad; o al menos, eso es lo que he visto en otros casos donde hemos aprobado precedentes o acuerdos. Acá hay una norma que sí, concuerdo, es demasiado rigurosa. Pero, ¿cómo lo esquivamos? Prácticamente estaríamos haciendo un control difuso. Si tuviéramos la facultad de hacer control difuso, los argumentos que ha expuesto la vocal Aldana caerían perfectos, pero no lo tenemos. Lo perdimos, lamentablemente. ¿Cómo esquivamos ese artículo 811? A mí me preocupa ello. ¿Cómo nosotros, como órgano administrativo, esquivamos ese artículo 811? Particularmente votaría en contra por ello. Gracias.

Vocal Suplente Miriam Mamani

Es un tema muy interesante, y la verdad que felicito a la vocal Aldana también por su pertinencia, porque el año pasado justamente se aprobó un precedente que trataba sobre este tema de la inobservancia de la formalidad.

Pero claro, como dice el vocal Daniel, en este caso tenemos lo que dice el Código Civil, expresamente el artículo 811, y están inclusive citadas en cada una de estas resoluciones. El año pasado, me parece, fue cuando vi un caso, creo que en la primera sala, y ahí tuve la oportunidad de ver su voto en discordia sobre este tema, en el que ella tiene una postura asentada.

Otra cosa también interesante: todas las resoluciones que están en la ponencia son particularmente de la sala del sur de Arequipa. Y todos estos casos que llegaron eran de Arequipa. Inclusive hay un notario muy recurrente y hay otro de Cusco; son escrituras antiguas, de más o menos 2005 o 2008. Y, bueno, definitivamente es un tema de error, en este caso, de un notario que inclusive ya está cesado.

Desde ya, bueno, mi postura es que sí, estoy a favor. Este tema de la rigurosidad, teniendo en cuenta que hoy en día lo que se busca es cautelar la voluntad del testador. ¿Hasta qué punto este tema de la formalidad, por una hoja en la que no firmó el testador —aunque en todas las demás sí lo hizo— puede invalidar el testamento? Es un tema respetable, creo yo, el que vaya por un lado u otro. Eso nada más. Gracias.

Vocal Gloria Salvatierra

Yo no estoy de acuerdo con la propuesta de Mariela, porque dentro de la calificación corresponde revisar la legalidad de la documentación que se presenta para su inscripción y que el acto que se quiere inscribir se ajuste a las normas que lo regulan, como desarrolla el artículo 32 del Reglamento General y el artículo 696 del Código Civil. Este último dice expresamente que son formalidades esenciales del testamento, y entre ellas, la firma en cada una de las páginas.

Yo dudo que un notario que ha tenido, se supone, un examen tan riguroso y una preparación por tanto tiempo no vaya a conocer qué diferencia hay entre hoja y página. Lo dudo. Y en el caso del testamento por escritura pública, quien dirige este otorgamiento es el notario. No es una persona cualquiera que no tiene instrucción, que no sabe nada y puede confundir hoja y página. No es así.

Por otro lado, el artículo 811 del Código Civil señala que es nulo de pleno derecho si el testamento no cumple con los requisitos del artículo 696. Por lo tanto, nosotros estaríamos inaplicando una norma expresa del Código Civil, una norma que habla sobre los requisitos esenciales del testamento. Y no estoy de acuerdo con ese análisis que ha hecho Mariela, diciendo que este sí lo podemos pasar, este no, este sí, porque creo que no tenemos la facultad para discriminar qué parte del artículo 696 nos parece que se debe cumplir y qué parte podemos dejar pasar por alto.

Vocal Suplente Javier Echeverría

En realidad, el criterio de la vocal Mariela me deja sentimientos encontrados. Por un lado, coincido con ella en que el legislador puede ser quizá muy exigente al momento de regular las formalidades esenciales, algunas de las cuales, quizás, ya no sean pertinentes en la actualidad, con tanta tecnología y medios informáticos. Sin embargo, creo que ese debe ser un debate reservado a los legisladores, y en especial ahora que últimamente se está anunciando una futura reforma del Código Civil. Quizá esa deba ser la sede para discutir ese tema.

Por otro lado, creo que, en todo caso, comulgaría más con la tesis de la doctora Mariela si se enfocara en el tema de la responsabilidad notarial. Quizás si hiciéramos una equiparación entre los procedimientos no contenciosos y el otorgamiento de escritura pública como un procedimiento notarial más, donde el notario no simplemente se limita a recibir la voluntad de los otorgantes, sino además a asesorarles y otorgar forma al acto que vienen a otorgar ante él. Creo que si lo enfocáramos de esa manera habría más fundamento para decir que si hubo algún defecto al formalizar el testamento, esto es de responsabilidad del notario y, por lo tanto, él asume la responsabilidad por ese defecto. Pero bajo la propuesta que se está realizando y además considerando cómo quedaría la calificación de la legalidad y, en especial, según el mismo artículo 32 del Reglamento y el 2011, los registradores califican además la validez del acto jurídico. Yo no sé cómo quedaríamos favoreciendo, es verdad, el acceso al registro de las disposiciones sobre cuál fue la última voluntad de su otorgante, quien además se tomó la molestia de acudir al notario y gastar parte de su peculio para que se le extienda una escritura. Pero, desconociendo además otra función que tiene el registro de testamentos, que no es solo publicar cuál es la última voluntad del testador, sino también proteger a aquellos terceros que contratan con los beneficiarios del testamento y que se gozan de la protección registral, siempre que no consten en el registro causas de invalidez de ese acto. Yo no sé si al permitir ese testamento no estaríamos también dejando constancia en el propio título archivado de una causa de invalidez. Entonces, ¿a qué tercero estaríamos protegiendo?

Vocal Rosario Guerra

Es verdad que el Código Civil es antiguo. Es verdad que es demasiado formalista en la parte de testamento. Nadie es capaz de calificar un título que realmente el testador no tiene la culpa de que se haya expedido mal su testamento. Entonces, la verdad es que, lamentablemente, no todo lo podemos hacer en el registro. Y eso creo que lo he aprendido en estos años. Alguna vez vino el doctor Moisés Arata y dijo una palabra que me tocó fuerte, cuando dijo que aquí hacemos mucho activismo registral. Y creo que eso hay que reflexionar.

Lamentablemente, no todo lo podemos hacer en el registro. Estoy completamente de acuerdo con todas las razones que ha expuesto la vocal Mariella, pero no nos corresponde a nosotros incumplirlas. Al menos otro, la verdad, que hasta uno, cuando quiere explicar una norma y no le gusta, busca un resquicio. En este caso, la verdad es que no hay forma.

Sí concuerdo con todas las posiciones que la vocal Mariella postula, pero creo que no nos corresponde a nosotros. Gracias.

Vocal Elena Vásquez

Quiero hacer una pregunta. Tal vez sepan, se ha modificado el Código Civil, para indicar que el notario no solo puede escribir el testamento con su puño y letra sino también, a través de medios de tecnología informática u otros de naturaleza similar, en su registro de escrituras públicas, pudiendo insertar, de ser el caso, las disposiciones escritas que le sean entregadas por el testador; ¿Cómo es ahora el tema de los medios informáticos? Si me pueden explicar por favor.

Vocal Luis Ojeda

Se puede utilizar una máquina de escribir o una impresora.

Vocal Gloria Salvatierra

Antes de la modificación, cuando una persona otorgaba un testamento por escritura pública, el notario lo redactaba todo a mano y luego se firmaba. Esto formaba parte del protocolo. Cuando se mandaba a registros, se podía enviar una fotocopia de esto o se transcribía; por eso a veces en las transcripciones ocurrían errores y problemas. Pero como se quiso facilitar, porque era muy complicado y las letras de algunos notarios eran difíciles de entender, el Registro no entendía y había cosas así. Entonces, ahora que se habla de medios informáticos, se refiere a que puede estar tipeado, y de todas maneras, tiene que estar en físico. O sea, existe el papel para el testamento, se imprime y el notario, el testador y los testigos firman cada una de las páginas. La única diferencia con antes es que antes tenía que estar necesariamente a mano. Ahora puede estar a mano o a máquina, pero igual se firma cada foja.

Vocal Pedro Álamo

Estaba leyendo el artículo 811 y el artículo 812. El 811 habla de nulidad de pleno derecho en los testamentos por defecto de forma. El artículo 812 habla de anulabilidad por defecto de forma. Entonces, la pregunta es: ¿cuáles serían los supuestos de anulabilidad por defecto de forma en los testamentos por escritura pública si metemos todos los defectos de forma para decir que esto es nulidad de pleno derecho? Eso es lo que estábamos pensando.

Creo que ese es un tema que le correspondería, en todo caso, ser evaluado por los jueces, no por nosotros en contencioso judicial. Pero yo estaba reflexionando sobre esto, en cuáles son entonces los defectos de forma en un testamento por escritura pública que van a dar lugar a acción de anulabilidad. ¿Cuáles son, si todos los defectos van a dar lugar a la nulidad de pleno derecho? Gracias.

Vocal Beatriz Cruz

Quería proponer algo al Pleno. Escuchando todas las intervenciones, si bien es cierto que la gran mayoría está en contra de la propuesta, sin embargo, ¿por qué no podríamos pensar, respecto de la omisión, por lo menos, en la constancia de lectura del testamento? Porque en ninguna parte del Código Civil, en el artículo 696, se establece expresamente que el notario tenga que dejar dicha constancia de la lectura del testamento. Entonces, ¿por qué, al menos, no salvar eso? Porque he visto algunos casos de resoluciones que no solamente abarcan el tema de la firma en cada una de sus páginas, sino que también he visto casos en donde se ha confirmado la denegatoria por la omisión de la constancia de lectura del testamento. Por lo menos, podríamos pensarlo. Lo digo porque nosotros vamos a interpretar que no se ha dado cumplimiento a lo establecido por la norma. Lo pongo allí a debate porque de repente podría rescatarse algo que no incurra en la inobservancia del artículo 811. Sin embargo, también es cierto lo que dice el vocal Pedro. Este habla justamente de nulidad de pleno derecho por defectos de forma. No obstante, el 812 también habla de anulabilidad. Sin embargo, si el Pleno no desea disgregar el tema propuesto por Mariela, igual yo sí voto a favor de la propuesta de Mariela. Gracias.

Presidente Luis Aliaga

Como se ha hecho en otros plenos, la ponente es la que ha traído la propuesta y ha sometido a votación tal como está la sumilla; entiendo que ese es el espíritu de la ponencia, y vamos a hacerlo así.

Vocal Gloria Salvatierra

Respecto de lo que dice la vocal Beatriz, el 696, en el numeral 7, dice que el notario deje constancia de las indicaciones que luego de la lectura pueda hacer el testador y salve cualquier error. Eso nos lleva a concluir que sí tiene que dejarse constancia de la lectura y de las indicaciones que se hayan hecho sobre ese tema.

Presidente Luis Aliaga

Si no hay más comentarios al respecto, sometemos a votación la propuesta.

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA AMPLIACIÓN DE TESTAMENTO POR ESCRITURA PÚBLICA

La calificación registral de la ampliación del testamento por escritura pública debe limitarse a aquellos requisitos que acrediten que efectivamente el testamento fue otorgado y los términos del mismo.

Por ello deberá verificarse que hayan participado los dos testigos que exige el Código Civil, y que el testamento esté firmado al final por el testador, los testigos y el notario. No será materia de observación la falta de firma en otras páginas, ni la omisión de la constancia de lectura del testamento.

VOTACIÓN

A FAVOR: Beatriz Cruz, Karina Guevara, Mariella Aldana, Gilmer Marrufo y Pedro Alamo. **TOTAL: 05 VOTOS.**

EN CONTRA: Noelia Carbajal, Gloria Salvatierra, Walter Morgan, Luis Ojeda, Luis Aliaga, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Daniel Tarrillo, Javier Echevarria, Jorge Alvitez, y Maritha Escobar. **TOTAL: 11 VOTOS.**

Por lo tanto, no se aprueba la sumilla propuesta.

PROPUESTA DE REFORMA DEL ARTÍCULO 40 LITERAL B.2 DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS

Presidente Luis Aliaga

Seguidamente el Presidente del Tribunal Registral informa al Pleno acerca un tema que salió recientemente. Se trata de la propuesta de la DTR sobre la reforma del artículo 40 literal B.2 del Reglamento General de Registros Públicos sobre reglas de predictibilidad en la segunda instancia registral.

La propuesta de la DTR, dice lo siguiente:

ACTUAL REDACCIÓN	PROPUESTA	TEXTO ALTERNATIVO
Artículo 33.- Reglas para la calificación registral El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites: (...) En la segunda instancia (...) b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo. Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya	" Artículo 40.- Reglas de predictibilidad en la calificación registral Las instancias registrales, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites: (...) b) En la segunda instancia: (...) b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla se debe sujetar al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo. Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio establecido, previo a la emisión de la resolución respectiva , pone esta posición en conocimiento del presidente del Tribunal Registral, explicitando la discrepancia, a efectos de que en el plazo máximo de siete (07) días se convoque a un pleno registral extraordinario para discutir los criterios	" Artículo 40.- Reglas de predictibilidad en la calificación registral Las instancias registrales, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites: (...) b) En la segunda instancia: (...) b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla se debe sujetar al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo. Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio establecido, previo a la emisión de la resolución respectiva , pone esta posición en conocimiento del presidente del Tribunal Registral, explicitando la discrepancia, a efectos de que en el plazo máximo de cinco (05) días se

Lo que vamos a hacer es escuchar los comentarios que puedan darse. Como repito, este texto se ha compartido con todos los vocales hace ya algunos días. Entonces, la vocal Karina Guevara se hará cargo de dar un primer comentario y luego ya los demás.

Exposición de la Vocal Suplente Karina Guevara

El doctor Aliaga me ha encomendado dar unos primeros comentarios sobre la opinión de lo propuesto por la DTR en lo que ahora va a ser el artículo 40, según la propuesta reglamentaria.

Entonces, del cuadro que estamos viendo, al lado izquierdo figura la redacción actual del artículo 33, literal b.2. Si hay una resolución contradictoria y una sala se quiere apartar, lo que hace la sala es convocar al Pleno para que el Pleno pueda discutir y, de acuerdo a eso, salga una resolución, la cual puede tener o no carácter de precedente, pero ya tiene un pronunciamiento vinculante para el Tribunal.

¿Qué es lo que ha propuesto la DTR? Lo que está en el medio. Entonces, la DTR sigue casi el mismo sentido, en el que refiere que, si una sala se quiere apartar de un criterio, lo que va a hacer es —y ha puesto énfasis en lo que está en azul— previo a la emisión

de la resolución respectiva, establecer un plazo (que tampoco estaba en la redacción actual). Ahora, en la propuesta de la DTR, es un plazo de 7 días para convocar a un Pleno extraordinario. O sea, tiene que comunicar la Presidencia, y la Presidencia, en el plazo de 7 días, convoca a un Pleno para que se discuta. Y, adicionalmente a eso, si bien en la redacción actual el criterio adoptado puede ser o no precedente, ahora el criterio que se adoptaría a raíz de estas resoluciones contradictorias llevadas a Pleno tiene el carácter de criterio registral vinculante. Esa es la modificación. Pero eso de criterio registral vinculante también tiene un antecedente en el Reglamento del Tribunal del año 2022.

Entonces, las innovaciones que he encontrado y que, de repente, podemos discutir son las siguientes:

- Ahora, lo que dice la DTR es que, previo a la emisión de la resolución respectiva, pone énfasis en que no se puede expedir la resolución si es que antes no se convoca al Pleno. Y creo que esto es a raíz de una tendencia normativa que existe, en la que se emite una resolución (no una propuesta ordinaria) y se emite la resolución, así sea contradictoria, y luego se somete a Pleno. Entonces, lo que se cuida ahora es que no se emitan resoluciones contradictorias, sino generar predictibilidad y que primero se convoque a un Pleno.
- Lo otro es el plazo: El plazo que propone la DTR, como les decía, es de 7 días, sin embargo, el reglamento habla de un plazo de 5 días para convocar a un Pleno extraordinario. Entonces, creo que por ahí podríamos también decir que al menos tendría que haber sintonía. ¿Para qué darle un plazo adicional a los que ya tenemos en el reglamento? Podría mantenerse el plazo de 5 días que dice el actual reglamento.
- Finalmente, sobre el criterio vinculante, que es en realidad lo que generaría un poco más de problemática, es que el Reglamento del Tribunal ya hace una distinción entre lo que es precedente y lo que es criterio vinculante. Ya no hablamos de acuerdo. Ahora, la tendencia dice que es criterio vinculante entre resoluciones contradictorias.

Para ejemplificar, les presento el siguiente cuadro:

	PRECEDENTE	CRITERIO VINCULANTE
DEFINICION REGLAMENTARIA	Los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los plenos registrales que acogen los fundamentos adoptados por una Sala que, al resolver el caso particular, interpreta de modo expreso y con carácter general, el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, así como el procedimiento registral.	Los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los plenos registrales, acogiendo la posición interpretativa uniforme de las Salas al resolver casos concretos, o asumiendo posición respecto a pronunciamientos discrepantes de aquellas, también al resolver casos concretos.
OBLIGATORIEDAD	Son de cumplimiento obligatorio por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente dejados sin efecto mediante otro acuerdo del Pleno Registral, por mandato judicial firme o	Son de cumplimiento obligatorio por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente dejados sin efecto mediante otro acuerdo del Pleno Registral, por mandato judicial firme o

	norma modificatoria ulterior.	norma modificatoria ulterior.
PUBLICACIÓN	Deben publicarse en el Diario Oficial El Peruano, mediante resolución del Presidente del Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de la referida publicación. Adicionalmente, dichos precedentes, conjuntamente con las resoluciones en las que se adopta el criterio, se publican en la sede digital de la Sunarp.	Deben publicarse en el Diario Oficial El Peruano mediante resolución del Presidente del Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de la referida publicación.

Antes de ir a la definición reglamentaria, que es, al final, el tema de fondo, que tal vez ustedes van a querer discutir, en cuanto a si es obligatorio o no, ambos son obligatorios, dice el actual reglamento, para todas las instancias. Eso no sería una regla de diferencia.

Sobre la publicación, también dice que ambos deben publicarse. Tampoco hay una diferencia; lo único que dice es que, en el caso de los precedentes, además, tiene que publicarse en la sede digital de la Sunarp, nada más. Esa es la única diferencia.

La diferencia que quedaría para ver si es precedente o criterio es la definición conceptual que le ha dado la DTR a este nuevo concepto de lo que es un criterio vinculante.

En el cuadro podemos ver lo que dice el Reglamento para precedente y lo que dice para criterio vinculante. De lo que yo he podido advertir, es que el criterio vinculante se va a dar en dos casos:

- Uno es para resoluciones contradictorias.
- Y el otro es cuando hay resoluciones reiteradas. No dice el Reglamento si son 2, 3 o 4 resoluciones reiteradas; solamente dice "resoluciones reiteradas".

Y precedente sería todo lo demás que no va a calzar dentro de criterio vinculante, que podría ser, incluso, un tema como hoy, que se trajo a un Pleno, y el Tribunal, el Pleno, decide convertirlo en precedente. Esos serían los supuestos y, de repente, aquí los que han estado en la Comisión podrían precisar algo más.

Ahora, la aplicación del reglamento para determinar si es precedente o criterio vinculante está supeditada a la modificación reglamentaria. Por eso, hasta ahora no hemos emitido criterios vinculantes.

En la línea propuesta por la DTR, si estamos diciendo que el criterio vinculante se aplica a resoluciones contradictorias, encaja dentro de la redacción del nuevo artículo 40, cuando dice: "El acuerdo debe dar a un criterio vinculante", porque según su conceptualización reglamentaria, es así.

Entonces, lo que convocaría a discutir para ustedes es:

- El plazo.

- Si es necesario que diga "previa emisión de la resolución".
- Y finalmente, si el acuerdo origina un "precedente" o un "criterio vinculante".

Muchas gracias.

DEBATE:

Presidente Luis Aliaga

Muchas gracias. Ahora vamos con las intervenciones.

Vocal Suplente Javier Echevarría

Una cuestión adicional. Creo que, por ejemplo, si al final esta propuesta que está dando la DTR está restringida a uno de los supuestos, que sería el criterio registral vinculante, ¿pero qué pasaría si el día de mañana se aprueba dicha modificación? Eso significaría que solo entraría el criterio registral vinculante para resoluciones discrepantes o también el otro supuesto que está en el reglamento del Tribunal para resoluciones reiteradas. Además, el plazo que se está previendo para la aprobación de criterios registrales vinculantes, cuando se quiere apartar de una resolución anterior o hay discrepancia, ¿sería el mismo para el otro supuesto de criterio registral vinculante, o no? No sé cómo quedaría al final la aplicación de la vigencia de esa última disposición del Reglamento del Tribunal Registral, de aprobarse esa propuesta.

Vocal Suplente Karina Guevara

Considero que el Vocal Javier Echevarría tiene razón en cuanto al plazo. Es la observación que yo decía, porque pareciera que le estuviéramos dando un plazo especial a esta circunstancia. Entonces, creo que deberíamos esclarecer y mantener solamente el plazo ordinario y el plazo extraordinario, que según el reglamento son 10 o 5 días. No debería haber ese plazo de 7 días, porque pareciera un supuesto aparte.

Vocal Suplente Javier Echevarría

Si se aprobara esa modificación de ese artículo específico que trata los criterios registrales vinculantes en caso de resoluciones discrepantes, ¿eso también implicaría la vigencia del otro supuesto de criterios registrales vinculantes o no?

Vocal Suplente Karina Guevara

Si se pone en marcha el reglamento y se modifica, estaríamos hablando de la aplicación plena del Reglamento del Tribunal. Ahora sabemos que ya no hay la votación que antes había para acuerdo y precedente; ahora todo es con la mayoría simple, pero el Pleno tendría que decidir cuándo va a ser precedente, siempre y cuando encaje en el supuesto del artículo 28 del reglamento, y cuándo será el criterio vinculante, según la redacción actual del reglamento.

Vocal Rosario Guerra

Creo que, cuando se dio esta modificación, algunos mostramos nuestra disconformidad sobre ese tema. En broma decimos que "criterio vinculante" son los criterios contradictorios y los reiterados, entonces, ¿qué queda para los precedentes? Lo anecdótico es que la ley del Tribunal señala como función del Tribunal la de aprobar precedentes, pero ahora resulta que no vamos a aprobar precedentes, sino criterios vinculantes. Porque las convocatorias que uno hace son o por contradicción o por criterio reiterado. Esa contradicción se tiene que salvar. No sé si hay alguna manera de hacerlo más coherente. Yo dije que, cuando existan contradicciones, que quede el criterio vinculante, y el reiterado sea para que sea precedente, porque es fruto de cómo se ha ido desarrollando la jurisprudencia en el tiempo. Gracias.

Presidente Luis Aliaga

Antes de cederle la palabra a los demás vocales, quiero recordar que esta es una propuesta de reforma del artículo 40 que nos están sometiendo para su opinión. Como en el área técnica interesada, podemos plantear lo que queramos decir. Entonces, sugiero que, después del debate, podamos plantear un texto alternativo más técnico.

Vocal Gloria Salvatierra

La idea sería que, como piden opinión sobre esto, deberíamos decir que no estamos de acuerdo en que existan estas dos categorías, "precedente" y "vacío", y exponer ese tema. Porque si solo se opina sobre si debe ser 5 ó 7 días, y ese tema que tiene que aprobarse antes, tiene sustento en que el doctor Ortiz cuestionó por qué se publicaba junto con la resolución y quería que fuera separado.

Vocal Mariella Aldana

En cuanto al plazo, creo que lo podríamos volver a revisar. Lo que pasa es que el plazo que ha citado la vocal Karina es relativo a la antelación de la convocatoria a Pleno. O sea, el Pleno ordinario tiene que ser convocado 10 días antes, y el extraordinario 3 días antes. Pero el plazo que se regula aquí no es el de antelación de la convocatoria, sino el plazo que tiene que transcurrir entre que se manda la convocatoria y la realización del Pleno. De lo que habla aquí es en qué fechas yo estoy obligada a convocar.

Por ejemplo, si ahora piden una convocatoria a Pleno a Presidencia, y Presidencia ve que esta semana es Pleno ordinario, la siguiente semana es Semana Santa, la siguiente semana hay un diálogo con el Tribunal, él puede jugar con las fechas y convocar al Pleno de aquí a 20 días.

La fecha que está en la norma propuesta no es la fecha de antelación, sino la fecha en la que está obligado a actuar el Presidente. Actualmente, no hay una fecha obligada para convocar; el Presidente se acomoda.

Considero que no debemos reducir ese plazo, ya que existen muchas circunstancias que hacen que algunas semanas sean muy difíciles para poder convocar.

La propuesta dice que: "cuando la sala considere que debe apartarse, antes de emitir la resolución, pone esa posición en conocimiento del Presidente para que en un plazo máximo de 7 días se convoque."

Aquí está construyendo al Presidente para convocar, y tú lo estás construyendo más a 5 días.

Por otro lado, coincido con todos: actualmente no está normado expresamente el acuerdo. Hemos seguido aprobando acuerdos y tenemos dos conceptos distintos: precedente y acuerdo, con consecuencias diferentes. El acuerdo no se publica y es obligatorio solo para la segunda instancia.

En la propuesta se ha inventado el término "criterio registral vinculante", que es igual a precedente porque se publica y es obligatorio, por lo que no se diferencia en nada. Me parece que en esta propuesta de la DTR no debe existir el "criterio registral vinculante"; debe ser borrado del mapa.

Vocal Suplente Maritha Escobar

Solamente respecto a lo que estábamos hablando sobre precedente y criterio vinculante de la redacción, que justamente ha puesto la vocal Karina Guevara en su cuadro, podemos advertir que la definición de precedente, la DTR solamente la ha dejado restringida cuando el Tribunal interprete de manera expresa normas. En todos los

demás casos, en los cuales se aprueben criterios vinculantes en los que no se interprete de manera expresa una norma, entonces se va a tener como criterio vinculante. O sea, creo que esa es la diferencia que hay.

Entonces, a la pregunta que hacía el vocal Javier Echevarría, si es que mantenemos la redacción que ha propuesto, en este caso la DTR, y solo incluimos el criterio vinculante, estaríamos excluyendo lo que ellos ahora llaman precedente. Porque, en realidad, sí hay una diferencia de fondo, o sea, hay una diferencia de fondo entre precedente y criterio vinculante.

Solamente hay precedente si es que interpreta el Tribunal de manera expresa y general una norma. Si no interpreta de manera expresa, estamos ante un criterio registral vinculante.

Vocal Rosario Guerra

Definitivamente, quien elaboró la propuesta no ha leído esto, de donde nacen los precedentes del Tribunal en los hechos, porque el papel aguanta, pero todos sabemos que cuando se ha ido a Pleno, se ha ido o porque son contradictorios o porque son reiterados. Pero aquí se parte por el desconocimiento total de lo que son precedentes. Criterio vinculante, yo creo que está en la Ley 27444, pero después salió la ley y dijo que el Tribunal lo que aprueba son precedentes, y está expresamente en la ley que tiene mayor jerarquía normativa, entonces creo que por ahí ellos no lo han visto.

Vocal Luis Ojeda

Me parece que este tema estaba sencillo hasta antes de que modificaran el Reglamento y surgieran todos estos temas. Quedaba claro que el Tribunal solamente aprobaba precedentes y el tema de los acuerdos plenarios era otra cosa diferente: temas que no tenían la jerarquía de un precedente de observancia obligatoria.

Luego, cuando empezaron a ver los proyectos de modificación del Reglamento, tuvieron la asesoría y se les ocurrió leer la Ley del Procedimiento Administrativo y encontraron que en esta Ley, pues sí, se regulaba lo que son precedentes administrativos y criterios vinculantes, y quisieron trasladar esa figura a los pronunciamientos del Tribunal.

Sin embargo, lo que nosotros deberíamos hacer es, creo, insistir para que se mantenga la aplicación de la Ley conforme a lo que teníamos anteriormente. Si revisamos la Ley del Procedimiento Administrativo, el artículo 6 del Título Preliminar dice que los precedentes administrativos son los actos administrativos que resuelven casos particulares, interpretan de modo expreso y con carácter general el sentido de la legislación.

Es lo que nosotros hacemos cuando resolvemos una apelación: resolvemos para un caso particular una norma, la aplicamos y decimos cómo se debe interpretar. En cambio, los criterios interpretativos, de acuerdo al artículo 5, numeral 2.9, dicen: *Los pronunciamientos vinculantes de aquellas entidades facultadas expresamente para absorber consultas sobre la interpretación de normas administrativas que apliquen en su labor, debidamente difundidos.*

Es decir, que la Ley del Procedimiento Administrativo se refiere a criterios vinculantes o pronunciamientos vinculantes aquellos en los cuales la administración, mediante ciertos órganos que absuelven consultas, establece cuál debe ser la línea a seguir. Por ejemplo, SERVIR aplica o establece criterios vinculantes que no necesariamente resuelven un caso concreto, sino que dicen cómo debe ser interpretada y aplicada una norma, y esto es vinculante para todas las instituciones.

Nosotros, en el Tribunal, no absolvemos consultas. Nosotros en el Tribunal resolvemos casos concretos. Entonces, habitualmente, con la redacción del Reglamento y del Reglamento del Tribunal, se está forzando la figura, haciéndonos distinguir algo que nosotros no distinguimos. En todo caso, cuando nosotros resolvemos un caso, lo que hacemos es crear un precedente, porque estamos interpretando para un caso particular una norma general. Y en ese sentido debe ser interpretada. Muchas gracias.

Vocal Daniel Tarrillo

Yo estuve en esa comisión, pero la verdad nunca entendí esa diferencia que trajo la DTR. Yo incluso insistiría en el tema de precedentes y acuerdos. Han pasado 2 años y creo que no está funcionando que todo sea precedente. Particularmente, yo considero eso. Si vamos a hacer un documento, me atrevería a decir que deberíamos mantener la posición de precedentes y acuerdos. Yo no sé en qué momento salió eso (que todo sea precedente) y llevé la posición en mayoría del Pleno. Yo sé que hay algunos vocales que consideran que solo debe haber precedentes, pero la mayoría del Pleno opinó en ese momento que no; eso no les importó, sacaron la modificación del Reglamento. Yo llevé el sentir del Pleno del Tribunal, que dijo que esto de precedentes y criterios vinculantes es un total sinsentido. Eso sí fue por unanimidad. No recuerdo que haya habido un vocal que haya defendido esa diferencia, y hasta hoy tenemos la misma situación. Creo que es el momento de decir lo que pensamos. En verdad, esto sigue siendo un sinsentido, esta diferencia entre criterio y precedente. Eso quería decir. Gracias.

Vocal Suplente Jorge Alvitez

Concuerdo con lo último que ha dicho el vocal Daniel. Básicamente, yo entiendo que han pedido la opinión, básicamente para legitimar después la propuesta de modificación que están realizando y que más bien tiene que utilizarse esta oportunidad para dejar sentado que se tiene que seguir aprobando precedentes y no los criterios registrales vinculantes, como están pretendiendo hacerlo. Muchas gracias.

Vocal Elena Vásquez

Si solamente nos pronunciamos sobre el artículo 40, estaríamos dejando de pronunciamos sobre lo que nos importa, que es que no haya esa diferencia entre precedentes y acuerdos. No tiene ningún sustento doctrinario. Se busca y no se encuentra.

Entonces, lo que quería decir y poner énfasis es en lo siguiente: estamos aprobando precedentes con un voto de diferencia. Eso no tiene sustento en la teoría del precedente. El precedente tiene que ser sólido para que sea aceptado. Con dos tercios se logra una aceptación jurídicamente sólida. Entonces, aprobar precedentes con un voto de diferencia es muy endeble, no tiene autoridad. Hay muchos registradores que no están de acuerdo con precedentes que se aprobaron con un voto de diferencia, no lo encuentran muy legítimo, porque mañana, más tarde o dentro de un mes, con una diferente composición del plenario, cambia la votación, y eso puede ser ondulante. Incluso tengo un apelante que ha pedido en su recurso de apelación que lleve de nuevo el tema al Pleno porque considera que en esta oportunidad se obtendría una votación a favor de su postura, en atención a la presencia de otros vocales suplentes. Yo creo que debemos también defender eso: la votación de dos tercios para los precedentes y también dejarlos sin efecto con esa cantidad de votos.

Presidente Luis Aliaga

Vamos a formar una comisión de tres: las vocales Elena Vásquez, Rosario Guerra y Karina Guevara, para que puedan elaborar una propuesta, elevarla a los miembros del Tribunal y lo mandaríamos a la Comisión.

Siendo la 01:00 p.m. se hace un receso para el almuerzo.

Siendo las 02:00 p.m. se reinicia el presente Pleno.

TEMA 4: EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

Ponente: Daniel Tarrillo Monteza.

Tema propuesto por la Dirección Técnica Registral.

En el CCXCIII Pleno Registral (293-2024) realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2024 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

REQUISITOS DE LOS PLANOS EN LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

Los requisitos de los planos en las inscripciones de regularización de fábrica y subdivisión consecuente son los previstos en el artículo 64.2 literal d) del reglamento de la Ley 27157, no requiriéndose coordenadas UTM.

Criterio contenido en las Resoluciones Nros.4705-2023-SUNARP-TR del 27/11/2023 y 5826 2023-SUNARP-TR del 29/12/2023.

Dicho precedente habría dejado sin efecto tácitamente el acuerdo adoptado en el Pleno CCLXIX PLENO (269-2022) que señala:

EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

La subdivisión por regularización de edificaciones prevista en la Ley 27157 se sustenta en una situación de hecho, esto es, que «de hecho» se efectuó el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes, sin que haya intervenido la municipalidad. Por tanto, se trata de un acto (independización) que no proviene de lotización o habilitación urbana. En ese sentido, al amparo del numeral 7.1.1.b de la Directiva DI-004-2020- SCT-DTR, se requiere informe previo de la Oficina de Catastro.

Entonces, corresponde que el Pleno determine si se requiere evaluación técnica en los casos de subdivisión por regularización.

PONENCIA

TEMA 4: EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

Tema propuesto por la Dirección Técnica Registral.

En el CCXCIII Pleno Registral (293-2024) realizado los días 12 y 13 de diciembre de 2024 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

REQUISITOS DE LOS PLANOS EN LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

Los requisitos de los planos en las inscripciones de regularización de fábrica y subdivisión consecuente son los previstos en el artículo 64.2 literal d) del reglamento de la Ley 27157, no requiriéndose coordenadas UTM.

Criterio contenido en las Resoluciones Nros.4705-2023-SUNARP-TR del 27/11/2023 y 5826 2023-SUNARP-TR del 29/12/2023.

En opinión del suscrito, dicho precedente habría dejado sin efecto tácitamente el acuerdo adoptado en el Pleno CCLXIX PLENO (269-2022) que señala:

EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

La subdivisión por regularización de edificaciones prevista en la Ley 27157 se sustenta en una situación de hecho, esto es, que «de hecho» se efectuó el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes, sin que haya intervenido la municipalidad. Por tanto, se trata de un acto (independización) que no proviene de lotización o habilitación urbana.

En ese sentido, al amparo del numeral 7.1.1.b de la Directiva DI-004-2020- SCT-DTR, se requiere informe previo de la Oficina de Catastro.

Entonces, corresponde que el Pleno determine si se requiere evaluación técnica en los casos de subdivisión por regularización.

Sobre el acuerdo adoptado en el Pleno CCLXIX PLENO (269-2022):

En el Pleno 269-2022 se expusieron los siguientes argumentos a favor de la postura de la exigencia de remitir a la oficina de Catastro los títulos de subdivisión por regularización:

“(..)

6. Al respecto, la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, “Directiva que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo-registrales”, aplicable al presente caso, precisa cuáles son los actos que requieren informe técnico previo para su incorporación al Registro, siendo uno de ellos la “independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas” (numeral 7.1.1.b).

De acuerdo con esta norma técnica, tenemos dos supuestos:

(i) Si el predio objeto de independización proviene de una lotización o habilitación urbana inscrita, entonces NO se requiere de informe técnico.

(ii) Si el predio objeto de independización NO proviene de una lotización o habilitación urbana, entonces SÍ se requiere de informe técnico aprobatorio.

Asimismo, hay que tener en cuenta que al amparo del artículo 11 del RIRP citado anteriormente, se requiere del previo informe técnico para efectos de constatar los actos o derechos que importen la incorporación de un predio al registro o su modificación física, siendo la independización un acto que importa una modificación física del predio. En el caso propuesto, tenemos que los predios objeto de independización (o subdivisión) dentro de un procedimiento de saneamiento al amparo de la Ley 27157 no provienen propiamente de una habilitación urbana, sino que esta se sustenta en una situación de hecho, esto es, que “de hecho” ya se efectuó el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes, sin que haya intervenido la municipalidad. Por tanto, se requiere que la Oficina de Catastro se pronuncie sobre dicha desmembración, ya que la misma no proviene de una lotización o habilitación urbana aprobada por la municipalidad.

(..)”

En argumentos en contrario se expuso los siguientes:

Beatriz Cruz:

“(...) Veamos acá el caso de la subdivisión proviene justamente de esta declaratoria de fábrica porque se ha dado un fraccionamiento de hecho, es decir, el acto de subdivisión está ligado a lo que es la declaratoria de fábrica; entonces, ¿qué sucede? La misma Directiva de Catastro en la Décima Disposición Complementaria ha establecido justamente una excepción de aquellos actos de declaratoria de fábrica que no necesitan ir a Catastro; es decir, lo que se establece en todo caso es una facultad de las instancias registrales de derivarlo a Catastro, justamente para que analice lo que es la adecuación del perímetro con el predio inscrito (...)”.

Karina Figueroa:

“(...) En la subdivisión vía Ley N° 27157, el fraccionamiento de hecho de las unidades independientes, se genera como consecuencia de la construcción de la edificación, no es como la subdivisión municipal, en la cual, lo normal es que se subdivida el predio en lote y no hay nada construido, luego de obtener la resolución municipal de subdivisión, se podrá iniciar el trámite de licencias para edificar, eso es lo normal y la regularización es lo excepcional.

La regla es que una modificación de predios tiene que pasar por el área de catastro pero ésta es una norma de regularización y creo que así debería tratarse en cada uno de los casos, en el caso concreto claramente se ve que se está desvirtuando el perímetro (...)”.

Primaron los argumentos que se trata de un supuesto de independización, y como tal en aplicación de la Directiva, se requiere un informe técnico de catastro.

Sobre el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CCXCIII Pleno Registral (293-2024).

En el Pleno 293-2024 se expusieron los siguientes argumentos a favor de no exigir coordenadas UTM para la documentación técnica en los supuestos de subdivisión vía regularización:

“(...)”

¿Por qué se considera que no es necesario la presentación de coordenadas UTM en la presentación de los planos de subdivisión en vía de regularización?

Esta subdivisión se basa justamente en el fraccionamiento de hecho de un predio por la existencia de una o más edificaciones, teniendo como presupuesto que se ha declarado o se está declarando conjuntamente la fábrica; siendo un acto previo a la subdivisión. Por ello, entendemos que la evaluación que va a efectuar el área de catastro, debe practicarla en la base de esta fábrica declarada.

El Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA no establece expresamente el requisito de coordenadas UTM para la elaboración de los planos en caso de regularización de la fábrica; es por ello que se ha considerado en muchas resoluciones que no se requiere el dato de las coordenadas UTM para la evaluación de la subdivisión.

Debemos tener en cuenta que la Ley N° 27157 y su reglamento, en tema de regularización, son normas excepcionales, no pudiendo exigir los requisitos de los procedimientos ordinarios que contempla la directiva de catastro; reiterando que la evaluación de esta subdivisión se sustenta en la fábrica declarada.

Debemos tener en cuenta que la aplicación a rajatabla de la directiva de catastro a todos los procedimientos, sería atentatorio contra la excepcionalidad de la norma (Ley N° 27157).

(...)”.

Es claro que la postura aprobada responde a que en la Ley 27157 y su reglamento no se ha establecido requisitos como coordenadas UTM para la documentación técnica

que se presente para los casos de regularización de edificaciones, y la consecuente subdivisión.

A postura del suscrito, el criterio aprobado en este pleno refuerza la postura sobre la no obligatoriedad de derivación de los expedientes de subdivisión vía regularización a la oficina de Catastro, puesto que tiene como principal argumento, el argumento planteado en contra de la decisión arribada en el pleno 269-2022: la especialidad de la norma sobre regularización de edificaciones. Es cierto que, en ciertos casos, a criterio del registrador público, deberá remitirse estos expedientes al área de catastro, mas no es obligatorio, y por lo tanto no es factible establecer una regla al respecto.

Es ilustrativa al respecto la resolución N° 4101-2022-SUNARP-TR:

“(…)

9. Conforme a lo antes transcrito, en aquellos casos en que se solicita la inscripción de actos relacionados con la declaratoria de fábrica no será obligatorio contar con informe técnico de la Oficina de Catastro y si se emite el mismo, este únicamente será vinculante en lo referido a la adecuación del perímetro de la edificación con el predio inscrito.

Téngase presente que si bien es cierto que el primer párrafo del artículo 11 del RIRP establece que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física – y esto último se produce con la subdivisión resultante de un procedimiento de regularización de edificaciones – también es verdad que la segunda parte del citado párrafo autoriza a la SUNARP a establecer excepciones.

Nótese además que todo acto relacionado con la declaratoria de fábrica, y esto comprende a las subdivisiones que de ella puedan resultar, se presume realizado dentro del perímetro del predio inscrito, salvo que durante la calificación registral se evidencie lo contrario. Es por dicho motivo que la remisión del título de fábrica tiene carácter facultativo en tanto la adecuación al antecedente registral puede verificarse de los linderos que se indica en la documentación técnica. En similar criterio esta instancia se ha pronunciado en diversas resoluciones tales como en la Resolución N° 400-2022-SUNARP-TR, 181-2022-SUNARP-TR, 141-2021-SUNARP-TR, entre otras.

(…)”.

Considero entonces que, este criterio tiene que ser derogado y soy partícipe de no aprobar ningún criterio o precedente en contrario, puesto que no existirá un regla específica para la remisión a la oficina de Catastro.

No obstante, en caso se requiera un criterio, propondría el siguiente:

EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

En los supuestos de subdivisiones por regularización no es necesaria ni obligatoria la remisión del título al área técnica, siendo facultativo en los casos que durante la calificación registral, se aprecie que la edificación que da mérito a la subdivisión no se ajusta al polígono que obra en los antecedentes registrales.

Exposición del Vocal Daniel Tarrillo:

Mi tema voy a hacerlo lo más breve posible. El tema es de sobre el acuerdo que se aprobó en el año 2022, sobre la evaluación técnica de la subdivisión por regularización dice:

CCLXIX PLENO (269-2022)

EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

La subdivisión por regularización de edificaciones prevista en la Ley 27157 se sustenta en una situación de hecho, esto es, que «de hecho» se efectuó el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes, sin que haya intervenido la municipalidad. Por tanto, se trata de un acto (independización) que no proviene de lotización o habilitación urbana. En ese sentido, al amparo del numeral 7.1.1.b de la Directiva DI-004-2020- SCTDTR, se requiere informe previo de la Oficina de Catastro.

En opinión del suscrito, ese acuerdo plenario ha sido habría sido dejado sin efecto tácitamente por el precedente que aprobamos en diciembre de 2024 sobre los requisitos de los planos en la subdivisión por regularización que dice:

CCXCIII Pleno (293-2024)

REQUISITOS DE LOS PLANOS EN LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

Los requisitos de los planos en las inscripciones de regularización de fábrica y subdivisión consecuente son los previstos en el artículo 64.2 literal d) del reglamento de la Ley 27157, no requiriéndose coordenadas UTM. Criterio contenido en las Resoluciones Nros.4705-2023-SUNARP-TR del 27/11/2023 y 5826 2023-SUNARP-TR del 29/12/2023.

En opinión del suscrito, desde que se aprobó este acuerdo, que fue aprobado en un pleno del año 2022 con 8 votos a favor y 7 en contra, recuerdo que una vocal pidió licencia en ese entonces. Hubo un fuerte sector que, si bien cierto fue minoría en su momento, estaba en contra por los argumentos que han sido plasmados en la ponencia y que se reproducen, porque prácticamente sigo estando de acuerdo con ellos, los cuales resumen la siguiente idea: si para la declaratoria de fábrica no se requiere informe técnico, dado que esta subdivisión es una consecuencia de la declaratoria de fábrica, tampoco debería exigirse informe técnico.

Conversando con la vocal Rosario Guerra, con la experiencia que cuenta, me decía que es importante que esté plasmado en la base gráfica; pues entonces, al final del procedimiento registral, podríamos decir que los registradores, y creo que lo están ahora, están obligados a trasladar eso a la subdirección de base gráfica para que se plasme justamente en la base gráfica.

Yo considero que el Pleno de diciembre de 2024 sí derogó tácitamente ese criterio, porque dentro de sus argumentos también se señala que seamos respetuosos de lo que nos dice la Ley 27157, la cual establece unos requisitos determinados para los planos.

Ahora, dentro de esa línea, también nosotros, si seguimos lo que nos dice la Directiva de Catastro, nos señala que no debemos derivar los actos de declaratoria de fábrica. Mejor dicho, debemos derivar a Catastro solo en los casos en que pueda haber alguna duda sobre si esta construcción se adecúa o no al polígono. Recuerdo la Resolución 401-2022, que reproduce los argumentos que sustentan el no derivar al informe.

Entiendo que algunos compañeros vocales me han indicado que no están de acuerdo con que el precedente aprobado en diciembre de 2024 haya derogado tácitamente el acuerdo del Pleno de 2022. No obstante, yo considero que es irrelevante, porque al final, a lo que apunta mi ponencia es a que este acuerdo del 2022 ya sea dejado de lado, porque se estableció una regla, lo que para quien les habla es una excepción. Se estableció como regla lo que es una excepción: que solamente si el registrador, en la

calificación del título, detecta que hay elementos que sugieren que hay una discrepancia respecto de la construcción con el polígono, recién se manda.

¿Por qué nace este tema? Este tema nace porque el doctor Aliaga lo traslada en razón a una situación que está pasando —y están los documentos por si acaso—: Catastro de la zona registral número IX no desea revisar estos expedientes de fábrica, seguramente también por razones de que se está sobrecargando con demasiados ingresos, pero no dejan de tener razón en que esto no amerita el informe técnico a priori y que, en realidad, antes del acuerdo de 2022 no se pedía y funcionaba bien.

No obstante, en caso se requiera un criterio, propondría el siguiente:

EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

En los supuestos de subdivisiones por regularización no es necesaria ni obligatoria la remisión del título al área técnica, siendo facultativo en los casos que durante la calificación registral, se aprecie que la edificación que da mérito a la subdivisión no se ajusta al polígono que obra en los antecedentes registrales.

Entonces, pues esos son los argumentos, doctores, los dejo a ustedes para su decisión.

DEBATE

Presidente Luis Aliaga

Gracias por la ponencia, procedemos con las intervenciones de los vocales.

Vocal Rosario Guerra

En alguna oportunidad, cuando estuvimos en la Comisión y en la primera etapa estuve con el ingeniero Montalvo, él también tenía esa idea. No es una cuestión de que tenga más trabajo o menos trabajo. Y es que los predios urbanos, salvo casos excepcionales, él dice que no necesitan ir al área técnica cuando no hay documentos en el título archivado. Porque lo que te va a decir el área técnica es: "no hay". Y lo que va a decir el registrador es: "no hay", y lo observa, con lo cual entra en un círculo vicioso.

Históricamente, no hay documentos en los títulos. Yo creo que, sé que es pedir demasiado, pero el registrador primero debe saber por qué lo está mandando. ¿Qué duda le cabe de que esta fábrica no está dentro de este predio?

No sé si es pertinente, pero los que venimos de provincias hemos históricamente calificado sin el área técnica, y nos bastaba saber que los linderos, medidas perimétricas y el plano nos reflejan lo que ya estaba inscrito. Nunca le mandamos salir a la técnica, y no creo que haya sido un problema ese tema, porque había adecuación en la descripción técnica.

Acá lo que yo veo es que no hay papeles, y lo único que sabe decir el área técnica es: "no hay". Y para que me diga eso, yo no requiero del área técnica. Basta con que alguien vaya y pida el título archivado y se dé cuenta de que no hay. Si no hay, ¿qué le pide al área técnica? Y eso es una invocación que le hago a todos ustedes en general: no pidan al área técnica cosas que no le va a poder dar. Yo veo que constantemente piden aclaración y aclaración. La vez pasada tuvimos una apelación que ya venía de tres veces de haber ido al área técnica, y las tres veces le habían pedido aclaración. ¿Qué más te va a decir si el título no dice nada más? Ellos no hacen verificación física, así que si no está en el título, no va a haber en ningún lado.

Entonces, al área técnica deben ir cosas cuando le queden dudas al registrador de que el predio que está construyéndose, edificándose, no corresponde. Sí, considero que los predios rurales tienen que ir necesariamente, porque en los predios rurales, ahí sí las coordenadas UTM son muy valiosas, porque ahí sí hay que construir el polígono; en los predios urbanos no. Y las fábricas son de predios urbanos. Antes no iban y todo el mundo vivía feliz, hasta que nos ocurrió involucrar este tema y se ha sobrecargado.

Mandar al área técnica para que te haga un memo diciendo que no hay, porque no hay, genera un tráfico de papeles que les quita tiempo a ellos. Yo los entiendo. A partir de que me comencé a reunir, me di cuenta de la importancia y lo limitados que están; los registradores les piden cosas imposibles a los del área técnica. El área técnica solo tiene que decir si hay superposición o no, o no hay superposición.

Entonces, yo creo que se justifica el pedido que están haciendo en el área técnica de la zona IX. Lo que sí, es que las modificaciones de predio, con o sin informe del área técnica, tienen que ir a la base gráfica. Es una cosa que no están haciendo. El peligro que corre es que no aparezca que ese proyecto está subdividido o tiene fábrica, o tiene una edificación con departamentos, una habilitación urbana. Entonces, el gran problema es que una vez que termine de calificar el registrador, no lo remite al área técnica para que actualice la base gráfica. Eso creo que sí, de todas maneras tiene que ir, pero después. Esa es mi posición. Gracias.

Vocal Luis Ojeda

A mí me tocó sustentar el primer precedente que se aprobó con relación a esto, y el sustento fue muy simple: ¿quién es el que establece qué cosas deben ir o no ir? No se trata de lo que a uno le guste o no le guste, o lo que sea más o menos trabajo, sino es la misma normatividad que ha establecido ello. La Directiva de Catastro establece expresamente que aquellos predios que no son producto de una habilitación urbana tienen que ir a Catastro. ¿Para qué? Para que cuando se haga la acumulación o la subdivisión, esa información se actualice. La idea es que el catastro o la base gráfica mejore, no que se vaya desactualizando.

Cuando ha habido un proyecto o una resolución de habilitación urbana, se han presentado los planos respectivos y una matriz ya ha sido fraccionada, ya se ha podido ubicar cuáles son los lotes resultantes. Resulta innecesario, teniendo esa información básica, pedirle nuevamente la información para poder hacer la independización. Es por eso que entiendo que la directiva dice que cuando proviene de una habilitación no le pide hacer plano porque ya tienes la información. Pero si el predio, ya una vez inscrito, es objeto de una nueva subdivisión o una nueva modificación, entonces sí tienes que presentar la documentación técnica para que la base gráfica pueda actualizarse. Eso es necesario.

Ahora, el precedente aprobado en diciembre de 2024 no elimina esta posibilidad. Lo que ha hecho simplemente es eliminar el tema o zanjar el tema con relación a la duda de si los planos que se deben presentar con un expediente de la Ley 27157 tienen que contener o no coordenadas UTM.

Como ha dicho la vocal Rosario, las coordenadas UTM son muy prácticas y sirven para los predios rurales, para los urbanos no tanto. ¿Por qué? Porque en la misma Directiva de Catastro, para predios urbanos, se señala que la forma de ubicar un predio es estableciendo la distancia a la esquina más próxima de una calle determinada. En sustitución de las coordenadas, se utiliza la trazabilidad o el trazado que tiene una calle. Entonces, para esos casos no se necesitan coordenadas UTM.

La misma directiva, en el numeral 7.1.2, señala lo siguiente:

7.1.2. Requisitos técnicos generales de los documentos para su evaluación

Los requisitos técnicos de los planos y la memoria descriptiva detallados a continuación serán exigibles a los casos señalados en el numeral 7.1.1, exceptuando a aquellos que por norma especial no lo requieran o especifiquen el cumplimiento de otros requisitos técnicos.

Es decir, la misma directiva está señalando que los requisitos que te pido para los planos, entre ellos coordenadas UTM, son exigibles salvo cuando la norma que sustenta el acto de inscribirse no lo requiera. En este caso, la Ley 27157, que trata de predios urbanos, dice: "Yo no te pido que me pongas coordenadas UTM porque para este ámbito no se requiere, pero sí te pido que me indiques cuál es la distancia a la calle más próxima." Entonces, los requisitos que le pide para esos planos son diferentes porque su realidad también es diferente.

Entonces, yo creo que el precedente aprobado en el año 2024 no colisiona ni ha dejado sin efecto el que fue aprobado en 2022, y el del 2022 tiene su sustento en que es necesario que la base gráfica se actualice y no pierda vigencia. Gracias.

Vocal Beatriz Cruz

Yo sigo sosteniendo mi postura del Pleno del año 2022. En este caso, estamos trayendo al Pleno el aspecto relacionado a si se requiere o no derivar a catastro los actos de subdivisión por regularización.

Considero que se ha hecho una interpretación aislada de la Directiva de Catastro, basada solamente en el numeral 7.1.1 de la Directiva de Catastro. Sin embargo, nosotros también tenemos lo que es la Décima Disposición Transitoria de dicha Directiva, que señala:

Décima.- Los actos de declaratoria de fábrica podrán ser remitidos a la oficina de Catastro para la emisión del informe técnico respecto a la adecuación de su perímetro con el predio inscrito, para lo cual debe contar con la autorización del jefe de la Zona Registral, previa verificación de la capacidad operativa de la Oficina de Catastro.

Entonces, en el caso que hoy traemos al Pleno estamos hablando de una subdivisión por fraccionamiento de hecho, que proviene justamente de esta declaratoria de fábrica. Es decir, está ligada la subdivisión, este fraccionamiento de hecho, a la declaratoria de fábrica y, por lo tanto, nos encontraríamos inmersos en esta disposición transitoria, la décima de la Directiva de Catastro, que faculta a ser remitidos estos títulos al área de Catastro, más no es de carácter obligatorio. Y esos casos solamente se dan en aquellos supuestos donde el registrador no puede determinar, de la documentación técnica que tiene, su adecuación con el perímetro del predio inscrito. Pero esos son los casos excepcionales.

Sin embargo, en el acuerdo plenario que se aprobó en el año 2022, más bien, se estableció la regla inversa, la regla en el sentido de que estos títulos tienen que ser derivados a Catastro en base a lo normado en el numeral 7.1 de la Directiva, creo yo, haciendo una interpretación aislada de dicho numeral, no teniendo en cuenta la disposición décima transitoria de la Directiva de Catastro, que expresamente no establece esta excepcionalidad de la norma, justamente por esta especialidad del procedimiento de regularización de fábricas, que en sí es excepcional.

Esta disposición décima, que establece un tratamiento especial a los actos relacionados con la declaratoria de fábrica, en realidad, encuentra su sustento no solamente en la propia Directiva, sino en el propio artículo 11 del Reglamento de Predios, que en la última parte del primer párrafo, nos detalla que la SUNARP podrá determinar aquellos casos de modificación física que no requieran el previo informe de Catastro. Justamente, nos encontraríamos en esta excepcionalidad de la norma. En dicho sentido, yo sí estoy de acuerdo con la sumilla propuesta, en el sentido de que, en estos casos de subdivisión por regularización, no se requeriría del previo informe de Catastro, salvo las excepciones de los casos, como lo regula ya la décima disposición transitoria de la Directiva. Eso sería todo, gracias.

Vocal Luis Ojeda

Una cosa es la declaratoria de fábrica y otra cosa es la independización. La modificación del predio por acumulación o independización son dos actos separados. En un proceso de saneamiento con la Ley 27157, puede haber, además de la declaratoria de fábrica, independización. El acto de declaratoria de fábrica no necesariamente tiene que ir al área de Catastro. Es más, no necesita ir porque, obviamente, se trabaja sobre la descripción que ya aparece en la partida. Es por eso que la décima disposición, a la que hace referencia la vocal Beatriz, señala esta excepcionalidad. Pero está referido a lo que es la declaratoria de fábrica. No todas las declaratorias de fábrica implican una subdivisión o una independización del predio; lo que hacen es regularizar la fábrica que se ha edificado. Pero en aquellos casos en los cuales este acto implique, además, una subdivisión del predio, sí requiere ir al área de Catastro porque no está dentro de la excepción establecida en la décima disposición. Aparte, esta décima disposición no está referida únicamente a las declaratorias de fábrica en vías de regularización con la 27157, sino que habla de todas las declaratorias de fábrica. Entonces, está referida a dos temas totalmente diferentes. Es todo, gracias. Gracias.

Vocal Walter Morgan

Estaba viendo el documento que la D.T.R. envió a la presidencia del Tribunal Registral, y en ese documento lo que consigna es que se ha presentado un caso en el que la registradora ha enviado el expediente de regularización al área de Catastro de la zona IX, y el área de Catastro se niega a darle trámite o a emitir el informe en razón al artículo de la Directiva. Artículo que ha sido interpretado por el Pleno del Tribunal a través de un precedente y, como ustedes saben, el precedente lo que hace es interpretar las normas que rigen los actos inscribibles, por lo tanto, esta interpretación tiene que ser acatada. No sé por qué el área de Catastro ahora dice que no quiere hacer lo que está obligada a hacer. O sea, ¿desde cuándo el área de Catastro dice "no voy a hacer lo que tengo que hacer"? En ese caso el registrador también va a decir lo mismo: aprobamos un precedente y si no me gusta su interpretación, no lo acato. Esto me parece muy mal.

Y otra cosa que me di cuenta del documento es que no menciona nada con respecto a las discrepancias entre el segundo acuerdo, que es referido a las coordenadas UTM en los planos de subdivisión. Eso no lo dice. Lo que está atacando el área de Catastro y a lo que se refiere la D.T.R. es el contenido del primer precedente relacionado al hecho de enviar el expediente de regularización al área de Catastro. Entonces, yo comparto lo que dice el vocal Ojeda respecto a la vigencia de este precedente y que no existe ningún conflicto entre uno y el otro, son cosas distintas.

Y reitero mi sorpresa de que el área de Catastro se niegue a cumplir algo que por norma debe hacer. ¿Eso lo vamos a permitir nosotros como Pleno del Tribunal? ¿Que el área de Catastro diga que no va a emitir el informe porque tiene una interpretación distinta de la norma que ya fue interpretada por el Tribunal? Eso me parece grave. Gracias.

Vocal Javier Echevarría

Bueno, sí, es un dato muy importante el que menciona el doctor Walter Morgan, pero tengo entendido que, en realidad, la interpretación que realizó el Tribunal fue por un acuerdo plenario. Tengo entendido que, por esa razón, es que quizás, así como algunos registradores, no siguen un criterio aprobado por el Tribunal, que tiene la condición de acuerdo plenario, quizá eso también llevó a la profesional de Catastro a querer apartarse, no de esa interpretación, sino considerar que no la ha vinculado.

Pero así, en frío, leyendo el numeral 7.1.1 de la Directiva y el literal B), parece ser que también la profesional de Catastro no le falta cierta razón, porque creo que se está haciendo el énfasis en que la independización no es una lotización o habilitación en el caso de subdivisión por regularización. Pero el énfasis de la Directiva, creo que va en que se trate de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas.

Entonces, entiendo que si en este caso el lote posiblemente pertenecía a una urbanización o habilitación urbana, la profesional de Catastro consideró que no es necesario enviarlo para que se emita un informe técnico. La subdivisión es independización, en este caso, de un lote que tiene la condición de urbano, precisamente por esa condición de urbano, es que se está tramitando la regularización de edificaciones.

Ahora, también es verdad que la undécima disposición de esta Directiva establece que podrá mandarse los actos de declaratoria de fábrica. Pero ese "podrá" también queda al juicio del registrador, si considera que quizás se trata de un predio sinuoso donde quizás la construcción se ubica solo en un extremo, en una parte, y con eso quieren hacer subdivisiones de varias unidades inmobiliarias, quizás me puede entrar la duda si es que realmente la construcción está generando el fraccionamiento de hecho. Por lo tanto, me podría convenir que Catastro emita algún informe, pero excepcionalmente, y acudiendo únicamente a lo que dice esta disposición.

No creo yo que sea válido pedir informes acudiendo al literal B) de ese numeral 7.1.1, que es lo que ha interpretado el Pleno vía acuerdo plenario. Gracias.

Vocal Walter Morgan

Lo que pasa es que este numeral 7.1.1 no se ha interpretado bien por parte de quienes consideran que no debe ir a Catastro, porque si no miren al absurdo al que podríamos llegar. Tengo una habilitación urbana y en esta se han generado varios lotes. Al independizarse y tener una partida ya única, individual, independiente, como proviene de una habilitación urbana jamás va a poder requerirse un informe de Catastro si yo quiero subdividirlo o acumularlo, y eso es inadmisibile.

Lo que busca la norma es que cada vez que se produzca una modificación física del predio inscrito, al margen de que provenga de una habilitación urbana o que se haya inmatriculado, es necesario siempre que el área de Catastro lo identifique y actualice su base. Porque, miren, tendríamos que decir que un predio inmatriculado, que no tiene antecedentes, sí debe ir a Catastro si se va a dividir en dos o tres partes, pero el que proviene de una habilitación urbana, ese jamás en su vida lo va a ver Catastro, así se subdivida o acumule con otro. Eso no es correcto.

Lo que está diciendo el numeral es que ya existiendo una habilitación urbana, si se va a independizar un lote ya trabajado, solamente se va a producir el hecho de segregar algo que ya está partido, lotizado. Ahí no se requiere porque ya Catastro lo ha revisado. Pero el acto posterior, cuando se acumule o se parta, ahí sí, siempre va a requerir la intervención del área técnica. Así es como debe entenderse. De lo contrario no tendría

sentido el artículo 11 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios cuando prescribe esto:

Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

En resumen: los títulos en los cuales se va a estudiar una modificación física del premio requieren inexorablemente de un informe previo del área técnica. Gracias.

Vocal Daniel Tarrillo

Solo había olvidado decir que, en primer lugar, yo era más partícipe de no aprobar ninguna regla, porque es parte de la calificación del registrador, tal como lo dice la disposición. O sea, digo, ¿para qué vamos a plantear una regla como Pleno si eso ya está recogido en la directiva?

No obstante, considero, dadas las discrepancias, que sí es conveniente plantear una regla. Pero me había olvidado decir que considero que, a pesar de que también podría fluir del acta, sí se podría añadir a mi propuesta que quede en claro la obligatoriedad del registrador de remitir, una vez inscrito, esto al área técnica. Solo eso quería precisar. Creo que no lo dije durante la ponencia; lo recogí, pero la sumilla también tendría que recoger ello en caso se apruebe el criterio.

Vocal Noelia Carbajal

Yo estoy de acuerdo con lo que dice el vocal Ojeda y también con el vocal Morgan. Ahora entiendo la problemática que, de repente, se está produciendo solo en la Zona IX, o quizá en otras más. Pero en las dos zonas de origen en las que yo he laborado, en realidad, si bien no se verifican las características de la fábrica por la directiva, específicamente la realidad del acto de modificación —de independizar— sí es objeto de evaluación.

Yo he consultado con algunos arquitectos e ingenieros de diferentes oficinas, y les he preguntado si ellos pueden evaluar las características del acto de modificación que solamente es la independización, y me dicen que sí, que tienen otros elementos para evaluar las características. Pero si los registradores no derivan el título para actualizar la base gráfica, nosotros podemos inducir o ser inducidos a error con lo que vamos a actualizar, porque no sabemos qué vamos a actualizar.

Yo también entiendo que el problema de que no se esté enviando a Catastro o la comunicación para la actualización de la base no es un problema generalizado. Yo siempre he comunicado esto, y sé que todas las secciones cercanas a mí también lo han hecho. Entonces, de repente, solamente está ocurriendo en algunas zonas. Pero la obligatoriedad existe desde hace muchísimo tiempo. Desde que yo soy practicante, hemos comunicado siempre todos los actos que requieren ser actualizados en la base gráfica por haberse producido la modificación del inmueble. Por eso, comparto la opinión del vocal Ojeda y la opinión del vocal Morgan. Gracias.

Vocal Javier Echevarría

Yo creo que, con lo que establece ahí la Directiva, no le falta razón a la profesional de Catastro. ¿Y por qué? Porque, como regla, estas independizaciones, cuando se trata de lotes que han sido habilitados, ya obran en un catastro, el de la municipalidad. Entonces, ¿qué le puede decir una base gráfica registral —que creo que todos reconocemos que tiene serias limitaciones— a una institución, por ejemplo, cuando viene una subdivisión aprobada por la municipalidad? ¿Qué le puede decir, en esos casos, la base gráfica registral a un ente generador de Catastro? Yo creo que parte un poco por ahí. Me animo a dejar esa idea.

Luego, también creo que debe distinguirse:

1. Derivar el título a la Oficina de Catastro, de
2. La actualización de la base gráfica registral.

La actualización es posterior, una vez que el registrador inscribe. Es decir, no porque no se haya derivado el título a la Oficina de Catastro significa que no se va a actualizar la base gráfica. ¿Por qué? Porque, más allá de que el registrador haya o no derivado el título, una vez que hace la inscripción, tiene que informar a Catastro para que ellos procedan con la actualización. Y se entiende que, por ejemplo, en un caso de subdivisión municipal, esa información es avalada por un ente generador de Catastro. O en el caso de regularización de edificaciones, yo creo —y creo que se ha dicho también en varias resoluciones— que es el verificador el que hace las veces de la municipalidad.

Vocal Luis Ojeda

Una cuestión previa. Creo que antes de votar esto, tendría que determinarse si el acuerdo plenario aprobado anteriormente está vigente o no.

Vocal Daniel Tarrillo

Lo que yo busco con la ponencia es que se derogue, dejar sin efecto el acuerdo plenario. Eso es lo que se busca.

Vocal Luis Ojeda

Entonces, eso es lo que habría que votar, en todo caso.

Vocal Daniel Tarrillo

Este es el acuerdo que se pretende derogar:

CCLXIX PLENO (269-2022)

EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

La subdivisión por regularización de edificaciones prevista en la Ley 27157 se sustenta en una situación de hecho, esto es, que «de hecho» se efectuó el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes, sin que haya intervenido la municipalidad. Por tanto, se trata de un acto (independización) que no proviene de lotización o habilitación urbana. En ese sentido, al amparo del numeral

7.1.1.b de la Directiva DI-004-2020- SCTDTR, se requiere informe previo de la Oficina de Catastro.

Vocal Beatriz Cruz

Entonces podríamos votar primero si dejamos sin efecto este acuerdo.

Vocal Elena Vásquez

Creo que debemos votar no tanto si está derogado, si estamos de acuerdo o no sobre mantener este acuerdo plenario. La consideración que ha tenido el vocal Daniel que se habría dejado sin efecto, es su postura que no necesariamente todos compartimos, entonces, deberíamos votar si mantenemos o no el acuerdo.

Presidente Luis Aliaga

Gracias, pasamos a votar entonces si mantenemos o no el acuerdo:

VOTACIÓN

SE MANTIENE EL ACUERDO: Noelia Carbajal, Mariella Aldana, Walter Morgan, Luis Ojeda. **TOTAL: 04 VOTOS**

NO SE MANTIENE EL ACUERDO: Elena Vásquez, Rosario Guerra, Daniel Tarrillo, Javier Echevarría, Karina Guevara, Jorge Alvítez, Beatriz Cruz, Gloria Salvatierra, Gilmer Marrufo, Maritha Escobar, Pedro Álamo, Luis Aliaga. **TOTAL: 12 VOTOS**

Por lo tanto, **SE DEJA SIN EFECTO** el acuerdo adoptado en el Pleno CCLXIX PLENO (269-2022) que señala:

EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

La subdivisión por regularización de edificaciones prevista en la Ley 27157 se sustenta en una situación de hecho, esto es, que «de hecho» se efectuó el fraccionamiento del predio urbano mediante la construcción de edificaciones independientes, sin que haya intervenido la municipalidad. Por tanto, se trata de un acto (independización) que no proviene de lotización o habilitación urbana. En ese sentido, al amparo del numeral 7.1.1.b de la Directiva DI-004-2020- SCT-DTR, se requiere informe previo de la Oficina de Catastro.

TEMA 5: LA CONVOCATORIA EN LA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

Ponente: Elena Rosa Vásquez Torres.

Tema tratado en el Taller de Debates y Propuestas: “Encuentro de Predictibilidad con las Zonas Registrales I, II, III, IV y V”:

¿En la SRL puede convocar, además del gerente general, otro que conforme al estatuto tenga sus mismas atribuciones; o este último sólo podrá convocar si se encontrara vacante el cargo de gerente general?

Existen resoluciones contradictorias:

Resolución N° 3647-2024-SUNARP-TR (NSIR-T):

Conforme al artículo 294 de la Ley General de Sociedades, la convocatoria a junta general de una sociedad comercial de responsabilidad limitada debe ser realizada por su órgano de administración, es decir, el gerente general o quien ostente sus atribuciones, según sea el caso.

Resolución N° 3791-2024-SUNARP-TR (NSIR-T):

El legitimado para convocar a la junta general de una sociedad comercial de responsabilidad limitada es el gerente. Si este cargo se encontrara vacante por fallecimiento, la convocatoria podrá ser efectuada por el subgerente u otro análogo, en aplicación extensiva del artículo 156 de la Ley General de Sociedades.

PONENCIA AL PLENO DE ABRIL 2025 **CONVOCATORIA EN LA SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD** **LIMITADA POR PERSONA DISTINTA AL GERENTE GENERAL**

Se pone a consideración del Pleno el siguiente tema a propuesta de la Dirección Técnica Registral, basada en la propuesta del Plenario del Encuentro de Predictibilidad del 3/2/2025 de las Zonas Registrales I, II, III, IV y V.

La DTR propone que se discuta en el Pleno los criterios plasmados en las dos resoluciones “con aparente contradicción” a efecto de que se adopte una posición.

A respecto, de plano, consideramos que no existe ninguna contradicción entre los criterios plasmados en las Resoluciones N° 3647-2024-SUNARP-TR y N° 3791-2024-SUNARP-TR. Son resoluciones que tratan supuestos distintos y que se complementan.

Veamos:

Las dos resoluciones tratan casos de convocatoria realizada por el sub gerente de una sociedad comercial de responsabilidad limitada.

1. Preliminares

Normas que regulan la convocatoria en una sociedad comercial de responsabilidad limitada:

- El artículo 286 de la Ley General de Sociedades (LGS) establece de manera general como se forma la voluntad social en este tipo de sociedades.

“Artículo 286.- Formación de la voluntad social

La voluntad de los socios que representen la mayoría del capital social regirá la vida de la sociedad.

El estatuto determina la forma y manera como se expresa la voluntad de los socios, pudiendo establecer cualquier medio que garantice su autenticidad.

Sin perjuicio de lo anterior, será obligatoria la celebración de junta general cuando soliciten su realización socios que representen por lo menos la quinta parte del capital social”.

Como ya lo ha señalado en muchas oportunidades esta instancia, los acuerdos en una sociedad comercial de responsabilidad limitada (SRL) requieren contar, para formar su voluntad social, con la mitad más uno de su capital social. Es requisito legal de dicha voluntad que conste en un medio que permita conocer sus alcances con certeza y permita verificar su autenticidad. Asimismo, la norma societaria ha previsto la posibilidad de que una SRL, cuente o no con una junta general como un órgano social, siendo el caso, que cuando **el estatuto** no considera a la junta general como órgano social, bastará que se establezca en éste, la forma y manera en que se expresará la voluntad social, la misma que deberá representar la mayoría del capital social.

Sin embargo, tal artículo reconoce el derecho de los socios minoritarios a solicitar con carácter de obligatorio la celebración de una junta general, la cual para su celebración deberá estarse al estatuto y al artículo 294 de la LGS. Cabe añadir al respecto, que el artículo 286 no faculta a los socios a convocar a junta general, sino que reconoce su derecho a solicitar su realización, *para lo cual resultará necesario que se efectúe la convocatoria respectiva por el órgano o persona legal y estatutariamente facultada.*

Entonces, se deja que el estatuto establezca las normas de formación de la voluntad social.

Esta instancia ha señalado también, que no resultan aplicables supletoriamente a las SRL todas las normas societarias previstas para las sociedades anónimas. La última parte del artículo 294 de la Ley General de Sociedades prescribe lo siguiente: “La

convocatoria y la celebración de las juntas generales, así como la representación de los socios en ellas, se regirá por las disposiciones de la sociedad anónima **en cuanto les sean aplicables.**" Esta norma legal ha tenido sumo cuidado de no consignar en su redacción la palabra "mayoría", ya que ello se condice con la regulación sobre la toma de acuerdos en una SRL, que conforme al artículo 286 de la LGS, establece que la vida de la sociedad se regirá por la voluntad de los socios que representen la mayoría del capital social. Es preciso señalar, que esta exigencia legal sobre la "mayoría", no solo se da para la remoción o nombramiento de gerente, como podría pensarse de una lectura rápida de la norma; si no, para los acuerdos que conllevan consigo la expresión de la voluntad social, de esta forma societaria. Entonces, resultarán aplicables las normas previstas para las sociedades anónimas en cuanto sean aplicables (art. 11 al 151 LGS), cuidando de no desnaturalizar lo ya normado expresamente para las SRL, así la "mayoría" tiene una regulación especial para este tipo de sociedades, y como ya ha señalado esta instancia en anteriores oportunidades, el quórum de las sociedades anónimas no pueden ser aplicadas supletoriamente a las SRL, en principio porque no lo contempla así, la norma (se omite consignarlo en la redacción del artículo 294 de la Ley General de Sociedades) y en segundo término, porque la naturaleza de la formación de su voluntad social, es diferente.

- El artículo 287 de la LGS señala que **la administración de la sociedad se encarga a uno o más gerentes, socios o no**, quienes la representan en todos los asuntos relativos a su objeto, y gozan de las facultades generales y especiales de representación procesal por el solo mérito de su nombramiento.

- Deberá tenerse en cuenta que la forma de convocatoria y el facultado a su realización son determinados en el numeral 3 del artículo 294 de la LGS, conforme a los siguiente:

"Artículo 294.- Estipulaciones a ser incluidas en el pacto social

El pacto social, en adición a las materias que contenga conforme a lo previsto en la presente Sección, debe incluir reglas relativas a:

(...)

3. La forma y oportunidad de la convocatoria que deberá efectuar el gerente mediante esquelas bajo cargo, facsímil, correo electrónico u otro medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción, dirigidas al domicilio o a la dirección designada por el socio a este efecto; (...).

De acuerdo a dicha norma es el gerente quien ostenta la atribución de convocatoria en junta general de una sociedad comercial de responsabilidad limitada, la cual, además, deberá efectuarse mediante algún medio de comunicación que permita obtener cargos de recepción, como las indicadas en la norma. Como ha señalado esta instancia en su precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno X del Tribunal Registral: el artículo 294 inciso 3) de la LGS que establece que la convocatoria debe utilizar medios de comunicación que permita obtener constancia de recepción, es de carácter imperativo, no pudiendo, por tanto, pactar en contrario.

2. Resoluciones involucradas

2.1 En la Resolución 3647-2024-SUNARP-TR del 29/8/2024, después de señalar el marco normativo, analiza como corresponde el estatuto de la sociedad, porque como ya hemos señalado es en el estatuto en donde se expresa cómo se forma la voluntad social en la SRL.

En la sociedad analizada en dicha resolución, el estatuto establece en su artículo 6, entre otros que la convocatoria a junta general lo hará el gerente general y, el artículo 10 que el gerente general y el sub gerente están facultados para que en forma indistinta y a sola firma, realicen la ejecución de todo acto y/o contrato correspondiente al objeto social y, que pueden realizar todos los actos necesarios para la administración de la sociedad.

En tal sentido, se dijo en la resolución que, en esta sociedad, tanto el gerente general como el sub gerente pueden ejercer individualmente e indistintamente tanto el aspecto económico como el administrativo. En resumidas cuentas, el sub gerente puede

convocar a la junta de socios, a pesar que en art. 6 solo se menciona al gerente general, conforme a una interpretación sistemática del estatuto, acorde con el art. 169 del CC. Como dato adicional, en esta sociedad, según su partida registral sí existía un gerente general designado. Se argumentó que el sub gerente actuó ante la ausencia temporal del gerente general y porque contaba con atribuciones en el estatuto.

En la resolución también se indica que en similar sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 2461-2024-SUNARP-TR del 13/6/2024 (caso de una sociedad anónima cerrada sin directorio, en la que convocó a una junta general un gerente que tenía las mismas facultades que el gerente general para que las ejerza a sola firma y de manera indistinta, se concluyó que sí tiene entonces la facultad de convocar a junta general).

2.2 En la Resolución N° 3791-2024-SUNARP-TR del 6/9/2024, después de señalar el marco normativo, analiza como corresponde el estatuto de la sociedad, porque como ya hemos señalado es en el estatuto en donde se expresa cómo se forma la voluntad social en la SRL.

En la sociedad analizada en dicha resolución, el estatuto establece en sus artículos 9 y 12 que la junta general es convocada por el gerente general; en el artículo 10, que la sociedad cuenta con gerente o gerentes; y, 16 que la sociedad es administrada por un gerente. No se encontró ninguna norma que facultara a convocar a junta general al sub gerente.

Se analizó la naturaleza del cargo de sub gerente a fin de establecer sus facultades. Se encontró que en el diccionario de la RAE y en la LGS lo siguiente:

“- Gerente: Persona que lleva la gestión administrativa de una empresa o institución, teniendo como sinónimos a las palabras administrador, **director**, gestor, jefe, ecónomo, regente.

- Sub: Prefijo que indica inferioridad, subordinación, acción secundaria.

Siendo la palabra director un sinónimo de gerente, y a falta de una definición de subgerente, consideramos pertinente citar la siguiente definición:

Subdirector: Persona que sirve inmediatamente a las órdenes del director **o le sustituye en sus funciones.**

Las definiciones obtenidas del Diccionario de la lengua española nos permiten concluir que la actuación del subgerente es secundaria, pudiendo sustituir al gerente general en sus funciones.

En el mismo sentido, el **artículo 156 de la Ley General de Sociedades** señala que el estatuto puede establecer que se elijan directores suplentes -fijando el número de estos-, o bien que se elija para cada director titular uno o más alternos; quienes sustituirán al director titular que corresponda de manera definitiva -en caso de vacancia- o en forma transitoria -en caso de ausencia o impedimento-, salvo que el estatuto disponga de manera diferente.

Por los fundamentos expresados en la resolución, se concluyó que el sub gerente está facultado a realizar todas las funciones que la ley y el estatuto le otorgan al gerente general; entre ellas, convocar a junta general. Sostener lo contrario implicaría dejar sin representación a la sociedad, impidiéndole funcionar con normalidad a pesar de contar con un subgerente inscrito y con mandato vigente.

Que esta convocatoria realizada por el sub gerente se haya dado porque no se contaba con gerente general por haber este fallecido, conforme constaba en la partida registral, ya que se encontraba inscrita la transferencia de participaciones por sucesión, no niega los alcances de la primera resolución citada, porque si se hubiera encontrado en el estatuto normas que permitieran interpretar que tanto el gerente general como el sub gerente pueden ejercer individualmente e indistintamente tanto el aspecto económico como el administrativo; entonces igualmente se hubiera concluido que el sub gerente puede convocar a la junta de socios, de la misma manera que en la anterior resolución

citada, sin que fuera necesario acudir al análisis que se hizo del término sub gerente y su naturaleza, conforme quedó acotado.

Asimismo, en esta resolución también se indica que en similar sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 1893-2024-SUNARP-TR del 6/5/2024 (caso de una sociedad anónima cerrada sin directorio, en la que convocó a la junta general de socios una gerente adjunta, ante la renuncia (inscrita) del gerente general. No existiendo norma en el estatuto que otorgara poder de convocatoria a la gerente adjunta, se consideró que la sociedad no contaba con directorio ni gerente general y, analizando el término “adjunto” en el diccionario de la RAE se concluyó que el gerente adjunto, conforme a sus atribuciones estatutarias y naturaleza del cargo, es aquel que apoya al gerente general y que al igual que lo regulado para el directorio en el artículo 156 de la LGS sustituye al gerente general de manera definitiva en caso de vacancia o de manera temporal en caso de ausencia o impedimento. Quedando en la sociedad únicamente la gerente adjunta, le corresponde la facultad de convocatoria. Un razonamiento en contrario, esto es, no considerar que la gerente adjunta pueda efectuar la convocatoria a la junta general, en el presente caso, importaría dejar sin representación a la sociedad y con ello finalmente la imposibilidad de convocar a una junta general.

Por tanto, no estamos frente a resoluciones contradictorias, sino frente a resoluciones que resuelven casos que se complementan. En el taller de predictibilidad se ha generalizado y no se han visto los casos concretos que se resuelven en el Tribunal Registral. Una resolución no niega a la otra.

Haber sometido a votación en el Plenario de Predictibilidad del 3 de febrero de 2025 la siguiente sumilla: “Para que el subgerente u otro que ostente cargo análogo pueda convocar a Junta General de socios participacionistas, conforme el Art. 294 de la LGS debe acreditarse la vacancia de cargo de gerente general”; no se condice con lo resuelto en la Resolución N° 3791-2024-SUNARP-TR. En ningún extremo de la resolución se dice que para habilitar al sub gerente para convocar, debe acreditarse la vacancia de cargo de gerente general. Es una tergiversación total de lo resuelto. El sub gerente tiene facultad de convocatoria porque sustituye al gerente general.

3. Conclusiones

Se propone al Pleno:

Convocatoria en sociedad comercial de responsabilidad limitada por persona distinta al gerente general

“El sub gerente o el gerente adjunto de una sociedad comercial de responsabilidad limitada se encuentran facultados para convocar a Junta General cuando el estatuto les faculta expresamente o cuando el estatuto les da las mismas atribuciones legales y/o estatutarias del gerente general, estando entre ellas la facultad de convocatoria, o cuando sustituyen al gerente general de manera definitiva en caso de vacancia o de manera temporal en caso de ausencia o impedimento”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 3647-2024-SUNARP-TR y N° 3791-2024-SUNARP-TR.

Si el Pleno Registral desea incluir a la sociedad anónima cerrada sin directorio, ya que esta también ha sido considerada en los fundamentos de ambas resoluciones, podría también ser incluida, teniendo en cuenta los artículos pertinentes de la Ley General de

Sociedades que la regulan: Arts. 236²⁶, 245²⁷, 247²⁸, entre otras. Si esto se decide el criterio sería el siguiente:

Convocatoria en sociedad comercial de responsabilidad limitada y en sociedad anónima cerrada sin directorio por persona distinta al gerente general

El sub gerente o el gerente adjunto de una sociedad comercial de responsabilidad limitada o de una sociedad anónima cerrada sin directorio, se encuentran facultados para convocar a Junta General cuando el estatuto les faculta expresamente o cuando el estatuto les da las mismas atribuciones legales y/o estatutarias del gerente general, estando entre ellas la facultad de convocatoria, o cuando sustituyen al gerente general de manera definitiva en caso de vacancia o de manera temporal en caso de ausencia o impedimento”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 3647-2024-SUNARP-TR, N° 3791-2024-SUNARP-TR y N° 1893-2024-SUNARP-TR.

Exposición de la Vocal Elena Vásquez

He traído al Pleno a propuesta del presidente Luis Aliaga, un tema que la D.T.R. ha sometido a nuestra consideración basado en la propuesta del plenario del encuentro de predictibilidad del 3 de febrero de 2025 en las zonas registrales 1, 2, 3, 4 y 5.

La D.T.R. propone que se discuta en el Pleno los criterios plasmados en las 2 resoluciones “con aparente contradicción” Así fue plasmado en el plenario de predictibilidad, 2 resoluciones: “con aparente contradicción”, a efecto de que se adopte una posición. Se reconoce, desde el inicio, esta circunstancia.

Al respecto, de plano, consideramos que no existe ninguna contradicción en los criterios plasmados en la resolución 3647- 2024 y en la resolución 3791-2024. Son resoluciones que tratan supuestos distintos y que más bien se complementan.

Las 2 resoluciones tratan casos de convocatoria realizada por el subgerente de una sociedad comercial de responsabilidad limitada.

Entonces preliminarmente, recordemos el artículo 286 de la Ley General de Sociedades nos dice:

Artículo 286.- Formación de la voluntad social

La voluntad de los socios que representen la mayoría del capital social regirá la vida de la sociedad.

²⁶ Artículo 236.- Régimen

La sociedad anónima cerrada se rige por las reglas de la presente Sección y en forma supletoria por las normas de la sociedad anónima, en cuanto le sean aplicables.

²⁷ Artículo 245.- Convocatoria a Junta de Accionistas

La junta de accionistas es convocada por el directorio o por el gerente general, según sea el caso, con la anticipación que prescribe el artículo 116 de esta ley, mediante esquelas con cargo de recepción, facsímil, correo electrónico u otro medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción, dirigidas al domicilio o a la dirección designada por el accionista a este efecto. (El resaltado es nuestro).

²⁸ Artículo 247.- Directorio facultativo

En el pacto social o en el estatuto de la sociedad se podrá establecer que la sociedad no tiene directorio.

Cuando se determine la no existencia del directorio todas las funciones establecidas en esta ley para este órgano societario serán ejercidas por el **gerente general**. (El resaltado es nuestro).

El estatuto determina la forma y manera como se expresa la voluntad de los socios, pudiendo establecer cualquier medio que garantice su autenticidad.

Sin perjuicio de lo anterior, será obligatoria la celebración de junta general cuando soliciten su realización socios que representen por lo menos la quinta parte del capital social.

Como ya lo ha señalado en muchas oportunidades la segunda instancia, los acuerdos en una sociedad comercial de responsabilidad limitada requieren contar para formar su voluntad social con la mitad más uno de su capital social. Es requisito legal de dicha voluntad que conste en un medio que permita conocer sus alcances con certeza y permita verificar su autenticidad. .

Asimismo, la norma societaria ha previsto la posibilidad de que una sociedad de responsabilidad limitada cuente o no con una junta general como un órgano social. Siendo el caso que cuando el estatuto no considere a la junta general como órgano social, bastará que se establezca en esta forma y manera en que se expresará la voluntad social, la misma que deberá representar la mayoría del capital social.

O sea, estas sociedades podrían no contar con junta general. La mayor parte de las veces hemos visto que sí cuentan con junta general, pero podrían eventualmente en el estatuto establecer que no haya junta general.

Sin embargo, tal artículo reconoce el derecho de los socios minoritarios a solicitar con carácter obligatorio la celebración de una junta, la cual, para su celebración, deberá estarse al estatuto y al artículo 294 de la Ley. O sea, siempre tener en cuenta que es necesario que el estatuto establezca reglas de cómo se va a llevar a cabo la organización de la sociedad.

Cabe añadir que el artículo 286 no faculta a los socios a convocar a junta general, sino que reconoce su derecho a solicitar su realización - Ahí sí, si los socios solicitan la convocatoria, ahí tendrá que abrirse una junta - será necesario que se efectúe la convocatoria respectiva por el órgano o persona legal y estatutariamente facultado.

Entonces se deja que el estatuto establezca las normas de formación de la voluntad social.

Esta instancia ha señalado también, que no resultan aplicables supletoriamente a las SRL todas las normas societarias previstas para las sociedades anónimas. La última parte del artículo 294 de la ley general de sociedades prescribe lo siguiente: "La convocatoria y la celebración de las juntas generales, así como la representación de los socios, se regirán por las disposiciones de la sociedad anónima **en cuanto les sean aplicables**". Esta norma legal ha tenido sumo cuidado, como se ha dicho en muchas resoluciones, de no consignar en su redacción la palabra mayoría, ya que ello se condice con la regulación sobre la toma de acuerdos en una sociedad de responsabilidad limitada, que conforme al artículo 286 de la LGS, establece que la vida de la sociedad se regirá por la voluntad de los socios que representen la mayoría del capital social. Es preciso señalar que esta exigencia legal sobre la mayoría no solo se da para la remoción o nombramiento de gerente, sino para los acuerdos que conlleven la expresión de la voluntad social de esta forma societaria.

Entonces, resultan aplicables las normas previstas para las sociedades anónimas en cuanto sean aplicables (art 11 al 151 de la LGS), cuidando de no desnaturalizar lo ya normado expresamente para las SRL, así la "mayoría" tiene una regulación especial para este tipo de sociedades, y como ya ha señalado esta instancia en varias

oportunidades, el quórum de las sociedades anónimas no puede ser aplicado supletoriamente a las sociedades de responsabilidad limitada, en principio porque no lo contempla así la norma (se omite consignarlo en la redacción del 294) y, en segundo término, porque la naturaleza de la formación de su voluntad social es diferente.

El artículo 287 de la Ley General De Sociedades señala que **la administración de la sociedad se encarga a uno o más gerentes, socios o no**, quienes la representan en todos los asuntos relativos a su objeto y gozan de las facultades generales y especiales de representación procesal.

Deberá tenerse en cuenta entonces que la forma de convocatoria y el facultado para la realización son determinados en el numeral 3 del artículo 294 de la ley general de sociedades.

Artículo 294.- Estipulaciones a ser incluidas en el pacto social

El pacto social, en adición a las materias que contenga conforme a lo previsto en la presente Sección, debe incluir reglas relativas a (...)

3. La forma y oportunidad de la convocatoria que deberá efectuar el gerente mediante esquelas bajo cargo, facsímil, correo electrónico u otro medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción, dirigidas al domicilio o a la dirección designada por el socio a este efecto; (...)

De acuerdo con dicha norma, es el gerente quien ostenta la atribución de convocatoria en la junta general de una sociedad comercial de responsabilidad limitada, la cual, además, deberá efectuarse mediante algún medio de comunicación que permita obtener cargos de recepción como los indicados en la norma. Como ha señalado esta instancia en su precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno X, el artículo 294 inciso 3 de la ley, que establece que la convocatoria debe utilizar medios de comunicación que permitan obtener constancia de recepción, es de carácter imperativo, no pudiendo, por tanto, pactar en contrario.

Entonces, este tipo de sociedad tiene puesta una regulación especial.

Las resoluciones involucradas han sido llevadas por una registradora de Piura me parece, que considera que nos habríamos contradecido.

En la Resolución 3647-2024, después de señalar el marco normativo, analiza como corresponde el estatuto de la sociedad. Porque, como ya hemos señalado, es en el estatuto en donde se expresa cómo se forma la voluntad social en la sociedad de responsabilidad limitada.

Entonces, en principio, debemos tener en cuenta que ante un caso de sociedad de responsabilidad limitada, obviamente no va a ser idéntico a otro caso, porque los estatutos pueden establecer normas distintas. Entonces, esto no se ha tenido en consideración en ese plenario de predictibilidad.

En la sociedad analizada en dicha resolución, el estatuto establece en su artículo 6, entre otros, que la convocatoria la hará el gerente general. Y el artículo 10 indica que el gerente general y el subgerente están facultados para que, en forma indistinta y a sola firma, realicen la ejecución de todo acto y/o contrato correspondiente al objeto social, y que puedan realizar todos los actos necesarios para la administración de la sociedad.

Entonces, fíjense bien que acá, en esta sociedad en particular, se dice en lo general que es el gerente general quien convoca, pero también hay una norma muy especial que

dice que el gerente general y el subgerente están facultados para que, en forma indistinta y a sola firma, realicen todos los actos correspondientes al objeto social y que pueden realizar todos los actos para la administración de la sociedad.

En tal sentido, se dijo en la resolución que, en esta sociedad, tanto el gerente general como el subgerente pueden ejercer individualmente e indistintamente tanto el aspecto económico como el administrativo. En resumidas cuentas, el subgerente puede convocar a la junta de socios, a pesar de que en el artículo 6 sólo se menciona al gerente general con facultad de convocatoria, conforme a una interpretación sistemática del estatuto acorde con el artículo 169 del Código Civil.

Como dato adicional, en esta sociedad, según la partida registral, sí existía un gerente general designado. Se argumentó que el subgerente actuó ante la ausencia temporal del gerente general y porque contaba con atribuciones en el estatuto.

En la resolución también se indica que, en similar sentido, ya se había pronunciado esta instancia en la resolución N° 2461 – 2024 (caso de una sociedad anónima cerrada sin directorio, en la que convocó a una junta general un gerente que tenía las mismas facultades que el gerente general para que las ejerza a sola firma y de manera indistinta, se concluyó que sí tiene entonces la facultad de convocar a junta general).

Pero también había ahí una norma especial en el estatuto que permitía la convocatoria. En esta resolución se argumentó que también este gerente podía convocar porque tenía las mismas facultades que el gerente general.

Ahora, en la resolución 3791- 2024, que es la otra resolución con la que este plenario de predictibilidad dice que habría una aparente contradicción.

El caso también trató de una convocatoria realizada por un subgerente, después de señalar el marco normativo, analiza como corresponde el estatuto de la sociedad, porque como ya hemos señalado es en el estatuto en donde se expresa como se forma la voluntad social de la SRL.

En la sociedad analizada en dicha resolución, el estatuto establece en sus artículos 9 y 12 que la junta general es convocada por el gerente general; en el artículo 10, que la sociedad cuenta con gerente o gerentes, y 16, que la sociedad es administrada por un gerente. No se encontró ninguna norma que facultara a convocar a junta general al subgerente.

Se analizó la naturaleza del cargo del sub gerente a fin de establecer sus facultades. Se encontró que en el diccionario de la RAE y en la LGS lo siguiente:

- Gerente: persona que lleva la gestión administrativa de una empresa o institución teniendo como sinónimos las palabras administrador, director, gestor, jefe, ecónomo, regente.

- Sub: prefijo que indica inferioridad, subordinación, acción secundaria.

Siendo la palabra director un sinónimo de gerente y a falta de una definición de subgerente, consideramos pertinente citar la siguiente definición:

- Subdirector: persona que sirve inmediatamente a las órdenes del director o le sustituye en sus funciones.

Las definiciones obtenidas del diccionario de la lengua española nos permiten concluir que la actuación del sugerente es secundaria, pudiendo sustituir al gerente general en sus funciones.

En el mismo sentido, el artículo 156 de la ley general de sociedades. Señala que el estatuto puede establecer que se elijan directores suplentes fijando el número de estos, o bien que se elija para cada director titular 1 o más alternos, quienes sustituirán al director titular que corresponda de manera definitiva en caso de vacancia o en forma transitoria en caso de ausencia o impedimento, salvo que el estatuto disponga de manera diferente.

Por esos fundamentos expresados en la resolución se concluyó que el subgerente está facultado a realizar todas las funciones que la ley y el estatuto le otorgan al gerente general, entre ellas convocar a junta general. Sostener lo contrario implicaría dejar sin representación a la sociedad, impidiéndose funcionar con normalidad, a pesar de contar con un subgerente inscrito y con mandato vigente.

Que esta convocatoria realizada por el subgerente se haya dado porque no se contaba con gerente general por haber este fallecido, conforme constaba en la partida registral, ya que se encontraba inscrita la transferencia de participaciones por sucesión, no niega los alcances de la primera resolución citada, porque si se hubieran encontrado en el estatuto normas que permitieran interpretar que tanto el gerente general como el subgerente pueden ejercer individualmente e indistintamente tanto el aspecto económico como el administrativo, entonces igualmente se hubiera concluido que el subgerente puede convocar a la junta de socios de la misma manera que en la anterior resolución citada.

No nos hemos contradecido, sino que más bien es un supuesto en el que no había la norma, y se interpretó de la manera en que se hizo en la resolución. Creo que si hubiéramos tenido el mismo caso que el anterior, hubiéramos concluido igual.

Asimismo, en esta resolución también se indica que en similar sentido se ha pronunciado esta instancia en la resolución N° 1893 – 2024 (caso de una sociedad anónima cerrada sin directorio, en la que convocó a la junta general de socios una gerente adjunta, ante la renuncia inscrita del gerente general).

No existiendo norma en el estatuto que otorgara poder de convocatoria a la gerente adjunta, se consideró que la sociedad no contaba con directorio ni gerente general y analizando el término “adjunto” en el diccionario de la RAE se concluyó que el gerente adjunto, conforme a sus atribuciones estatutarias y naturaleza del cargo, es aquel que apoya al gerente general y que al igual que lo regulado para el directorio en el artículo 156 de la LGS sustituye al gerente general de manera definitiva en caso de vacancia o de manera temporal en caso de ausencia o impedimento. Quedando en la sociedad únicamente la gerente adjunta, le corresponde la facultad de convocatoria. Un razonamiento en contrario, esto es, no considerar que la gerente general adjunta pueda ejecutar la convocatoria a la junta general, en el presente caso, importaría dejar sin representación a la sociedad y con ello finalmente la imposibilidad de convocar a una junta general).

En este plenario se dijo que nosotros habríamos sostenido que la convocatoria le corresponde al subgerente solamente cuando ha fallecido el gerente general, y eso no es cierto. Primero, no se dijo eso en la resolución. Que el supuesto fuera el fallecimiento, sí, pero eso no niega que si hubiéramos encontrado una norma estatutaria, hubiéramos resuelto igual que en la resolución anterior. Ya habíamos resuelto igual nosotros en la misma sala, que conformamos la vocal Beatriz, el vocal Luis y yo el año pasado, mediante una resolución 1823 – 2024 para un caso de una sociedad anónima cerrada sin directorio, donde convocó una gerente adjunta, y en ese caso no hubo fallecimiento

sino una renuncia del gerente general que estaba inscrita, no había más quien convocara. Igual se hizo el razonamiento, que se está frente a un adjunto, según la Real Academia de la Lengua, y también se citó el artículo 156 de la Ley General de Sociedades, que regula el tema del directorio.

Por tanto, concluimos que no estamos frente a resoluciones contradictorias, sino frente a resoluciones que resuelven casos que se complementan. En el taller de predictibilidad se ha generalizado y no se han visto los casos concretos que se resuelven en el Tribunal Registral. Una resolución no niega la otra.

Haber sometió a votación en el plenario de predictibilidad del 3 de febrero de 2025 la siguiente sumilla:

“Para que el subgerente u otro que ostente cargo análogo pueda convocar a Junta General de socios participacionistas conforme al artículo 294 de la LGS debe acreditarse la vacancia del cargo de gerente general.”

Eso jamás lo dijimos en la resolución, no puede ser que se lleve a un plenario tergiversando lo dicho por el Tribunal Registral. También sería conveniente que digamos a quienes dirigen estos plenarios evalúen lo que proponen los registradores y cuestionen por qué dicen algo que no se dijo en la resolución.

Entonces, esto no se condice con lo que se dijo en la resolución 3791-2024. En ningún extremo de la resolución se dice que para habilitar al subgerente para convocar debe acreditarse la vacancia del cargo de gerente general. Ni siquiera la sumilla de la resolución está planteada en esos términos. Es una tergiversación total de lo resuelto. El subgerente tiene facultad de convocatoria porque sustituye al gerente general.

Se propone lo siguiente al Pleno:

Convocatoria en sociedad comercial de responsabilidad limitada por persona distinta al gerente general

El sub gerente o el gerente adjunto de una sociedad comercial de responsabilidad limitada se encuentran facultados para convocar a Junta General cuando el estatuto les facultad expresamente o cuando el estatuto les da las mismas atribuciones legales y/o estatutarias del gerente general, estando entre ellas la facultad de convocatoria, o cuando sustituyen al gerente general de manera definitiva en caso de vacancia o de manera temporal en caso de ausencia o impedimento.

Teniendo en cuenta solo el caso de la sociedad comercial de responsabilidad limitada por persona distinta al gerente general.

Si el Pleno Registral desea incluir a la sociedad anónima cerrada sin directorio, ya que esta también ha sido considerada en los fundamentos de ambas resoluciones, podría ser incluida teniendo en cuenta los artículos pertinentes de la Ley General de Sociedades que la regulan, como el 236, 245 y 247, entre otras. Si esto se decide, el criterio sería el siguiente:

Convocatoria en sociedad comercial de responsabilidad limitada y en sociedad anónima cerrada sin directorio por persona distinta al gerente general

El sub gerente o el gerente adjunto de una sociedad comercial de responsabilidad limitada o de una sociedad anónima cerrada sin directorio, se encuentran facultados para convocar a Junta General cuando el estatuto les facultad expresamente o cuando el estatuto les da las mismas atribuciones legales y/o estatutarias del gerente general,

estando entre ellas la facultad de convocatoria, o cuando sustituyen al gerente general de manera definitiva en caso de vacancia o de manera temporal en caso de ausencia o impedimento.

Esa sería la propuesta.

DEBATE:

Vocal Mariella Aldana

Estoy de acuerdo con la ponencia, solo que sugeriría acortarla. Lo que estamos diciendo en la propuesta es que, en todo caso, el subgerente o el gerente adjunto va a poder convocar a junta general, sea que lo diga el estatuto o no, sea que reemplace al gerente por vacancia o por ausencia temporal.

Entonces, podría quedar así:

“El subgerente o el gerente adjunto de una sociedad comercial de responsabilidad limitada se encuentran facultados para convocar a junta general, salvo cuando el estatuto expresamente lo prohíba.”

Vocal Elena Vásquez

En realidad, lo que se ha querido con esa sumilla es mostrar que no hay contradicción entre las resoluciones, por lo que se incluyeron los supuestos que ambas resoluciones trataron y que se complementan. Sin embargo, se puede acortar, y los fundamentos ya estarían desarrollados en la ponencia.

Vocal Javier Echevarría

Concuerdo con la doctora Mariella en que podría acortarse, porque, en realidad, eso generaría menos dudas para su aplicación en primera instancia, ya que estarían cubiertas todas las posibilidades.

Vocal Beatriz Cruz

Yo también estoy de acuerdo, porque la ponencia de la vocal Elena está enfocada en establecer que no hay contradicción entre las resoluciones que se llevaron al plenario, y por eso se establecieron todos los supuestos que se están cubriendo. Sin embargo, al acortar la sumilla conforme a lo propuesto por la vocal Mariella, estableciendo que solo se excluye el caso en que el estatuto lo prohíba expresamente, se estaría abarcando todo. Totalmente de acuerdo.

Vocal Elena Vásquez

Segunda opción: ¿quieren que incluyamos a la sociedad anónima cerrada sin directorio? Analicemos la propuesta.

La sociedad comercial de responsabilidad limitada tiene normativa más específica, pero a la sociedad anónima cerrada sin directorio se le aplica casi toda la Ley General de Sociedades. Por eso se han citado normas pertinentes. Esa propuesta también se puede acortar.

Vocal Javier Echevarría

Podría tomarse el modelo del primer tema sobre independización: aprobar primero para la SRL y luego extender el mismo criterio a la sociedad anónima cerrada.

Vocal Elena Vásquez

Podríamos dejarlo así:

Convocatoria en sociedad comercial de responsabilidad limitada y en sociedad anónima cerrada sin directorio por persona distinta al gerente general

El sub gerente o el gerente adjunto de una sociedad comercial de responsabilidad limitada o de una sociedad anónima cerrada sin directorio, se encuentran facultados para convocar a Junta General, salvo que el estatuto expresamente lo prohíba.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 3647-2024-SUNARP-TR, N° 3791-2024-SUNARP-TR y N° 1893-2024-SUNARP-TR.

Presidente Luis Aliaga

Sometemos a votación esta sumilla

VOTACIÓN

A FAVOR: Elena Vásquez, Rosario Guerra, Noelia Carbajal, Daniel Tarrillo, Karina Guevara, Javier Echevarría, Jorge Alvitez, Mariella Aldana, Beatriz Cruz, Gloria Salvatierra, Gilmer Marrufo, Walter Morgan, Luis Ojeda, Maritha Escobar, Pedro Álamo, Luis Aliaga. **TOTAL: 16 votos**

EN CONTRA: **TOTAL: 0 votos**

Por lo tanto, se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** la sumilla siguiente:

CONVOCATORIA EN SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA Y EN SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA SIN DIRECTORIO POR PERSONA DISTINTA AL GERENTE GENERAL

El sub gerente o el gerente adjunto de una sociedad comercial de responsabilidad limitada o de una sociedad anónima cerrada sin directorio, se encuentran facultados para convocar a Junta General, salvo que el estatuto expresamente lo prohíba.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 3647-2024-SUNARP-TR, N° 3791-2024-SUNARP-TR y N° 1893-2024-SUNARP-TR.

Finalmente, el Presidente del Tribunal Registral, Luis Aliaga, manifestó: Ha sido un día bastante fructífero en debate, diálogos, así que bueno, gracias a todos ustedes.

No habiendo más asuntos que tratar se levantó la sesión del Pleno a las 17:00 horas.