



**FACULTAD DE DERECHO**

**SECCIÓN POSGRADO**

**LA CALIFICACIÓN REGISTRAL: ¿DÓNDE ESTAMOS?**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN**

**DERECHO DE LOS NEGOCIOS**

**GRADUANDO:**

**JORGE ANTONIO MARTIN ORTIZ PASCO**

**ASESOR:**

**MG GUSTAVO MONTERO ORDINOLA**

**LIMA, PERÚ**

**2020**

## **Dedicatoria**

El presente trabajo de investigación va dedicado a mis padres y hermanos, que me acompañaron en la primera parte de la vida y, desde hace 27 años, a Ada, Diego Alonso y María José, mis tres razones de vivir y, por ello, quedo agradecido con Jesús, nuestro Dios de la vida en abundancia.

## **Agradecimiento**

Vivo agradecido con quienes me enseñaron valores y principios: los hermanos de La Salle, especialmente a los hermanos Carlos Tejada Díaz FSC y Alberto Peinador Martin FSC, a mi tío Rodo, incansable caminante de la vida con fuerza, honestidad y de entrañables anécdotas, y Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán, ejemplo de honestidad profesional, quienes hoy ya no están en la tierra (QEPE).

Vivo agradecido con quienes me enseñaron a educar: de toda la vida mi mami Aida y, desde febrero de 1988, al doctor Rubén Guevara Manrique.

Vivo agradecido con quienes me enseñaron a trabajar: Amalia Ortiz de Zevallos, Juan Francisco Garagorri Qwistgaard, Alfredo Seminario Palacios, Luis Aldana Rivera y Jorge Otsu Maradiegue, mis maestros en la Notaría Ortiz de Zevallos.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

Resumen .....	8
Abstract .....	9
Introducción .....	10
<b>CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>12</b>
1.1. Antecedentes de la investigación.....	12
1.1.1. La calificación registral: ¿dónde estamos y qué ha pasado durante los últimos años? Apreciemos nuestra realidad.....	12
1.1.2. ¿Qué expresa la doctrina de la calificación registral? .....	13
1.1.3. La calificación registral en nuestro código civil .....	17
1.1.4. La calificación registral a través de los precedentes de observancia obligatoria .....	18
1.2. Bases teóricas .....	20
1.2.1. Calificación registral de documentos judiciales .....	20
1.2.2. Calificación registral de documentos de la Justicia de Paz .....	21
1.2.3. Calificación registral de documentos administrativos .....	22
1.2.4. Calificación registral de documentos arbitrales .....	22
1.3. Definición de términos.....	23
<b>CAPÍTULO II: METODOLOGÍA .....</b>	<b>25</b>

2.1. Diseño metodológico .....	25
2.2. Aspectos éticos.....	25
CAPÍTULO III: RESULTADOS .....	26
3.1. Planteamiento del problema .....	26
3.1.1. Descripción de la situación problemática .....	26
3.1.2. Formulación del problema .....	27
3.2. Objetivos de la investigación.....	28
3.2.1. Objetivo general .....	29
3.2.2. Objetivo específico .....	29
3.3. Justificación de la investigación .....	29
3.3.1. Importancia de la investigación .....	29
3.3.2. Viabilidad de la investigación .....	30
3.3.3. Limitaciones del estudio .....	30
3.4. La regla general de calificación está en el Código Civil .....	30
3.5. La regla especial de Calificación está en los Precedentes de Observancia Obligatoria aprobados por el Tribunal Registral. ....	33
3.5.1. Calificación registral de documentos judiciales .....	34
3.5.2. Calificación registral de documentos de la Justicia de Paz .....	82
3.5.3. Calificación registral de documentos administrativos .....	107
3.5.4. Calificación registral de documentos arbitrales .....	132
CAPÍTULO IV: Discusión.....	139
4.1. Respecto a la calificación registral de documentos judiciales.....	139

4.1.1. Cuando se vuelve áspera la comunicación con los jueces.....	144
4.1.2. Un Precedente de Observancia Obligatoria que no ayuda.....	145
4.1.3. Mandato de inscripción o anotación reiterado por el juez.....	149
4.1.4. La Calificación registral no es un hecho aislado por medio del cual se aplique en forma independiente el principio registral de calificación. ....	150
4.2. Respecto a la Calificación registral de documentos de la Justicia de Paz .....	151
4.2.1. ¿Cómo será la presentación de una escritura imperfecta al registro? .....	151
4.2.2. ¿Cómo serán las reglas de Calificación por el registrador o la registradora de las escrituras imperfectas? .....	152
4.2.3. ¿Cómo será la regla de calificación cuando registrador o la registradora se deben comunicar con las diversas entidades encargadas de las escrituras imperfectas, teniendo en cuenta que la norma de la SUNARP incorpora lo que el tribunal registral había regulado a través de los precedentes de observancia obligatoria? .....	158
4.2.4. ¿Qué pasará con el asiento de presentación, cuando se hayan dirigido cualquiera de los oficios? .....	161
4.2.5. En el otro supuesto, es decir, cuando alguna de las instituciones consultadas por el registrador o la registradora emita una respuesta a lo solicitado: ¿Qué deberá hacer el registrador? .....	162
4.3. Respecto a la calificación registral de documentos administrativos..	165
4.3.1. Seguridad jurídica y registro desde la casación .....	165

4.3.2. El Tribunal Registral Peruano, cuando se trata de la calificación de documentos administrativos, ha fijado criterios en cuanto a los límites y alcances que no pueden ser desconocidos por la casación. ....	168
4.3.3. En general y a manera de conclusión: La función administrativa ha venido siendo desmerecida .....	170
4.4. Respecto a la calificación registral de documentos arbitrales.....	171
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES.....	174
5.1. Frente a la calificación registral de documentos judiciales.....	174
5.2. Frente a la Calificación registral de documentos de la Justicia de Paz .....	178
5.3. Frente a la calificación registral de documentos administrativos .....	179
5.4. Frente a la calificación de documentos arbitrales .....	181
CAPÍTULO VI: RECOMENDACIONES .....	183
6.1. Frente a los documentos Judiciales.....	183
6.2. Frente a los documentos de la Justicia de Paz.....	184
6.3. Frente a los documentos administrativos.....	186
6.4. Frente a los documentos arbitrales.....	187
FUENTES DE LA INFORMACIÓN .....	189

## **RESUMEN**

El presente trabajo buscará analizar la situación vigente de la Calificación Registral de los documentos Judiciales, de la Justicia de Paz, Administrativos y Arbitrales desde los Precedentes de Observancia Obligatoria dictados por el Tribunal Registral para cada uno de ellos.

No olvidando que el principio registral de Calificación Registral es de cumplimiento obligatorio para cualquier documento que busque ser registrado de conformidad con lo regulado por el artículo 2011 del Código Civil.

No quiero ahondar más, porque justamente ese es el sentido de la presente tesis.



## **ABSTRACT**

The present work analyzes the current legal situation of the "qualification" step (which is the principle so-called "Registration Qualification" that applies before the inscription of any document in the Public Registers) of the documents issued by the Judicial organs, the organs of the Justice of the Peace, the Administrative entities and the Arbitration tribunals. This, based on the Precedents of Compulsory Observation issued by the Registry Court.

To fulfil this objective, we have paid particular attention to the fact that the registration is mandatory for any document that seeks to be registered in the Public Registries, that following the provisions of article 2011 of the Civil Code.

I do not want to delve further because that is precisely the meaning of the present thesis.

## **INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo de investigación ha sido denominada: La calificación registral: ¿Dónde estamos? Es por ello, que se analizará lo que ha venido sucediendo con la calificación registral en general y, de manera especial, con aquella que se refiere a los documentos judiciales, de la justicia de paz, administrativos y arbitrales.

Se analizan los elementos que conforman la regla general de calificación registral contenida en el artículo 2011 del código civil (norma vigente desde hace 36 años) es decir: la legalidad, capacidad, validez, forma y compatibilidad con lo que el registro publicita.

Luego se analiza la actuación y participación activa del tribunal registral al momento de cumplir una de sus funciones: calificar en segunda instancia (vía de apelación, ante la observación del registrador). De dicha función de calificación nacen los precedentes de observancia obligatoria, en donde el tribunal registral ha tenido participación activa, dictando de manera especial, en función de la naturaleza del documento, diversos precedentes de observancia obligatoria relacionados con la

calificación de los documentos judiciales, de la justicia de paz, administrativos y arbitrales.

El análisis de los precedentes de observancia obligatoria se da a través de la sumilla aprobada por el tribunal registral y, cada una, de las resoluciones que sustentan la misma.

También se podrá ver claramente, que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, ha dejado de lado en materia de calificación registral su rol fundamental de ente regulador de la calificación registral. Salvo, el caso de los documentos arbitrales, en los otros documentos analizados la SUNARP no ha tenido participación y, como tal, no ha cumplido su rol de ente regulador de la calificación registral en Perú.

La presente investigación no ha sido ajena a las resoluciones judiciales relacionadas con el derecho registral y aquellas que coadyuvan a un mejor análisis de la calificación registral. Por ello, han sido citadas sentencias del tribunal constitucional y revisada una casación de la corte suprema de justicia relacionada con la calificación de documentos administrativos.

## **CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO**

### **1.1. Antecedentes de la investigación**

#### **1.1.1. La calificación registral: ¿dónde estamos y qué ha pasado durante los últimos años? Apreciemos nuestra realidad.**

La calificación registral en nuestro ordenamiento no es excusable, ni mucho menos tiene porque generar situaciones de excepción frente al tipo de documento que se presenta al registro buscando ser inscrito. Se aplica a todos los documentos.

Es por ello, que hemos considerado necesario centrar desde el inicio nuestra posición sobre la calificación registral y, por tanto, expresar que la misma no puede dejar de ser aplicada, y además, responde al modelo por el que hemos optado en nuestro ordenamiento legal. En Perú se califica. En otros países, como Francia, no se califica. Por lo expresado, considero que la calificación registral tiene el carácter de inexcusable a todos los documentos de cualquier clase, sin importar su origen judicial, de la justicia de paz, administrativo, arbitral, notarial, privado o consular.

### **1.1.2. ¿Qué expresa la doctrina de la calificación registral?**

Me permito expresar que la calificación es la acción (el proceder) que corresponde al registrador público, en virtud de la cual se determinará, en cada caso, si el título reúne las condiciones exigidas por las normas y el registro (compatibilidad desde los asientos y, solo si es necesario, desde los títulos archivados) para ser inscrito y así surtir efectos de inmediato o si, por el contrario, carecen de los requisitos o elementos precisos para realizar la inscripción y, por tanto, no permitir el acceso al registro.

La función calificadora tiene por finalidad que solo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir tal función, se formarían y correremos el riesgo de permitir que en el registro existan asientos de inscripción carentes de validez, por responder a actos (jurídicos o administrativos) de igual calidad. Ello, podría convertir al registro, en una institución llena de asientos débiles, sin oponibilidad, fraudulentos, carentes de veracidad y, por tanto, lejos de la seguridad a la que debe aspirar todo registro. Ante dicha situación el gran perjudicado será el Estado (es decir, todos nosotros) y, para efectos prácticos, el Poder Judicial, que verá incrementada su carga de trabajo por la cantidad de procesos que buscarán dejar sin efecto una inscripción.

Como se cita en Coghlan (1984), Pedro Felipe Villaro indica lo siguiente:

[...] entonces, el haberse sostenido que la calificación no tiene una finalidad restringida al control de la legalidad, en el sentido de la coincidencia entre los documentos a registrar y las leyes que se ocupan de disponer sobre su forma y contenido que resulte de los instrumentos mismos. La calificación tiene un campo de acción más ancho, pues fundamentalmente es la respuesta a una exigencia lógica, derivada del sentido y finalidad de la publicidad registral, de tal forma que, por su intermedio, igualmente se cerciora la legalidad en otros aspectos, es decir, se hacen efectivos otros principios, como el de tracto sucesivo, el de prioridad, el de especialidad, ya que en el momento en que se califica un documento se concentran en su análisis todos los requisitos registrales exigibles, estén consagrados o no bajo la forma de principios. Hay una interacción de los principios que gobiernan a los sistemas registrales, por una razón evidente de congruencia e implementación interna, que se da en pos de alcanzar una publicidad eficaz, como vehículo de seguridad en el tráfico jurídico. Además, este funcionamiento orquestado de las pautas registrales adquiere su lugar justo en una armonía superior o más amplia, que es la que corresponde al derecho común en general, del cual el derecho registral no es sino un desprendimiento, una ramificación especializada (p. 198).

Pau (2001) expresa: “[...] si el Registrador se opone a la inscripción no es por defender intereses particulares, sino por defender la legalidad, que es el presupuesto necesario de la publicidad registral, y de la seguridad jurídica a la que esa publicidad se encamina” (p. 197).

Moisset (2004) sostiene la existencia del principio de legalidad y de la función calificadora, expresando en su obra, que el principio de legalidad es “aquel en virtud del cual se establece como una facultad y deber del registrador, efectuando un estudio previo de los documentos que pretenden inscribirse y, pronunciarse sobre su admisibilidad o rechazo” (p. 189).

Moisset (2004) sostiene la existencia del principio de legalidad y de la función calificadora, expresando en su obra, que el principio de legalidad es “aquel en virtud del cual se establece como una facultad y deber del registrador, efectuando un estudio previo de los documentos que pretenden inscribirse y, pronunciarse sobre su admisibilidad o rechazo” (p. 189).

Chico y Ortiz (2000) establece en su obra que:

[...] doctrinaria y legalmente se da como necesaria la función calificadora, para que, a través de la misma, se pueda cumplir el principio de legalidad. De esta forma se llega a la calificación registral como una de las manifestaciones del principio de legalidad. Si bien la función calificadora tiene un aspecto de “control de la legalidad”, también ofrece un aspecto de “función creadora”, llegándose a las denominaciones “calificación control” y “calificación creación” (p. 528).

Gómez y Pozo (2000) nos expresan que “la calificación consiste en el examen o comprobación que hace el Registrador de la Legalidad de los títulos que se presentan para registrar. Según lo considere, el Registrador procederá a la inscripción, la denegará o la suspenderá” (p. 68).

Scotti (1983) se refiere de la siguiente forma:

[...] su finalidad tiende a evitar que ingresen al registro documentos nulos o insuficientes que no justifiquen y permitan conferirles los especiales efectos publicitarios. Teniendo en vista el principio fundamental de seguridad jurídica, debe lograrse la mayor concordancia entre la realidad registral y la extra registral (p. 234).



### 1.1.3. La calificación registral en nuestro código civil

Aquí encontramos como nuestro código civil ha regulado la calificación registral en el artículo 2011, y seguramente, ha sido el que más polémica ha generado desde las diversas modificaciones por las que ha pasado el libro de registros públicos.

Al revisar el artículo 2011 del Código Civil (1984)<sup>1</sup>, encontramos que dicho artículo contiene la Calificación Registral desde dos momentos: “[...] los registradores califican la legalidad<sup>2</sup> de los documentos, en cuya virtud se solicita la inscripción [...]” (p. 552). Asimismo, el artículo 2011 dispone que el registrador también aplica legalidad en la calificación al momento de encargarle verificar “la capacidad de los otorgantes<sup>3</sup> y la validez del acto<sup>4</sup> [...]” (p. 552). El tema es muy sencillo, la legalidad del documento, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto se encuentran reguladas, entre otras normas, dentro del código civil y la aplicación de normas legales implica la existencia del principio de legalidad.

---

<sup>1</sup> El Código Civil, en el primer párrafo de su artículo 2011, señala lo siguiente: “Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos” (p. 552).

<sup>2</sup> El segundo precedente de observancia obligatoria aprobado en el sexagésimo segundo (62) pleno del tribunal registral publicado el 06 de setiembre de 2010, estableció una regla muy clara del elemento legalidad en la calificación registral: “Es inscribible la regularización de edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural de la nación al amparo de la ley 27157, cuando el Instituto Nacional de Cultura (INC) lo haya autorizado” (p. 425179). El tribunal registral sustentó el precedente de observancia obligatoria en la resolución 308-2010-SUNARP-TR-T de fecha 20 de agosto de 2010.

<sup>3</sup> La resolución 704-2009-SUNARP-TR-L (2009) estableció: “La sociedad irregular o de hecho puede adquirir o disponer de bienes, siempre que se pruebe con título inscribible la existencia de la capacidad y representación que invoca el apoderado según sus pactos internos [...]” (p. 1).

<sup>4</sup> La resolución del tribunal registral 046-2006-SUNARP-TR-T (2006) estableció: “Si bien el acto jurídico anulable es válido y surte todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su nulidad, al adolecer de defecto subsanable no podrá acceder al registro, razón por la cual el registrador procederá a formular la respectiva observación [...]” (p. 1).

El registrador, de acuerdo con el artículo 2011, también debe confrontar el acto inscribible contenido en el documento en el cual practica la calificación, con los antecedentes y asientos que obren en el registro, lo cual significa que debe buscar la “compatibilidad”<sup>5</sup>, entre el documento rogado y la historia del bien en el registro (antecedentes) y los demás registros (asientos que existen en otros registros y que también conforman el sistema nacional de los registros públicos).

La conducta (buscar compatibilidad) representa una fiel expresión de la calificación registral pura y simple y, por tanto, de existir compatibilidad entre el acto inscribible y los asientos y, de ser el caso, los títulos archivados<sup>6</sup>, entonces lo que corresponde es el acceso al registro del acto que busca ser inscrito.

#### **1.1.4. La calificación registral a través de los precedentes de observancia obligatoria**

---

<sup>5</sup> La resolución 1264-2013-SUNARP-TR.L (2013) estableció: “Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o notarial haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constara que el referido titular aparezca demandado o emplazado en el proceso respectivo” (p. 1).

<sup>6</sup> La resolución 013-2010-SUNARP-TR-L (2010) estableció: “La circunstancia de haberse omitido consignar en el asiento de inscripción del poder respectivo la facultad de gravar inmuebles, no autoriza al registrador a observar el título, cuando en el respectivo título archivado consta claramente tal facultad, pues conforme al literal “a” del artículo 32 del reglamento general de los registros públicos, las instancias registrales al calificar deben confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral respectiva y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma” (p. 1).

Nuestro derecho registral “NO” se caracteriza por ser estático. A través del tiempo, el Tribunal Registral, primero, en sus diarias resoluciones y, luego, en la sesiones plenarias, ha venido dictando Precedentes de Observancia Obligatoria con la finalidad de poder determinar los alcances y límites en la calificación de los documentos administrativos<sup>7</sup>, judiciales<sup>8</sup>, justicia de paz<sup>9</sup> y arbitrales<sup>10</sup>. No existe regla para los documentos notariales, privados y consulares.

Realizando la presente investigación, se ha publicado el Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General<sup>11</sup> (2019), que, en el título preliminar del mismo, ha considerado como una de las fuentes del procedimiento administrativo: “Las resoluciones emitidas por la Administración a través de sus tribunales o consejos regidos por leyes especiales, estableciendo criterios y debidamente publicadas. Estas decisiones generan precedente administrativo [...]”<sup>12</sup> (p. 4).

---

<sup>7</sup> Para la calificación de documentos administrativos encontramos el segundo precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII pleno del tribunal registral y luego el primer precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno C.

<sup>8</sup> Para la calificación de documentos judiciales encontramos el tercer precedente de observancia obligatoria aprobado en el V pleno del tribunal registral.

<sup>9</sup> Para la calificación de documentos judiciales emanados de la justicia de paz encontramos el cuarto precedente del II pleno, el segundo precedente aprobado en el pleno CIX, primer precedente aprobado en el pleno CXXI y el precedente único aprobado en el pleno CLXX.

<sup>10</sup> Para la calificación de documentos arbitrales encontramos el tercer precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIX pleno del tribunal registral y dejado sin efecto a través del CXXII pleno del tribunal registral. Asimismo la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ha emitido la resolución de superintendencia 226-2014-SUNARP-SN de fecha 08 de Setiembre de 2014 a través de la cual regula los alcances y los límites en la calificación registral de laudos arbitrales.

<sup>11</sup> Aprobado por el Decreto Supremo 004-2019-JUS publicado el 25 de enero de 2019.

<sup>12</sup> Título Preliminar artículo V numeral 2.8 del TUO de la Ley 27444.

Otorgar fuerza normativa y de cumplimiento obligatorio a los precedentes de observancia emitidos por los tribunales administrativos genera predictibilidad y, como tal, seguridad jurídica.

## **1.2. Bases teóricas**

### **1.2.1. Calificación registral de documentos judiciales**

El profesor argentino Moisset (2004) expresó lo siguiente:

Además, el artículo 2011 restringe la limitación a los casos en que se ordene un asiento de inscripción, razón por la cual, si tomamos este vocablo en su sentido técnico preciso, podemos llegar a la conclusión de que las facultades calificadoras del registrador peruano no sufren ninguna restricción cuando el documento judicial peticona u ordena una anotación, como es el caso de las medidas cautelares (p. 248).

El registrador español García (2005) señala que:

En ese sentido, el problema de la calificación registral de los documentos judiciales lo explicó acertadamente Jerónimo Gonzales,

del modo siguiente: “El problema de las relaciones entre autoridades judiciales que deciden contradictoriamente inter partes y los funcionarios encargados del Registro cuyas resoluciones producen efectos erga omnes, es un caso particular del problema general planteado la determinar la influencia recíproca jurisdicciones contenciosa y voluntaria”. Y añadía que: “no puede dejarse la extensión de un asiento y la marcha entera de la oficina a funcionarios que resuelven sobre cuestiones distintas y sin exacto conocimiento de los datos registrales” (p. 620).

La abogada especialista en derecho magistral Silva (2006) señala que “urge por ello la modificación del artículo 2011 del código civil que comprenda la derogatoria del segundo párrafo incluido por el legislador procesal contra lo planteado y sustentado por el legislador civil en la exposición de motivos oficial de 1984” (p. 59).

### **1.2.2. Calificación registral de documentos de la Justicia de Paz**

El profesor Ortiz (2015) señala que “las escrituras imperfectas, otorgadas ante la Justicia de Paz, siempre que, contengan actos inscribibles pueden llegar al registro para ser inscritas” (p. 120). Asimismo, refiere que “el tribunal registral es quien (en sede registral) ha venido ejerciendo la función regulatoria de decisión en

la calificación registral a través de los precedentes de observancia obligatoria” (p. 120).

### **1.2.3. Calificación registral de documentos administrativos**

El español Remón (2008) señala lo siguiente: “En conclusión: la ejecutividad del acto administrativo no constituye ningún límite para la función calificadora del registrador, cuyos efectos se ciñen a permitir o no el acceso al registro del acto calificado” (p. 1271).

El profesor Ortiz (2017) señala que:

El tribunal registral tiene por razón de ser, sentido, objetivo y finalidad el de calificar y (tan importante como calificar) generar precedentes de observancia obligatoria. En dicha facultad el tribunal no se ha quedado cruzado de brazos, mejor aún, ha aportado al derecho registral peruano líneas directrices necesarias para la calificación de documentos administrativos (p. 219).

### **1.2.4. Calificación registral de documentos arbitrales**

Manzano y Manzano (2008) señalan lo siguiente: “El título en sentido formal sería el documento en el que se contiene un título en sentido material (la escritura pública en la que se contiene un contrato de compra venta)” (p. 172).

Ortiz (2019) señala que “en el fondo no hubo modificación en los alcances de la calificación de los laudos arbitrales. Más claro: siguen sin ser calificados” (p. 261).

### 1.3. Definición de términos

- **Título inscribible:** documento preferentemente público (por excepción dispuesta en una ley, puede ser un documento privado) que hace fe por su misma estructura y que, para ser calificado, debe contener un acto inscribible.

- **Presentación de un título:** acto de ingresar al registro público un título público o privado con la finalidad de ser sometido a la calificación por un registrador. La presentación al registro activa el principio de prioridad presentación que se ve reflejado en el libro diario a través del asiento de presentación.

- **Prioridad registral:** principio registral que da inicio al proceso de calificación registral (prioridad presentación) que emplaza en el registro un acto

inscrita (prioridad inscripción) y, que a veces, excluye del registro a un título (prioridad excluyente).

- **Calificación registral:** acto que nuestro ordenamiento y sistema registral ha encargado al registrador público. Tiene la característica de ser inexcusable y se aplica a todos los títulos que buscan ser registrados. Es una acción que implica buscar en el título presentado: legalidad, formalidad, capacidad, validez, condición de inscribible y compatibilidad con lo ya registrado (de ser el caso).

- **Inscripción:** acto administrativo que practica el registrador cuando considera que el título calificado cumple con los requisitos preestablecidos para su emplazamiento registral, el mismo que puede tener la forma de inscripción o de anotación preventiva.



## **CAPÍTULO II: METODOLOGÍA**

### **2.1. Diseño metodológico**

Como investigador, he utilizado el método científico cualitativo, ya que, a través del mismo y deduciendo, he podido llegar a descubrir y describir la problemática en la calificación registral para los documentos Judiciales, de la Justicia de Paz, Administrativos y Arbitrales desde la aplicación exclusiva del artículo 2011 del Código Civil.

También he recurrido al método histórico con la finalidad de recopilar información en el tiempo para analizar las causas y las consecuencias de la existencia de los Precedentes de Observancia Obligatoria que permiten la calificación de los documentos (de acuerdo a su tipo) que intentan acceder a ser registrados.

### **2.2. Aspectos éticos**

El investigador declara bajo juramento que es el autor de la presente tesis, ha citado a los autores, instituciones y fuentes invocadas en general para el desarrollo de la presente investigación de la manera correcta y de acuerdo a las especificaciones señaladas en la versión sexta (6) del manual de citado de estilo APA, aprobado por el American Psychological Association.

## **CAPÍTULO III: RESULTADOS**

### **3.1. Planteamiento del problema**

#### **3.1.1. Descripción de la situación problemática**

La calificación registral en el sistema registral peruano es el soporte para la inscripción de los actos que cuentan con vocación inscribible. A la fecha, el artículo 2011 del código civil regula el principio registral de calificación registral. Todos deberíamos estar muy tranquilos con ello. Me refiero al hecho de creer, que al estar regulado dentro del libro de registros públicos de nuestro código civil, el tema se encuentra solucionado.

Entonces, bajo dicho supuesto, cada vez que llegue al registro un título conteniendo un acto inscribible, entonces se aplicará el principio registral de calificación. Lo que se acaba de expresar hoy, no es cierto, por tanto, nos encontramos frente problema sobre el cual se plantea la presente tesis.

El principio registral de calificación registral desde nuestro código civil solamente constituye y representa la regla general de calificación ¿Y ello por qué? Porque los títulos que llegan al registro para ser calificados y, luego, de ser el caso,

inscritos tienen distinta naturaleza y, como tal, deben y merecen ser calificados exigiendo requisitos distintos a cada uno de los mismos. Por ejemplo, al registro llegan títulos judiciales, de la justicia de paz, administrativos, arbitrales, notariales, privados y consulares. Cada uno de ellos, atendiendo a la naturaleza del acto y la forma documental que contiene al mismo, merece una exigencia distinta al momento de ser calificado.

Ante dicha situación es el Tribunal Registral, órgano de segunda instancia de calificación en nuestro ordenamiento, quien ha venido dictando diversos precedentes de observancia obligatoria con la finalidad de fijar los límites y alcances en la calificación registral, creándose, con ello, una especialización en la calificación registral de acuerdo al tipo de documento inscribible.

Lo negativo, si ello es posible de ser afirmado, se encuentra representado por el hecho de contar con una serie de reglas de calificación, expresadas fuera del código civil y, como lo exprese líneas arriba, específicamente contenidas en los precedentes de observancia obligatoria.

### **3.1.2. Formulación del problema**

El problema por el que atraviesa la calificación registral en nuestro país se encuentra representado por el hecho de tener que conocer el alcance y límite de la

calificación registral, no solamente desde la regla comúnmente conocida como regla general contenida en el artículo 2011 del código civil, sino más bien por tener que conocer las reglas especiales (por obligatorias y específicas) de calificación contenidas en los precedentes de observancia obligatoria dictados por el tribunal registral para los documentos judiciales, de la justicia de paz, administrativos y arbitrales.

### **Problema general**

¿Es suficiente para calificar un título la aplicación del artículo 2011 del código civil?

### **Problemas específicos**

Teniendo en cuenta la naturaleza del título que buscar ser inscrito, ¿son necesarios los precedentes de observancia obligatoria?

¿Los precedentes de observancia obligatoria han contribuido con la calificación registral de los títulos de distinta naturaleza?

## **3.2. Objetivos de la investigación**

### **3.2.1. Objetivo general**

Demostrar que el artículo 2011 del código civil contiene la regla general de calificación registral y que los precedentes de observancia obligatoria constituyen la regla especial que han venido a cubrir el vacío generado por la regla general del código civil.

### **3.2.2. Objetivo específico**

Conocer los precedentes de observancia obligatoria que coadyuvan a la calificación registral especial de los documentos judiciales, de la justicia de paz, administrativos y arbitrales.

## **3.3. Justificación de la investigación**

### **3.3.1. Importancia de la investigación**

La presente investigación buscará demostrar la importancia que tienen los precedentes de observancia obligatoria en la calificación registral de los documentos judiciales, de la justicia de paz, administrativos y arbitrales.

La importancia también radica en analizar si los precedentes de observancia obligatoria dictados por el tribunal registral han cumplido con el objetivo específico de la presente investigación.

### **3.3.2. Viabilidad de la investigación**

La presente investigación es absolutamente viable, teniendo en cuenta que el investigador cuenta con la información necesaria para llevar a cabo la misma, dado que es un académico de derecho registral desde hace treinta y dos años (febrero de 1988), contando a la fecha con de 50 artículos publicados, un libro, tres libros en coautoría y uno en proceso de edición.

### **3.3.3. Limitaciones del estudio**

No existen limitaciones para llevar adelante el presente trabajo de investigación.

### **3.4. La regla general de calificación está en el Código Civil**

Desde hace 36 años, existe en nuestro Código Civil el principio registral de Calificación. Dicho precepto legal no se encuentra redactado para un tipo de documento en especial. El mismo se aplica a todos los documentos que llegan al Registro y buscan emplazarse en el mismo con la finalidad de obtener un espacio y que si logra dicho emplazamiento recibe el nombre de inscripción.

Los elementos que caracterizan a la Calificación Registral y que el Registrador deberá indefectiblemente aplicar a cualquier documento son los descritos en el artículo 2011, que se reflejan de la siguiente forma:

- 1) Legalidad del documento
- 2) Capacidad del otorgante
- 3) Validez del acto a ser registrado
- 4) Por lo que resulta de ellos
- 5) De sus antecedentes en el Registro

1) Se encuentra prevista para calificar desde la forma documental necesaria con la que debe llegar al registro el documento que contiene el acto que será calificado, buscando que se hayan cumplido las exigencias legales para cada uno de los documentos según el funcionario ante quien fueron otorgados. No debemos olvidar que lo normal (no la regla sin excepción), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2010 del Código Civil, es la de un Instrumento Público, con las excepciones que la Ley puede regular como excepción.

2) Cuando las personas que intervienen en el acto jurídico inscribible sean capaces civilmente y desde los registros de personas naturales y jurídicas. A manera de ejemplo: el apoderado, gerente, director, tutor, curador, apoyo, casos

todos en los que el registrador deberá desde el Registro exigir el nombramiento y la facultad suficiente para celebrar el acto y debidamente registrada. También corresponde calificar en este espacio el estado civil (soltero, viudo, casado, divorciado) y la nacionalidad.

3) Que el acto por la naturaleza misma del acto y por cumplir con los requisitos que la norma legal le exige se encuentre exento de causales de invalidez. Es de suma importancia el artículo 219 del Código Civil.

4) Es decir, el Registrador, no puede y, no debe, extralimitarse en la búsqueda de condiciones, recaudos y exigencias, más allá de lo que el documento contiene. A manera de ejemplo: “me han indicado que sobre el predio materia venta existe un juicio de desalojo”. Dicha situación es ajena a lo que el Registro contiene y, como tal, no es materia de calificación registral. La calificación se extiende y limita a lo que el documento contiene y de buscar compatibilidad con lo que aparece en el asiento registral y, de ser el caso, con los títulos archivados.

5) Si el Registrador luego de calificar el documento lo encuentra correcto y confrontado el mismo con la partida registral encuentra alguna discrepancia (la numeración del inmueble, el nombre de la propietaria, la facultad para celebrar algún acto, el monto del capital de la sociedad), deberá, además, revisar los



antecedentes inscritos en la partida matriz y, de ser el caso, en los títulos archivados.

El presente artículo adolece de un requisito fundamental: la condición de inscribible del acto, pero el reglamento general<sup>13</sup> de los registros públicos si lo exige y debería, desde lo establecido en el artículo 2009 del Código Civil, ser aceptado<sup>14</sup> y respetado por todos, a pesar de no encontrarse dicha exigencia en el artículo 2011 del código civil.

Lamentablemente el Anteproyecto de Reforma del Código Civil presentado por la Comisión que fuera instituida por Resolución Ministerial 0300-2016-JUS no ha tocado el tema.

### **3.5. La regla especial de Calificación está en los Precedentes de Observancia Obligatoria aprobados por el Tribunal Registral.**

---

<sup>13</sup> En el tercer párrafo del numeral V de la mencionada norma.

<sup>14</sup> El Código Civil (1984) en el artículo 2009, establece claramente que el registro se rige entre otras normas por sus "reglamentos". Sobre el alcance de lo regulado en el Código Civil, ha habido críticas, pero creemos que las mismas carecen de sustento desde el momento en el que dictó y entró en vigencia la Ley 29566 (2010), que, en el artículo 9, expresa: "La función registral de calificación se encuentra sujeta a lo dispuesto en el artículo 2011 del código civil, así como a las reglas y límites establecidos en los reglamentos y directivas aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [...]" (p. 422951).

### **3.5.1. Calificación registral de documentos judiciales**

Un tema controvertido, conflictivo y de mucha discusión en el campo del derecho registral lo constituye la calificación de los documentos judiciales o de aquellos documentos emanados o nacidos en sede judicial.

Fue el código procesal civil que, en una de las modificaciones al código civil, agregó (incorporó) un segundo párrafo en el artículo 2011, creando así la regla para calificar los documentos judiciales.

Antes de seguir con nuestro análisis, es importante dejar en claro que el primer párrafo del 2011 no sufrió modificación alguna y, por tanto, hasta el día de hoy, en el artículo 2011 primer párrafo, se sigue regulando el principio de calificación registral (que en el presente trabajo venimos llamando calificación general).

Volviendo al código civil, la modificación (incorporada) introduce la posibilidad de que una resolución judicial que ordene una inscripción no pueda ser calificada y, de ser el caso, el registrador deberá solicitar al juez la aclaración o la información complementaria necesaria para llevar adelante la calificación del documento judicial.

La norma modificatoria también se encarga de hacer responsable al registrador que califique un documento judicial que ordene una inscripción, lo cual es por demás ilógico e incoherente, teniendo en cuenta que la razón de ser del registrador público es la de ejercer la función de calificación. Equiparando la norma con lo ilógico, es como pedirle a un médico cirujano que no opere o a un ingeniero civil que no haga un estudio del suelo antes de llevar adelante una edificación.

**Corresponde analizar el alcance de la frase: “...cuando se trate de parte que contiene una resolución judicial que ordene una inscripción”.** Consideramos que la norma legal, cuando hace referencia a una resolución que ordene una inscripción, se refiere a una sentencia. Más aún, cuando la misma norma establece que dicha resolución judicial deberá generar una inscripción.

Una vez más, suena ilógico e incoherente que una sentencia se tenga que anotar preventivamente, teniendo en cuenta que la sentencia tiene el carácter de definitiva y, como tal, le corresponde registrarmente ser inscrita (sin estar sujeta a plazo o condición), no como sucede con las anotaciones preventivas, que, como tales, tienen naturaleza temporal (por tanto, están sujetas a plazo o condición).

Salvo las sentencias, las demás resoluciones judiciales no generan registrarmente una inscripción, sino una anotación preventiva. Para ello, bastará con

revisar los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil<sup>15</sup>. Ambos artículos condicionan (ambas normas usan la palabra “siempre que”) y, como tal, exigen al registrador público, buscar a través de la calificación, “compatibilidad” (uno de los dos elementos, junto a la legalidad, del antes mencionado principio de calificación registral) entre la resolución judicial (realidad extraregistral) y la partida registral (realidad registral)<sup>16</sup>.

El profesor argentino Moisset (2004) expresó lo siguiente:

Además, el artículo 2011 restringe la limitación a los casos en que se ordene un asiento de inscripción, razón por la cual, si tomamos este vocablo en su sentido técnico preciso, podemos llegar a la conclusión de que las facultades calificadoras del registrador peruano no sufren ninguna restricción cuando el documento judicial peticiona u ordena una anotación, como es el caso de las medidas cautelares. A nuestro criterio esta interpretación de la norma resulta armónica dentro del sistema jurídico en que se encuentra inserta, consagrando la primacía de las órdenes judiciales, cuando ellas tienen por finalidad una inscripción, y admitiendo que en los restantes documentos el

---

<sup>15</sup> El artículo 656 del Código Procesal Civil (1993), respecto del embargo en forma de inscripción, señala lo siguiente: “Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que esta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito [...]” (p. 49).

Por su parte, el artículo 673, con respecto a la anotación de la demanda, señala lo siguiente: “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 [...] El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito [...]” (p. 49).

<sup>16</sup> Revisar la última parte del artículo 2011 del código civil.

registrador ejercite las facultades de calificación que le impone la ley para salvaguardia de la seguridad jurídica, examen que en manera alguna menoscaba el poder de imperium del magistrado (p. 248).

El problema se ve acrecentado cuando se plantea una Acción Popular<sup>17</sup> contra el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>18</sup> que regulaba la extensión y el alcance de la calificación registral de documentos judiciales. La mencionada acción como resultaba obvio fue declarada fundada (no necesariamente por la solidez de sus argumentos legales), pero demostró falta de imparcialidad y exceso de argumentos fundamentalistas y que obviamente al derecho y a cualquier situación de vida nada bien le hacen.

Por último, el tribunal registral dictó un precedente de observancia obligatoria<sup>19</sup> en el que le dio la razón al Poder Judicial y lamentablemente cambió el sentido de la ley (nos referimos al contenido del segundo párrafo del 2011) expresando (no interpretando, que hubiera sido bueno lo haga) e incorporando en el precedente la palabra “anotación” cuando la ley (el segundo párrafo del artículo 2011) nunca se refirió a ella; el sentido de la norma era y es (a pesar del

---

<sup>17</sup> Expediente 2145-2003. Resolución de fecha 11 de Junio de 2004, publicada el 12 de febrero de 2005.

<sup>18</sup> El artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (2001), antes de la Acción Popular, establecía: “En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable y la naturaleza inscribible del acto o derecho. Asimismo, el registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial” (p. 207292).

<sup>19</sup> Tercer precedente de observancia obligatoria aprobado en el V pleno tribunal registral y que ha recibido la denominación de: calificación de resoluciones judiciales.

precedente) que se registren las sentencias y, de ser necesario, solicitar al juez la aclaración e información complementaria que permita al registrador tener la posibilidad de coadyuvar a la administración de justicia cuando la resolución judicial no es clara, es incompatible con lo inscrito o contiene un acto no inscribible.

Esta situación real y vigente ha sido tratada por la SUNARP y, por ello, se ha buscado que mediar en la relación jueces y registradores<sup>20</sup>.

No obstante lo analizado, consideramos que el hecho de que el documento presentado y observado por el registrador provenga de sede judicial no implica sometimiento y, como tal, se encuentra sujeto a calificación por el registrador. También consideramos que no existe impedimento racional y jurídico para que el documento judicial pueda ser observado y, como tal, apelado ante el tribunal registral.

No debemos olvidar que si buscamos construir un Estado de Derecho, lo que correspondería es la aplicación en conjunto de los principios registrales; es decir, que si bien es cierto que el artículo 2011 del código civil (principio de calificación)

---

<sup>20</sup> Revisar la resolución 029-2012-SUNARP-SA, de fecha 30 de enero de 2012. En dicha resolución entre otros temas se regulan dos de suma importancia: 1) La posibilidad que tiene el Registrador de enviar al juez copia literal o certificado compendioso de la partida registral con la finalidad de que el juez pueda tomar contacto con lo inscrito y que discrepa del acto materia de la resolución judicial y, 2) La posibilidad que tiene el Registrador ante la insistencia del Juez de ingresar al módulo informático para dejar constancia que dicho asiento, se ha extendido por mandato reiterado o apercibimiento del Juez, exonerando de responsabilidad administrativa al registrador público frente al asiento realizado.

fue modificado por el código procesal civil (agregando un segundo párrafo)<sup>21</sup> para calificar a los documentos judiciales, no es menos cierto que la aplicación de los principios registrales, dentro de un sistema y dentro del procedimiento registral, se da de manera conjunta (uno “necesita al otro” y, por tanto, se requieren mutuamente) siendo por ello válido, tener en cuenta que la aplicación de otros principios como prioridad preferente, prioridad excluyente, tracto sucesivo, publicidad, legitimación y fe pública registral hace coherente al derecho registral y, al derecho en general.

El presente, es un tema controvertido y de innegable vigencia y, para quienes creemos en el derecho registral, debería quedar muy claro desde el inicio que ningún documento susceptible de inscripción puede encontrarse exento de calificación, pues en un sistema registral como el nuestro, la calificación registral es condición indispensable e inexcusable para la existencia de una inscripción. La calificación difiere de acuerdo al tipo de documento sometido a su examen o verificación, es decir, tiene alcances y límites, dependiendo del documento que se califica<sup>22</sup>.

Creo que deberíamos postular que ningún documento susceptible de inscripción se encuentra exento de calificación, pues esta es indispensable para realizar aquella. Por tanto, la calificación difiere, según el tipo de documento

---

<sup>21</sup> Es la forma y el momento en el cual aparece en nuestro ordenamiento civil la calificación registral de documentos judiciales, que como acaba de ser expresado en las notas de pie anteriores (16 y 17) ha merecido un precedente de observancia obligatoria y una resolución de superintendencia adjunta.

<sup>22</sup> Existe la calificación de documentos notariales, judiciales (dentro de los cuales se encuentran los expedidos por un juez de paz), los administrativos y los arbitrales.

sometido a su examen o verificación (artículos 32, 50, 51, 52 y 53 del reglamento general de los registros públicos), y en el caso de los documentos originados en sede judicial o judiciales por la investidura de su autor (magistrado), se han motivado reiterados conflictos tanto aquí como en otros países. En nuestra realidad, las divergencias, discrepancias y conflictos se encuentran acentuados a raíz de la modificatoria planteada por el Código Procesal Civil al artículo 2011 del Código Civil.

Con respecto a la posibilidad de someter a calificación una resolución judicial, debemos tener en cuenta lo expresado por el profesor José Luis Pérez Lasala, quien, como se cita en Scotti (1983), señala lo siguiente: “Bien se ha dicho que el cumplimiento de una obligación o atributo legal no puede constituir a la conducta en ilícita, aun cuando otro funcionario, también interpretando la ley, pretende así calificar a un proceder contrario a sus decisiones” (p. 212).

Es sabido que, según nuestro ordenamiento, el régimen de división tripartita de los poderes públicos, la ley asigna a cada uno de ellos una competencia determinada y les fija atribuciones y responsabilidades. Por lo expresado, el profesor Scotti, quien cita a los profesores González y Martínez, expresa lo siguiente: “Dentro de su respectivo campo el registrador y el juez son autónomos y en cierto modo soberano, y el segundo no puede imponer la extensión de un asiento determinado, como el primero no puede alterar los pronunciamientos de un fallo” (p. 195).



## **Análisis normativo en la legislación comparada**

La norma argentina es la Ley 17801 (1968), que, en el artículo 8, establece que “el registro calificará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicita, ateniéndose a lo que resultara de ellos y de los asientos respectivos” (p. 1044).

Nota saltante de la norma en comentario lo constituye el hecho de centrar la calificación en las formas extrínsecas.

Otro hecho saltante lo representa la palabra “los documentos”, con lo cual no distingue el tipo de documento materia de la calificación<sup>23</sup>.

La Ley Hipotecaria española (1946), en el artículo 18, establece que “los registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase” (p. 64). No genera distingo alguno. Agrega la norma en comentario que dicha calificación se contempla con la

---

<sup>23</sup> La Ley 17801 (1968), de Argentina, en su artículo 8, señala lo siguiente: “El registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicita ateniéndose a lo que resultará de ellos y de los asientos respectivos” (p.1044).

verificación de la capacidad de las partes y la validez de los actos, por lo que resulta de ellos y de los asientos del registro<sup>24</sup>.

Como es sabido por todos, la ley peruana constituye casi una copia de la española; la gran diferencia radica en que la norma española establece que el registrador es responsable por calificar (¡y no por no calificar!). En Perú, es exactamente lo contrario: “[...] cuando se trate de una resolución judicial el registrador, bajo su responsabilidad [...]”, no aplicará el principio de calificación.

Siguiendo con el análisis de la norma española, el reglamento de la ley hipotecaria española (1947) termina por especializar el tema de la calificación de las resoluciones judiciales, cuando en el artículo 100 establece claramente que “la calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del registro” (p. 237)<sup>25</sup>.

---

<sup>24</sup> Ley Hipotecaria (1946), de España, en su artículo 18, señala lo siguiente: “Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción; así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro” (p. 64).

<sup>25</sup> El reglamento hipotecario (1947), en su artículo 100, señala lo siguiente: “La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del registro” (p.236).

En Perú, existía norma similar. Lamentablemente, como ya fue comentado líneas arriba, dicha norma ya no existe a razón de una acción popular<sup>26</sup>.

La norma española en el reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria (1947), a través del artículo 136, expresa: “Los registradores deberán acudir al presidente de la audiencia respectiva en queja de los “apremios” que los jueces o tribunales al conocer de algún negocio civil o criminal les hicieren para practicar cualquier asiento improcedente a juicio de aquellos funcionarios [...]” (p.248).

¿Cómo se llama a esta figura en el derecho? Muy simple, Estado de Derecho. ¿Y en la práctica? Justicia.

### **Conceptos que no deben dejar de entenderse.**

El principio registral de calificación es tal porque así lo manda la ley, quien mejor que un juez para entender la aplicación correcta, oportuna y veraz del mismo.

---

<sup>26</sup> Proceso de acción popular 2145-2003, sentencia de la corte suprema de fecha 11 de julio de 2004, publicada en El Peruano el 12 de febrero de 2005.

No se observa un mandato o resolución judicial (el registrador no es competente para ello), solamente se está calificando el acceso de un documento judicial teniendo en cuenta y exigiendo forma documental y compatibilidad con lo inscrito para el correcto acceso de un título al registro. Lo contrario tendrá como efecto que el Poder Judicial termine avocándose a causas por actos mal registrados (así se encuentren contenidos en resoluciones judiciales).

El registrador no es un juez (de títulos), es un funcionario público legalmente competente y capaz para ejercer la función encomendada, es decir, calificar los títulos que llegan a su oficio registral. La calificación es para el registrador una actuación obligatoria y personalísima (por tanto inexcusable).

Los registradores califican bajo su responsabilidad, sin poder delegar en otra persona, ni consultar con terceros, especialistas en la materia o incluso superiores jerárquicos.

La función registral obviamente que no es función judicial, pero, teniendo como base que los registradores se encuentran dentro del Poder Ejecutivo (Sunarp se encuentra dentro de la estructura orgánica del Ministerio de Justicia), el ejercicio de la misma se da con independencia semejante (para ello, podemos revisar el artículo 3, literal "a" de la Ley 26366).

Por lo que la calificación consiste en un juicio de legalidad y compatibilidad, no para declarar un derecho controvertido, oscuro o de duda, sino al contrario, para incorporar al registro una nueva situación jurídica válida que reposa sobre la certeza de un acto jurídico o administrativo o una decisión judicial.

Es bueno incidir que el “gran tutor y custodio de las inscripciones” es el Poder Judicial. Bastará, para ello, revisar el artículo 2013 del código civil que contiene el principio de legitimación. En dicha norma, encontramos que una de las formas para dejar sin efecto una inscripción es a través de una resolución judicial (dicha función hoy, también corresponde a los árbitros de conformidad con lo dispuesto por la constitución de 1993 y a los jefes de las oficinas registrales de conformidad con la Ley 30313)<sup>27</sup>.

### **Cuando el juez reitera el mandato de inscripción o anotación.**

El supuesto no debería preocupar, si el juez para insistir emite y expresa su “criterio jurisdiccional” y, por tanto, una razón para decidir por una inscripción incompatible o peor aún la de un acto que no es inscribible. Pero no sucede lo mismo y, si preocupa, cuando el juez, sin que medie criterio o sustento de ninguna

---

<sup>27</sup> La Resolución del tribunal registral 377-2009-SUNARP-TR-L (2009) establece lo siguiente: “Un laudo arbitral debidamente consentido puede dar mérito a la cancelación de asientos registrales” (p.1).

clase, insiste en registrar un acto no inscribible o incompatible con la realidad que el registro guarda. Ella es una decisión “legalista” que al derecho y a la justicia no les hace ningún favor.

### **Precedente de Observancia Obligatoria tercero aprobado en el Quinto Pleno de Tribunal Registral**

De acuerdo con el Precedente de Observancia Obligatoria (2003):

El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la Ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta de ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral (p. 253541).

## **Resoluciones que sustentan el precedente de observancia obligatoria sobre calificación de resoluciones judiciales**

### **Resolución 452-1998-PORLC-TR, de fecha 04 de diciembre de 2003**

La registradora Diana Velis Pajuelo observa en el parte judicial presentado la resolución que busca cancelar el asiento registral (por nulidad del mismo) no ha quedado consentida. Los actores judiciales son Ludwing Engel de Austria y Plastitap S.A. en un proceso de ejecución de garantía hipotecaria.

En el análisis de la resolución del tribunal registral se expresa lo siguiente:

Que el parte judicial venido en grado, contiene copia certificada de la resolución de 17 de noviembre de 1998<sup>28</sup>, a través de la cual el juez civil declara nulo el asiento 3-e de la ficha 147785 y dispone la renovación de la hipoteca registrada en el asiento 3-d a favor de la compañía Ludwig Engel KG de Austria, advirtiéndose de los actuados judiciales que dicho mandato resulta contrario a la naturaleza del

---

<sup>28</sup> Emitida por el 59 juzgado especializado civil de Lima.

procedimiento de ejecución de garantías en que la pretensión principal es hacer efectivo el pago (Resolución 452-1998-PORLC-TR, 2003, p. 265).

El Tribunal Registral confirma que la resolución judicial antes mencionada no aparece constancia de que la misma haya quedado consentida, por tanto, decide confirmar la observación formulada por la registradora Velis Pajuelo y, a la vez, declarar que el título es inscribible, siempre que se subsane la observación advertida.

#### **Resolución 236-99-ORLC/TR, de fecha 21 de septiembre de 1999**

El registrador Alonso Amorós Figueroa, ante la solicitud de anotación de embargo (la resolución del tribunal registral dice equivocadamente: inscripción de embargo), ha observado en el parte judicial que el dominio del señor Josías Espinoza Cárdenas no responde a una inscripción, sino más bien a una anotación preventiva. Además, el titular registral solamente adquirió 146.30 m<sup>2</sup>, por lo que el embargo no puede anotado sobre la totalidad del inmueble. Los actores judiciales son Donofrio S.A. y Llamcasun Multiservis S.R.L. en un juicio sobre obligación suma de dinero y medida cautelar (embargo sobre el inmueble de Llamcasun).



El inmueble materia de embargo se encuentra ubicado en calle 2, manzana E-2. Lote 16 de la urbanización Monterrico Sur, distrito de Santiago de Surco y se encuentra registrado en la ficha 1307206 y continua en la partida electrónica 44925877 del registro de predios de Lima.

En la antes mencionada partida registral aparece anotado preventivamente el dominio sobre el inmueble a favor del señor Josías Espinoza Cárdenas, quien, además, solamente adquirió 146.30 m<sup>2</sup> de un inmueble de mayor extensión. La anotación preventiva fue concedida por la causal de “título con defecto subsanable” y la misma tuvo una vigencia de 60 días y no fue materia de prórroga. Por tanto, la anotación preventiva caducó de pleno derecho. No obstante lo expresado la jueza María Pulache Ayala dice tener conocimiento que el dominio sobre el inmueble a ser embargado responde a una anotación preventiva y no una inscripción.

El tribunal registral no obstante existir norma procesal expresa (artículo 656 del código procesal civil) que exige al juez compatibilidad entre lo inscrito y lo ordenado y habiendo caducado la anotación preventiva (registralmente, ya no existe) procedió a dejar sin efecto la observación formulada por el registrador Amorós Figueroa, disponiendo su anotación.

**Resolución 279-2000-ORLC-TR, de fecha 11 de septiembre de 2000**

El registrador Luis Antonio Vargas Rivas observó el acceso al registro del parte judicial que contiene la sentencia de prescripción adquisitiva, por tratarse de una tierra de propiedad comunal y, además, porque un juez de paz letrado no es competente para declarar un divorcio. Los actores judiciales son el señor Fernando Ikeda Matsukawa y la comunidad campesina de Chilca.

Se solicita al registro la inmatriculación (vía prescripción adquisitiva) del predio denominado Las Lomas – terrenos y pastales “La Palapa y Aspitia” de 19.46 hectáreas (UC 13268), ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima.

El tribunal registral busca sustentar que, en la reciente (en ese momento) exposición de motivos del código civil, la modificación planteada por el código procesal civil en el artículo 2011 del código civil y los artículos 656 y 673 del código procesal civil permiten la calificación registral de los documentos judiciales.

No obstante dicho análisis el tribunal registral termina expresando (claudicando), cuando en el antepenúltimo considerando de la resolución, expresa que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la ley orgánica del poder judicial, toda persona y autoridad, está obligada a acatar y dar cumplimiento a las resoluciones judiciales; en tal sentido, el registrador no puede cuestionar el fallo expedido al interior de un proceso judicial, por lo que el tribunal registral procede a

revocar la observación formulada por el registrador Vargas Rivas, ordenando la inscripción.

### **Resolución 406-2000-ORLC/TR, de fecha 21 de noviembre de 2000**

La registradora Rosa Tintaya Flores observo los partes judiciales que ordenaban registrar en forma definitiva la adjudicación sobre el inmueble ubicado en las avenidas las Avutardas 150 y los Ruiseñores s/n, distrito de Santa Anita, registrado en la ficha 375115 que continua en la partida electrónica 45213684 del registro de predios de Lima, teniendo en cuenta que, a la fecha de la observación, aparece registrado el convenio de liquidación aprobado por la junta de acreedores de la insolvente Transportes de Lima EPS, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64 y 67 del Decreto Legislativo 845 que tienen por efecto, producir un estado de indivisibilidad en los bienes del insolvente y, por tanto, un estado de protección sobre dicho patrimonio a favor de los acreedores.

El tribunal registral describe, analiza y justifica su decisión en el hecho de que la registradora cumplió con poner en conocimiento del juzgado la observación, la misma que mereció respuesta del juez del sexto juzgado laboral de Lima, por medio del cual aclaró que:

[...] el mandato que dispone la inscripción de la adjudicación a cada uno de los trabajadores beneficiarios en los términos siguientes: Que conforme a las copias certificadas que deben obrar en su despacho, mediante resolución de fecha 10 de julio de 1998 el cuarto juzgado transitorio laboral (juzgado en el cual se tramita originalmente los actuados) adjudica el inmueble materia de la inscripción a cada uno de los trabajadores demandantes, dicha resolución ha quedado consentida al no haberse interpuesto recurso impugnatorio alguno contra ella. Que la demandada por resolución 2251-1998/CSM-INDECOPI de fecha 13 de noviembre de 1998 es declarada insolvente, esto es, con fecha posterior a la adjudicación, en consecuencia esta judicatura consideró que los efectos de la insolvencia no alcanzan a la adjudicación ordenada. Que lo señalado ha sido considerado en reiteradas resoluciones las mismas que no han sido materia de recurso impugnatorio alguno por la emplazada, por lo que igualmente han quedado consentidas. Asimismo, en la resolución de fecha 18 de agosto del año en curso la judicatura se pronuncia respecto de la aplicabilidad del artículo 19 del decreto legislativo 84. Asimismo se deberá tener presente que la ley 27146, se promulgó con fecha posterior a la adjudicación mencionada, por lo que no es aplicable en los actuados. Que por las razones expuestas esta judicatura dispuso la inscripción de la adjudicación por encontrarse arreglada a ley. Se acompaña copia certificada de las resoluciones que acreditan lo manifestado (Resolución 406-2000-ORLC/TR, 2000, p. 278).

En el presente caso se nota claramente con el juez en la resolución explica los motivos que lo llevaron a tomar su decisión y, por tanto nos encontramos ante el tantas veces reclamado: criterio jurisdiccional del juez, y no a la imposición de su poder a través de una resolución judicial.

Desde lo expresado por el juez, el tribunal registral decide revocar la observación de la registradora y ordena se inscriba la adjudicación ordenada por él.

### **Resolución 435-2000ORLC/TR, de fecha 13 de diciembre de 2000**

El registrador Pedro Zumarán Arce<sup>29</sup> observa el título que contiene la adjudicación judicial por remate del inmueble de la sociedad conyugal conformada por los señores Manrique Garay Liceta y Carmen Rosa Tello Villodaz. Los actores judiciales son la sociedad conyugal antes mencionada y Corporación Tauro R.R.L.

En la observación, el registrador Zumarán Arce expresa que en la partida registral aparece como titular del inmueble conformado por el lote 11, manzana L,

---

<sup>29</sup> Quien hoy, ya no nos acompaña y, a quien, por su don de buena persona le merezco mucho respeto.

urbanización Las Acacias de Monterrico, distrito de Ate, la sociedad conyugal mencionada en el párrafo anterior, mientras que, en el documento judicial materia de calificación aparece que se adjudican acciones y derechos de solamente uno de los cónyuges. Indica el registrador que para inscribir la adjudicación por remate, es necesario individualizar el derecho de propiedad de la señora Tello Villodaz.

La resolución el tribunal registral en el sexto considerando expresa que sin dejar de reconocer las características de la comunidad de bienes en la sociedad de gananciales, esta instancia ya se ha pronunciado reiteradamente sobre la calificación de documentos judiciales (por lo que deberíamos entender que no entrará analizar si es no correcto registrar un acto que no es compatible con lo previamente registrado).

Además en el considerando décimo se expresa que la adjudicación de derechos y acciones sobre el inmueble otorgada a Minpeco S.A. (derechos cedidos posteriormente a favor de Ameno S.A. y Corporación Tauro S.R.L) no ha sido cuestionada en sede judicial, por lo que ha quedado consentida (resolución 1 del 03 de julio de 2000) no siendo procedente que el registro deniegue la inscripción, ya que denegar la admisión al registro de la adjudicación venida en grado, significaría privar de sus efectos al mandato judicial.

Por lo que el tribunal registral revoca la observación del registrador y dispone la inscripción.

### **Resolución 448-2001-ORLC/TR, de fecha 17 de octubre de 2001**

La registradora Silvia Montañez Zamora observó el documento judicial que contiene como acto inscribible la convocatoria judicial, realizada por el 57 juzgado especializado en lo civil, a la junta general de accionistas de la sociedad denominada Empresa de Transporte y Servicios Señor de Animas de Apurímac Sociedad Anónima.

La observación tuvo 10 puntos y los mismos merecieron respuesta de la jueza. Tema, por demás interesante y poco usual, pero que considero oportuno mencionar.

Asimismo, el séptimo considerando de la resolución del tribunal registral (2001) aclara a la registradora el alcance de lo que significa el contenido de una convocatoria judicial a junta general de accionistas, usando para ello la siguiente expresión: “[...] en los procesos de convocatoria judicial las facultades jurisdiccionales NO recaen sobre la determinación de la legalidad y adecuación legal y estatutaria de los acuerdos adoptarse y por ello sus resoluciones sólo están encaminadas a ordenar la convocatoria [...]” (p. 285).

Concluye el tribunal en el análisis con dos expresiones interesantes de ser resaltadas:

“[...] es el juez quien al ordenar la inscripción asume responsabilidad respecto de la legalidad de los acuerdos de la junta general del 12 de agosto de 1999 [...]” (p. 285).

“[...] el registro NO puede cuestionar el fallo expedido al interior de un proceso judicial, ni el contenido de las resoluciones cuya inscripción solicita el juez por cuanto constituye un aspecto que no es materia de calificación registral” (p. 285).

Por lo que el tribunal registral deja sin efecto la observación de la registradora y dispone la inscripción.

**Resolución 160-2001-ORLC/TR, de fecha 09 de abril de 2001**



El registrador Marco Becerra Sosaya observa la conversión de anotación preventiva en inscripción definitiva por cuanto:

[...] el juzgado no se pronuncia sobre el lote 23, manzana 117 el cual figura en la partida matriz con la misma área que los demandantes reclaman para la conversión en definitiva de su derecho de propiedad, lo cual no puede desconocerse, pues de procederse a la inscripción en la ficha 332983 se produciría una duplicidad de partidas [...] (Resolución 160-2001-ORLC/TR, 2001, p. 287).

Los actores judiciales son la asociación de comerciantes minoristas del mercado Las Flores tercera y cuarta zona con la cooperativa de vivienda Las Flores y otros.

En la sentencia se dispuso que el lote materia de la transferencia es el 19-A y no 19 como equivocadamente aparece en la partida registral, por lo que el juzgado decide que en adelante el lote será designado como el lote 19-A debiéndose proceder a las correcciones administrativas desde la mencionada sentencia.

Ante las reiteradas y correctas observaciones del registrador Becerra Sosaya, el juzgado tomo conocimiento de las mismas y, no obstante, la discrepancia

advertida por el registrador, ordeno que la sentencia se inscriba de manera definitiva.

Concluye el tribunal con las siguientes “contradictorias” expresiones:

[...] como se ha señalado anteriormente la manzana 117 de la urbanización Las Flores, se encuentra conformada por 23 lotes, NO existiendo el lote 19-A, numeración con la cual, conforme a lo establecido en la sentencia del 23 de agosto de 1996, se deberá identificar el inmueble adjudicado a favor de la asociación recurrente; en consecuencia, el título alzado NO se adecua a los antecedentes registrales (Resolución 160-2001-ORLC/TR, 2001, p. 290).

[...] dado que existen elementos que permiten colegir que el lote sub materia, corresponde al lote 23 de la manzana 117 de la urbanización Las Flores ya efectos de mantener la precisión y claridad que deben revestir los asientos registrales - consignar en la misma que se ha independizado el lote 23 de la manzana 117 el cual ha sido numerado en virtud de la sentencia del 23 de agosto de 1996 como lote 19-A de la referida manzana de la urbanización (Resolución 160-2001-ORLC/TR, 2001, p. 291).

Por lo expresado el tribunal revoca la observación del registrador Becerra Sosaya y dispone la inscripción.

### **Resolución 070-2002-ORLC/TR, de fecha 04 de febrero de 2002**

El registrador público Tulio Beloglio, observa el parte judicial por medio del cual se solicita la anotación preventiva de embargo en el inmueble constituido por el lote 19, manzana B-6, urbanización Pro, sexto sector, distrito de San Martín de Porres inscrito en la ficha 180005 que continua en la partida 44070650 del registro de predios.

La observación formulada por el registrador Beloglio fue muy sencilla: “[...] de conformidad con el artículo 656 del código procesal civil... sírvanse acreditar que la nueva propietaria se encuentra demandada [...]” (Resolución 070-2002-ORLC/TR, 2002, p. 1).

Una vez más el tribunal registral sustenta desde la exposición de motivos del código civil, la directiva 002-2000-SUNARP/SN, el artículo 656 del CPC y el artículo 32 del reglamento general de los registros públicos. Todos artículos a favor de la calificación registral de los documentos judiciales y en contra obviamente de llevar al registro situaciones extra registrales de abierta incompatibilidad con lo inscrito.

Para terminar, el tribunal registral crea un razonamiento (i) lógico (llamado: “la insistencia del juez, así no tenga razón”) y, por tanto, sin interesar que siendo el propietario un tercero y, como tal, ajeno al embargo planteado contra el anterior propietario, el registro termine aceptando la anotación del embargo, desprotegiendo al tercero registral con derecho inscrito (hasta nunca Fe Pública Registral).

El tribunal registral revoco la observación del registrador Beloglio y dispuso la “indebida” anotación del embargo en la partida registral con un propietario distinto y, peor aún, sin que medie justificación o mejor dicho, criterio jurisdiccional alguno. Frente a la decisión sin sustento del tribunal registral corresponde citar (no como una nota de pie, sino como texto) al registrador García (2005), quien expresó lo siguiente:

Con la resolución judicial, las partes del juicio han quedado vinculadas entre sí, y ya no podrá ninguna otra decisión desconocer es resolución entre las mismas partes intervinientes (cosa juzgada. En cambio, los terceros no quedan vinculados por una resolución judicial en la que no han sido parte, y de ahí que el registrador, que ha de extender asientos registrales respecto a terceros, deba calificar aquellos aspectos del documento judicial que, en virtud del asiento, puedan afectar a terceros (p. 621).

En la presente resolución del tribunal se crea una de las frases del precedente de observancia obligatorio sobre calificación de resoluciones judiciales y que expresa lo siguiente:

Si en respuesta de ello el juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del registrador (Resolución 070-2002-ORLC/TR, 2002, p.1).

Cabe preguntarse: ¿Qué pronunciamiento sustantivo expreso el juez para anotar el embargo en la partida registral del inmueble cuyo propietario registral es un tercero ajeno a la medida cautelar de embargo? La respuesta es muy sencilla: envió un nuevo oficio sin que el mismo exprese criterio jurisdiccional alguno.

### **Resolución 030-2003-SUNARP-TR-L, de fecha 23 de enero de 2003**

El registrador Raúl Fernández Valderrama observo el documento judicial que contiene el reconocimiento de la unión de hecho, expresando que en el artículo 2030 del código civil (actos inscribibles en el registro personal del registro de

personas naturales) no aparece como acto inscribible la unión de hecho y además el parte judicial no cumple con los requisitos para ser tal. Asimismo, se ha adjuntado dentro del parte judicial la resolución judicial 21 de fecha 09 de abril de 2002 contenida en una cédula de notificación judicial. Los actores judiciales son Ricardo Vinicio Palomino Santos y Lidia Perpetua Asunción Salvatierra.

El tribunal registral revoca la primera observación por considerar que, tratándose de una resolución judicial en la que el juez incorporó al fondo del proceso el carácter inscribible del acto, por lo que deberá procederse con su inscripción. Cabe cuestionar el poco sustento del tribunal registral. Creemos, que incorporar en el fondo del proceso implica, que el juez exprese las razones y los motivos, que soportan el criterio jurisdiccional para decidir y a la vez volver a preguntarnos: ¿por qué se tendría que inscribir un acto que no cuenta con la condición de inscribible?<sup>30</sup>

Asimismo, el tribunal no obstante considerar al igual que el registrador que el documento judicial no cumple con la formalidad<sup>31</sup> de un parte judicial, revoca la

---

<sup>30</sup> Debo indicar que el artículo 2019, numeral 8, del Código Civil (1984) establece expresamente como un acto inscribible en el registro de predios lo siguiente: "Las sentencias u otras resoluciones que **a criterio del juez** se refieran a actos o contratos inscribibles" (p. 561). Por lo expresado, desde el año 1984 existe la posibilidad de que los jueces puedan indicar a los registradores los actos que para ellos son inscribibles, siempre que, en la sentencia o en la resolución judicial, expresen su criterio jurisdiccional.

<sup>31</sup> La resolución 1813-2014-SUNARP-TR-L (2014) resolvió sobre la autenticidad y el alcance formal de la calificación registral de la siguiente forma: "El registrador no puede omitir ejercer la labor de verificación de la autenticidad del documento, ya que dentro de los alcances de la calificación se encuentra verificar las firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos, la verificación de la competencia del funcionario a la fecha en que se expidió el traslado o se certificó la firma o el documento y que el documento auténtico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado" (p. 1).

observación, y dispone, se emita un nuevo parte judicial. Aquí cabe preguntarnos: ¿Cómo si el parte judicial no es tal, se revoca la observación?

### **Resolución 216-2003-SUNARP-TR-L**

Se presentó un parte judicial para ser calificado e inscribir los consejos de administración y vigilancia de la Cooperativa de Servicios Múltiples 7 de Agosto Limitada y que fueron elegidos en la asamblea general de delegados convocada judicialmente.

El registrador Campos tacho sustantivamente el título por cuanto el acto que solicitaban registrar ya se encontraba registrado en el asiento C0006 y, como tal, la resolución judicial adjunta no contiene acto inscribible.

El tribunal registral argumenta que si bien es cierto el acto ya se encontraba registrado no es menos cierto que dicho acto y en forma posterior fue declarado nulo y, como tal, debe entenderse que dicha declaración de nulidad alcanzo al acto registrado con anterioridad.

Incluso el tribunal registral invoca el criterio de observancia obligatoria a nivel nacional aprobado en el pleno del tribunal registral realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002:

Cuando la inscripción de una asamblea general tuvo lugar como consecuencia de un mandato judicial y este es posteriormente declarado nulo, dicha nulidad alcanza al asiento extendido en virtud del mismo sin requerirse que se declare la nulidad del acuerdo de la asamblea general, por derivar la inscripción directamente del mandato judicial (Resolución 004-2002-ORLC, 2003, p.1).

El tribunal registral procedió a dejar sin efecto la tacha.

### **Mea culpa de una resolución de superintendencia adjunta**

En el año 2012 se emite la resolución 029-2012.SUNARP/SA<sup>32</sup> por medio de la cual se intentaba (y esa fue la finalidad) entregar a los registradores públicos una herramienta que les permita calificar en mejores condiciones legales un documento judicial.

---

<sup>32</sup> De fecha 30 de enero de 2012. La mencionada resolución mereció una fe de erratas publicada en el diario El Peruano el 08 de febrero de 2012.



A través de dicha resolución se buscó que los registradores puedan mantener una comunicación más fluida con los jueces, a razón de los pedidos de “aclaración”, que el código civil les permite cuando observen el acceso al registro de una sentencia judicial.

Por lo expresado se regula el “límite” de la calificación registral de un documento judicial y, faculta al registrador para solicitar la antes mencionada “aclaración” en tres supuestos:

- 1) Cuando el acto no sea inscribible.
- 2) Cuando existan obstáculos en el registro que impidan el acceso de la sentencia judicial.
- 3) Cuando no se cumpla con la forma extrínseca del parte judicial que contiene la sentencia.

Dentro del procedimiento que debe seguir el registrador para comunicarle al juez de la observación y, por tanto, de la solicitud de aclaración, se crea la posibilidad de informar al juez, haciéndole llegar con el oficio y la observación registral, la partida registral (copia literal o certificado compendioso) con la finalidad

de que el juez tome conocimiento de lo que aparece inscrito y que obviamente constituye o representa un impedimento para que la resolución judicial se registre.

La resolución textualmente expresa lo siguiente:

Los registradores **podrán** adjuntar al oficio, una copia literal o certificado compendioso de la partida registral materia de la solicitud, para efectos que el magistrado cuente con todos los elementos necesarios para la mejor comprensión de la esquila de observación y del oficio (Resolución 029-2012.SUNARP/SA, 2012, p. 3).

Considero (y esta es la mea culpa antes expresada en el subtítulo del presente) que no debió consignarse la palabra “podrán”, sino que debió decir, “deberán”.

También se regula el momento posterior al envío del oficio y, me refiero, a que el juez (dentro de su buen proceder y además facultad inherente a su función) pueda insistir en la inscripción. No debemos olvidar que lo ideal pasa porque la mencionada insistencia se exprese teniendo en cuenta el “criterio jurisdiccional del juez” y no de una mera insistencia formal y, peor aún, sin sustento legal alguno.

Es por ello, que el registrador cuenta con la posibilidad (ante la insistencia del juez) de ingresar al módulo informático, para dejar expresa constancia de que el mencionado asiento registral, se extiende ante la solicitud e insistencia del juez, se hubiere o no, formulado apercibimiento y, como tal, se libera al registrador de la responsabilidad administrativa en cuanto a la extensión del asiento registral.

### **Un antiguo caso: la Resolución del Tribunal Registral N° 357-98-ORLC-TR**

Procederemos analizar una resolución muy antigua (pero muy buena) del tribunal registral. Me refiero a la 357-98-ORLC-TR del 14 de octubre de 1998, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 7 de noviembre de 1998.

Antes de empezar el análisis de la resolución del tribunal registral, es importante ingresar a los principios registrales concurrentes al caso en comentario y, como no, en el procedimiento registral que albergó al título en apelación.

El título rogado<sup>33</sup> contiene como acto inscribible la Inmatriculación de un predio rústico denominado “El Infiernillo”, ubicado a la altura del kilómetro 22 de la

---

<sup>33</sup> La rogatoria no se ve o está representada por el formulario de presentación. La rogatoria se representa por el acto inscribible, esto quiere decir que si presento al registro un documento que contiene un acto NO inscribible, entonces no hay rogatoria. La resolución 069-2001-ORLC-TR (2001) establece lo siguiente: “[...] toda vez que dicha solicitud (el formulario de presentación) de inscripción no es más que un medio a través del cual llega al registro la rogatoria [...]” (p. 1).

carretera central, margen derecha del río Rímac, Ñaña, distrito de Lurigancho-Chosica. Se presenta al registro de la propiedad inmueble (hoy registro de predios) para su calificación el parte judicial; documento válido para realizar una inscripción registral, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 122 del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>34</sup> (hoy artículo 7) y, en el caso que nos ocupa, de acuerdo con el Decreto Ley 22388, artículo 5, literal b, de dicha norma legal.

De la calificación registral o aplicación del principio de calificación al título rogado, el registrador de la propiedad inmueble formuló la siguiente observación registral:

1. Existe una superposición entre el inmueble materia de la calificación y un inmueble registrado con anterioridad.

---

La resolución Jefatural Registral Regional 098-1997-ORLLW (1997) expedida por el doctor Juan José Garazatua Nuñovero cuando ejerció la jefatura de dicha oficina registral (luego sería y muy buen jefe de la oficina registral de Lima y lamentablemente por poco tiempo superintendente adjunto de la sunarp), estableció lo siguiente: “[...] pues los formularios de presentación no conforman por sí mismos una fórmula idónea de expresión de la rogatoria registral, sino, por el contrario, representan un método administrativo que facilita el rápido despacho de los asuntos sometidos al procedimiento registral [...]” (p. 152848).

Luego hemos encontrado observaciones como por ejemplo: “...sin perjuicio de lo señalado, se informa que en la solicitud de inscripción (Formulario verde) se ha consignado como acto a inscribir “anotación preventiva”, sin embargo de la Escritura Pública de fecha...se aprecia que el acto inscribible es una servidumbre...Dicha observación fue planteada en la calificación del título 00355968 de fecha 03 de Junio de 2008. Obviamente luego de lo expresado no estamos de acuerdo con observaciones como la transcrita.

También es importante integrar el derecho y, por ello, invocamos el artículo 154 de la LPAG que define el empleo de los Formularios en el procedimiento administrativo y las resoluciones 007-2002-CAM- INDECOPI y la 0274-2007-CAM-INDECOPI. Que se encargan de regular el uso de los Formularios en el procedimiento administrativo.

2. Existe discrepancia en los documentos presentados entre el área consignada en el plano adjunto emitido por la oficina de catastro rural del Ministerio de Agricultura y el parte judicial.

3. El parte judicial materia de calificación no se encuentra firmado por el juez, motivo por el cual se deberá presentar parte judicial actualizado con el respectivo oficio del juez a cargo del procedimiento judicial.

En cuanto a la calificación del documento judicial rogado debemos indicar que el registrador de la propiedad inmueble procedió de acuerdo con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del código civil.

Aplicando analógicamente dicha norma legal en función de las observaciones registrales antes mencionadas, podemos formular el siguiente análisis:

1. Cuando la norma civil expresa la validez del acto, se refiere a la observación registral relacionada con la calificación de la transcripción de la demanda, el acta de la inspección practicada por el juez y la sentencia consentida del proceso de perfeccionamiento de título de propiedad.

2. Asimismo, cuando la norma civil expresa de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos, el registrador, lo único que hizo fue darle sustento a las observaciones registrales relacionadas con la superposición de áreas y, a la discrepancia de las mismas entre los documentos rogados y lo que en el registro existe inscrito; es decir, el parte judicial y el plano adjunto emitido por el Ministerio de Agricultura.

3. Por último, demostrando una franca defensa de su competencia funcional como registrador y, como consecuencia de dicha conducta, en abierto enfrentamiento a lo dispuesto en el agregado modificatorio del artículo 2011 del código civil el registrador procedió a formular la observación registral exigiendo la firma del juez en el parte judicial.

Otro principio registral concurrente a la calificación formulada es el de tracto sucesivo, continuo o de continuidad, contenido en el artículo 2015 del Código Civil<sup>35</sup>, así como en los artículos 13 y 18 del reglamento de las inscripciones (hoy, numeral VI del reglamento general de los registros públicos).

En función de nuestro caso, podemos agregar que el sentido del mismo está representado por el verdadero y eficaz encadenamiento que deben revestir los

---

<sup>35</sup> "Ninguna inscripción, salvo la primera, se hará sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane" (Código Civil, 1984, p. 559).

asientos del registro. Nos vamos a detener un momento para realizar la siguiente pregunta:

¿Qué hubiera sucedido si no se formulaba la observación referida a la discrepancia del área entre el plano adjunto al parte judicial y la resolución judicial misma; es decir, si no hubieran aplicado el principio de tracto sucesivo en su facultad o fase excluyente?

Simplemente estaríamos ante una franca cadena de asientos registrales, carentes de valor, a lo mejor producto de relaciones no auténticas, como los son el procedimiento judicial o el procedimiento administrativo que permiten obtener los planos del Ministerio de Agricultura (vida extra registral), pero que, lamentablemente hubieran generado asientos discrepantes de la realidad y, porque no, hasta ilegítimos y carentes de autenticidad (vida registral).

Es importante recalcar que una de las excepciones al principio de tracto sucesivo está constituida por el acto registral denominado inmatriculación, justamente, porque dicho acto no tiene antecedente registral o de dominio que le permita la aplicación plena del principio comentado.

Con respecto al caso, debemos ser muy claros en cuanto a que en el momento de formularse la observación registral, el registrador expresa, que de acuerdo con el informe emitido por la oficina catastral del registro, el mencionado inmueble ostenta una inscripción registral primigenia; es decir, cuenta con antecedente registral al haber formado parte de un predio de mayor extensión, y actualmente registrado (que además se superpone a otro, también registrado). Cabe agregar que, de existir ya un inmueble registrado, no podemos pensar en una inmatriculación, existiendo sí la posibilidad de configurarse una primera de dominio.

¿Por qué lo expresado en el párrafo anterior? Es importante deslindar dos conceptos utilizados como sinónimos en el campo registral que, en nuestra opinión, no lo son. Una primera de dominio no significa el ingreso de un inmueble a la vida registral (concepto que corresponde a la inmatriculación), sino más bien, como su nombre lo dice, es la primera inscripción en función del bien; podemos citar como ejemplo la del inmueble que se encontraba no matriculado, pero como parte de uno de mayor extensión, y por tanto se constituirá, una vez registrado en la primera de dominio para su propietario. Igual situación se puede dar en el caso de las independización de los departamentos en un edificio.

Un principio registral que también merece análisis es el de prioridad excluyente<sup>36</sup>, contenido en el artículo 66 del Reglamento de las Inscripciones (hoy,

---

<sup>36</sup> El mismo que se encuentra regulado en el artículo 2017 del Código Civil (1984) con el siguiente texto: "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior" (p. 560).



numeral X del Reglamento General de los Registros Públicos). Dicho principio se consolida cuando el registrador advierte la superposición de los lotes de terreno y, por tanto, nos encontramos ante derechos concurrentes a un mismo registro (partida), pero que son incompatibles entre sí.

Por último, debemos analizar la aplicación de la especialidad, constituida por el sistema del folio real. La mencionada técnica se encuentra normada en el artículo 13 del reglamento de las inscripciones y en el artículo 1 de la ampliación de dicho reglamento (hoy, numeral IV del reglamento general de los registros públicos). Gimeno-Bayón (1996) sostiene que “el sistema de folio real, traduce en la necesaria apertura (abrir) de un folio para cada una de las fincas, sobre el cual se va hacer constar el historial jurídico de estas” (p. 2278).

Aquí concluimos el análisis del marco básico en cuanto a la concurrencia y aplicación de los principios registrales y la técnica registral de la especialidad. A continuación, realizaremos el análisis de la resolución del tribunal registral.

### **Análisis normativo especializado en la resolución del tribunal registral**

Con respecto a las normas legales especiales concurrentes al presente caso, debemos indicar que fueron dos las normas invocadas por el tribunal registral en las exposiciones considerativas antes de resolver. Dichas normas fueron:

1. Resolución de Jefatura 269-96-ORLC-JE, denominada “normas para la atención de títulos referidos a la inscripción de primeras de dominio”.

2. Decreto Ley 22388, denominado «Perfeccionamiento de la normatividad referente a la pequeña y mediana propiedad rural».

La primera norma tiene como sustento los artículos 2011 y 2018 del Código Civil, normas que contienen el principio de Calificación y la inscripción de inmatriculaciones. Asimismo, dicha norma se apoya en el artículo 66 del reglamento de las inscripciones, dentro del cual se consagra el principio de prioridad excluyente (hoy, numeral X del reglamento general de los registros públicos). Por último, parte del sustento legal también lo encontramos en el artículo 1 de la ampliación del reglamento de las inscripciones, dentro del cual se establece que las inscripciones en el registro de la propiedad, se realizarán bajo el sistema del folio real (hoy, numerales IV y X, y artículos 46 y 48 del reglamento general de los registros públicos); es decir, que por cada inmueble, deberá abrirse una partida registral.

La norma indicada establecía claramente que, cuando se presente un título que contenga como acto rogado para ser inscrita una primera de dominio (término

que como expresamos líneas arriba, consideramos inadecuado, siendo el término correcto inmatriculación), dicho documento será derivado al catastro del registro con la finalidad de consultar si en el registro existen antecedentes (registrales del dominio) sobre el inmueble materia del acto.

Además, dicha norma también establecía claramente que, al momento de la presentación por el libro diario (de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 12 del reglamento general de los registros públicos), deberán separarse los títulos que contengan inmatriculaciones con la finalidad de anotar en el «toma razón» de dicha situación y, por tanto, poder ser remitido a la oficina de catastro.

La oficina de catastro deberá elaborar el informe técnico respectivo (hoy artículo 11 del reglamento de inscripciones del registro de predios) y con dicho informe remitir el título al registrador. Consideramos que la norma pudo ser perfeccionada al no haberse establecido en la misma el plazo para la elaboración del informe técnico por la oficina de catastro.

En cumplimiento de la norma el responsable del libro diario debió remitir el título a la oficina de catastro, situación que no se advierte de la lectura de la resolución del tribunal registral (1998). Dicha resolución establece que “el registrador encargado de la calificación solicita al catastro la verificación de no existencia de antecedentes registrales respecto del inmueble” (p. 165544). Si

consideramos que el título apelado se presenta al registro con fecha 8 de julio de 1998 y el informe de catastro tiene fecha 21 de julio del mismo año, concluimos que el tiempo utilizado en el procedimiento es bastante extenso, teniendo en consideración que, por un error de procedimiento del diario, se remitió el título a la sección de propiedad y no al catastro, como lo establecía la propia norma registral, generando que el registrador tenga que solicitar la actuación del catastro cuando dicha actuación debió ser automática.

Siguiendo con el análisis normativo específico, revisaremos lo que establece la segunda norma legal; es decir, aquella referida al procedimiento que debían seguir los campesinos y otros productores agrícolas que como propietarios de predios rústicos cuya superficie no exceda de la siguiente extensión:

- En la costa de las 15 hectáreas de tierra de cultivo bajo riego
  
- En la sierra de las 5 hectáreas de tierra de cultivo bajo riego o sus equivalentes.

Aquí cabe preguntarnos si el inmueble materia del procedimiento judicial para perfeccionar la titulación del mismo se encontraba en la sierra como aparentemente daría la impresión (predio ubicado en Ñaña, distrito de Lurigancho-Chosica). Entonces, dicho título debió ser observado por exceder el límite establecido en la ley de perfeccionamiento, teniendo en consideración que el parte judicial le asigna al

inmueble una extensión de 5.5 hectáreas y el plano catastral emitido por la oficina de catastro rural del Ministerio de Agricultura consigna una extensión de 5.38 hectáreas. En ambos casos las extensiones expresadas exceden lo establecido en la norma, es decir, 5 hectáreas.

El procedimiento era muy sencillo:

1. La dirección zonal agraria, a petición de parte, expedía una certificación de posesión y entregaba el plano catastral respectivo.

2. El juez de tierras, por el mérito de los dos documentos antes mencionados y, previa publicación de un extracto de la solicitud durante tres días, dictaba la resolución respectiva, siendo la misma título suficiente para la inscripción del dominio en los registros públicos (es decir, hoy en el registro de predios).

3. La resolución judicial deberá encontrarse consentida o ejecutoriada.

Debemos indicar que de la resolución del tribunal registral, se advierte el cabal cumplimiento de los tres requisitos establecidos en la norma de perfeccionamiento.

## ¿Por qué interviene el Catastro?

Con el ánimo de contextualizar y darle vigencia a nuestro análisis, debo indicar que en Julio de 2018 se dictó el decreto legislativo 1365 que se ha venido a encargar de establecer las disposiciones necesarias para desarrollar y consolidar el catastro urbano nacional. El ente rector del mencionado catastro es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el ejecutor la Comisión (hoy llamada Organismo) de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri). Resulta valioso destacar que la norma legal en comentario modifica la ley que creo el Sistema Nacional Integrado de Catastro (Ley 28294) incorporando como u integrante más del Sistema al Ministerio de Economía y Finanzas.

Volviendo a nuestro tema, debemos expresar que el Tribunal Registral emitió un precedente de observancia obligatoria (noveno) aprobado en el pleno décimo segundo<sup>37</sup> y cuya sumilla expresa lo siguiente: “No impide la inmatriculación de un predio el informe del área de catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no” (Tribunal Registral, 2005, p. 300131).

---

<sup>37</sup> Publicado en El Peruano con fecha 13 de setiembre de 2005.

El mencionado precedente de observancia obligatoria ha tenido fuerza y prueba de ello se observa en lo regulado por el artículo 16 del reglamento de Inscripciones del registro de predios que ha incorporado dicho precedente.

Creemos que la intención no ha sido mala ya que en todo momento se ha buscado privilegiar la inscripción. Lo que no quiere decir, que debamos abrir el folio real (por tanto el registro) para el ingreso de derechos que lamentablemente no deberían tener cabida porque no son identificables o su identidad no guarda correlato con lo inscrito o, peor aún, el bien no existe (salvo lo expresado en el papel). Olvidando que el ingreso de un predio al registro requiere de dos componentes: La declaración del derecho (contenida en un título) y la descripción del mismo (pero, no solamente desde el documento, sino principalmente, desde la descripción y ubicación física del predio).

¿Cuáles van a ser los efectos desde el precedente de observancia obligatorio aprobado? El registro seguirá albergando (bajo una supuesta legitimación muy cuestionada) inscripciones que podrán ser muy justas, pero que definitivamente no son compatibles con la realidad física de los predios. Entonces, seguiremos privilegiando derechos cercanos a las duplicidades y, lo que es peor aún: a las superposiciones.

Cabe preguntarse; ¿debió primar la duda o la seguridad jurídica y, por tanto, no inscribir?

El que prime la duda, así suene poco pegado a “no” promover las inscripciones, nos hubiera permitido crecer en algo que esta vez el registro ha omitido: la seguridad jurídica, la misma que ha sido sacrificada por dar cabida a las inscripciones.

Por lo expresado, creemos que el precedente comentado, vulnera la seguridad jurídica al haberse encargado de eximir a la inscripción del principio de derecho administrativo que debería inspirar la etapa previa al procedimiento registral: la predictibilidad.

¿Qué hemos conseguido? Entronizar a la duda. Y con ello no tenemos la posibilidad de saber, si en el registro, existen inscritos derechos que guarden relación y concordancia con la realidad extra registral<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup> Olvidando lo que el Tribunal Constitucional ha establecido en la sentencia dictada en el expediente 0016-2002-AI/TC (2002), caso colegio de notarios de Junín que “[...] la inscripción en el registro del derecho de propiedad dota de seguridad jurídica al ejercicio del mismo, también lo es que es importante que la legislación cree las condiciones suficientes para que la seguridad jurídica este del mismo modo presente en el procedimiento previo a la inscripción, sobre todo si se considera que de lo que se trata es que el contenido de la inscripción sea fiel reflejo de la realidad” (p. 244145).



Otro tema y que también preocupa, pasa por los argumentos expresados en el sustento de la resolución del tribunal registral que soporto el precedente de observancia obligatoria en comentario. Dicha resolución empieza reconociendo las debilidades de nuestro sistema, para terminar decidiendo sobre la base de lo incorrecto<sup>39</sup>.

Particularmente creemos que luego de la definición y de la necesidad objetiva de lo que significa un catastro para el registro de la propiedad inmueble no cabe mayor explicación sino, más bien, un pedido expreso de urgente y necesaria implementación, es decir, implementemos y hagamos funcionar de la mejor de las formas nuestro catastro.

Nos permitimos insistir que el registrador ejerce una “doble” función en el momento de la calificación registral<sup>40</sup>.

---

<sup>39</sup> La resolución 067-2005-SUNARP-TR-T (2005) tiene como sustento a los siguientes considerandos: “El desarrollo del registro en nuestro sistema ha sido mucho mayor que del catastro. La incorporación de bienes inmuebles al registro se ha llevado a cabo en la mayoría de casos sobre la base de instrumentos públicos que contienen actos traslaticios de dominio, pero sin determinar si estos bienes tienen correlato descriptivo de la realidad, o en el peor de los casos, si existen” (p. 300159).

“Los costos de la incapacidad del registro para determinar si un predio se encuentra inscrito, no pueden ser trasladados a los administrados, cuando estos han cumplido con adjuntar la titulación requerida que acredita su derecho objeto de publicidad, así como, los planos e información gráfica para que el catastro emita su informe. Si esta área, no puede por diversas limitaciones expedir el informe técnico que precise si el bien sobre el cual recae el derecho, se encuentra inscrito o no, entonces debe procederse a su inscripción” (p. 300159).

<sup>40</sup> Ver el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Primero busca calificar la legalidad y luego califica la compatibilidad.

Legalidad, cuando la norma le pide analizar en el documento la forma documental, capacidad de los otorgantes y validez del acto.

Compatibilidad, cuando la norma le exige buscar que el documento rogado se adecue y sea concordante con los asientos, partidas y solo de manera “complementaria” con los antecedentes registrales.

Se ha omitido, en el código civil, la exigencia al registrador de evaluar desde el inicio que el acto presentado tenga la calidad de inscribible.

### **3.5.2. Calificación registral de documentos de la Justicia de Paz**

#### **La Justicia de Paz en Perú**

La justicia de paz no letrada está jerárquicamente dispuesta en un nivel marcadamente inferior, posee dos características distintivas que le permiten una legitimidad social mucho mayor que la correspondiente al restante conjunto de la administración de justicia. Mediante su accesibilidad y su adaptación a las circunstancias del medio – rasgos que no caracterizan a la justicia profesionalizada - la justicia de paz no letrada<sup>41</sup> goza un nivel de aceptación relativamente alto. De eso

---

<sup>41</sup> Hoy la Ley 29824 la denomina Justicia de Paz.

se deriva para ella una situación paradójica; cuanto más distinta de la justicia profesionalizada, mayor legitimidad otorga a la tarea de administrar justicia y al Estado en cuyo nombre funciona.

Mediante la conciliación entre las partes inducida por el juez, la imposición de una transacción por el juez, o la simple constancia escrita del acuerdo al que las partes arriban antes de ir al juzgado, la justicia de paz de las áreas rurales, en manos no profesionales, se adapta mejor a su medio social que el juez o la corte que imponen un criterio legal sin demasiada consideración acerca del efecto que esté tendrá en las partes (Pásara, 2010, pp. 100-101).

Luego de lo expresado por el investigador y profesor Luis Pásara podemos decir que la Justicia de Paz se encuentra soportada en la conciliación y que dos características que la acompañan son: El fácil acceso o el acceso directo al juez y la incorporación de las costumbres de una determinada localidad o comunidad en el desarrollo de la misma.

Ello, nos permite decir que la justicia de paz, encuentra soporte y, tiene por razón de ser, a la costumbre (no olvidar que la misma es una de las fuentes del derecho). Por tanto, es una justicia costumbrista que responde a lo que el pueblo (*llaqta*) cree.

La ley de justicia de paz se encarga de ratificar lo expresado cuando en el título preliminar regula:

**Artículo I.-** La Justicia de Paz es un órgano integrante del Poder Judicial **cuyos operadores solucionan conflictos y controversias preferentemente mediante la conciliación,** y también a través de decisiones de carácter jurisdiccional, **conforme a los criterios propios de la justicia de la comunidad y** en el marco de la Constitución Política del Perú.

Cuando se refiere al marco regulado por la Constitución encontramos en la misma los artículos 149 y 152 respectivamente<sup>42</sup>.

### **¿Cuál es el perfil del Juez de Paz?**

---

<sup>42</sup> La Constitución Política del Perú de 1993, en el artículo 149, señala lo siguiente: "Las autoridades de las Comunidades Campesinas y Nativas, con el apoyo de las Rondas Campesinas, pueden ejercer las funciones jurisdiccionales dentro de su ámbito territorial de conformidad con el derecho consuetudinario, siempre que no violen los derechos fundamentales de la persona. La ley establece las formas de coordinación de dicha jurisdicción especial con los Juzgados de Paz y con las demás instancias del Poder Judicial".

El artículo 149 debe ser leído y concordado con el artículo IV del Título Preliminar de la Ley 29824 que establece lo siguiente:

"El juez de paz debe motivar sus decisiones de acuerdo a su leal saber y entender, no siendo obligatorio fundamentarlas jurídicamente.

El juez de paz preservando los valores que la Constitución Política del Perú consagra, **respeto la cultura y las** costumbres del lugar".

Artículo 152.- Los Jueces de Paz provienen de elección popular.

El artículo 152 debe ser leído y concordado con el artículo II del Título Preliminar de la Ley 29824 que establece:

"El juez de paz accede al cargo a través de los mecanismos de participación popular y de selección contenidos en la presente ley".

Según el profesor Belaunde (s. f., pp. 125-126), los jueces de paz son mayoritariamente personas de avanzada edad, pero, en los últimos años, se ve un incremento de participación en los jóvenes, por ejemplo, en la región andina un 17 % es menor de 35 años y de la totalidad de jueces de paz costeños, el 25 % es joven.

El citado profesor también se refiere al aspecto educativo de los jueces de paz, expresando que solamente el 34 % en la selva, 27 % en la sierra y 5% en la costa cuentan con educación secundaria completa. Asimismo, en la costa más de la mitad son profesionales (10 % abogados) en la sierra 21 % y en la selva 18 %.

También nos indica que 64.5 % de los jueces de paz tienen prioritariamente una actividad agrícola o ganadera.

Por último, en la región andina, el 92 %, antes de ser jueces de paz han ejercido un cargo municipal, político, comunal mientras que en la costa el 85 %.

**¿De dónde vienen las facultades notariales de los Jueces de Paz?**

Un tema recurrente en la enseñanza del derecho, es que ante la ausencia de notario, lo que corresponde es que un juez de paz lo reemplace en el ejercicio de la función notarial.

Bajo esta premisa que además es ley<sup>43</sup>, cuando las partes concurren ante un juez de paz porque luego necesitaran registrar algún acto jurídico, aparece el espacio en el cual se cruzan los derechos judicial, notarial y registral. En la relación derecho judicial y derecho notarial, porque el juez de paz deberá reemplazar al notario en la elaboración de la escritura pública y, en la relación con el derecho registral, porque dicha escritura (llamada escritura imperfecta) siempre que, contenga un acto inscribible, será presentada al registro público para ser calificada y, de ser el caso, inscrita.

A veces olvidamos que en nuestro país la mayoría de los ciudadanos no van al notario (salvo las capitales de departamento y en algunos casos en las provincias) y, menos aún, concurren al registro. No es que no quieran, sino que por desconocimiento, lejanía y dificultad para movilizarse, condiciones duras (inhumanas) de vida y, por la ya conocida complicación para el cumplimiento de los requisitos legales (normalmente hechos para la capital y no para el mundo rural andino o nativo).

---

<sup>43</sup> Ley 29824, Ley de Justicia de Paz y su reglamento aprobado por Decreto Supremo 007-2013-JUS. Antes de contar con norma propia la Justicia de Paz se encontraba regulada por la Ley Orgánica del Poder Judicial a través del Decreto Supremo 017-93-JUS (artículos 63 al 71). Y más atrás existieron la Ley Orgánica del Poder Judicial, Decreto Ley 14605 y el Reglamento de Jueces de Paz del año 1854.

Por tanto, cuando en los espacios andino o nativo deciden contratar y luego formalizar, por la ubicación geográfica y, por el lugar de residencia, tienen que recurrir a la justicia de paz y, en ella, encontrar respuesta a sus necesidades legales (contractuales, registrales y notariales).

### **Historia de la facultad notarial de los Jueces de Paz para hacer Escrituras Públicas**

El antecedente remoto lo encontramos en la ley 1510 dictada en el año 1911 y donde los jueces recibieron facultades notariales.

Luego, el Código de Procedimientos Civiles del año 1912 determino que las escrituras imperfectas representan y constituyen instrumentos públicos.

Posteriormente, en el artículo 58 del Texto Único ordenado de la Ley Orgánica del Poder judicial (1993) aparecen regulados los requisitos para que los Jueces puedan actuar en ausencia de un notario<sup>44</sup>:

---

<sup>44</sup> Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial artículo 58 aprobado por el Decreto Supremo 017-93-JUS.

Los juzgados de paz letrados, cuya sede se encuentra a más de 10 kilómetros de distancia del lugar de residencia de un notario público<sup>45</sup>, o donde por vacancia no lo hubiera, o en ausencia del notario por más de quince días continuos, tienen además respecto de las personas y asuntos de su competencia, las siguientes facultades notariales: escrituras imperfectas [...] (pp. 49-50)<sup>46</sup>.

La misma ley haciendo referencia a los juzgados de paz, determina que<sup>47</sup> “los jueces de paz tienen las mismas funciones notariales que los jueces de paz letrados, dentro del ámbito de su competencia” (p. 54).

Posteriormente, por Ley 29824 se regula nuevamente la Justicia de Paz en nuestro país<sup>48</sup>.

---

<sup>45</sup> La ley lo que debió indicar no es del lugar de residencia de un notario público porque el notario puede residir donde él pueda o quiera. La ley lo que debió indicar es “del lugar donde se ubica el despacho notarial o la notaría pública”.

<sup>46</sup> “Llevar un registro en el que anota, mediante acta la fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. Anota asimismo su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes.

El acta es firmada por el Juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar. Las actas se extienden en estricto orden cronológico, una a continuación de la otra sin dejar espacios libres.

Asentada y firmada el acta, el Juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y libro así como de la fecha de inscripción en el registro” (Ley Orgánica del Poder Judicial, 1993, pp. 49-50).

<sup>47</sup> Texto único ordenado de la ley orgánica del poder judicial artículo 68 aprobado por el decreto supremo 017-09-JUS.

<sup>48</sup> Ley que a la fecha se encuentra vigente.



Esta vez, en forma bastante restrictiva si comparamos con las facultades que tenían los Jueces de Paz en las normas anteriores. La nueva ley no hace distinción entre Jueces de Paz Letrados o no Letrados<sup>49</sup>.

El artículo 17 de la mencionada ley regula las facultades notariales<sup>50</sup> otorgadas a los Jueces de Paz y, solamente una de ellas, se refiere al otorgamiento de la escritura pública cuando se transfiera la posesión<sup>51</sup>. En el mismo artículo se regula la facultad notarial sobre la transferencia de bienes muebles no registrables y, que nos lleva a suponer, la extensión (otorgamiento) de una escritura pública.

Ante la nueva regulación de funciones notariales a cargo de los Jueces de Paz, todo parece indicar que el Estado buscaría desalentar la extensión de escrituras públicas ante la Justicia de Paz.

### **¿Registralmente que ha venido sucediendo?**

---

<sup>49</sup> La ley ha recibido la denominación de Ley de Justicia de Paz.

<sup>50</sup> Dar fe de los actos y decisiones que adopten en asamblea las organizaciones sociales o comunales dentro de su jurisdicción.

Certificar firmas, copias de documentos y libros de actas.

Escrituras de transferencias posesorias (cuya facultad es descrita en la nota de pie siguiente)

Transferencia de bienes muebles no registrables hasta un límite de diez (10) unidades de referencia procesal.

Otorgamiento de constancias, referidas al presente, de posesión, domiciliarias, de supervivencia, de convivencia y otros que la población requiera y que el juez de paz pueda verificar personalmente.

Protestos por falta de pago de los títulos valores.

<sup>51</sup> El artículo 17 numeral 3 regula el otorgamiento de las escrituras de transferencia posesoria de bienes por un valor de hasta cincuenta (50) unidades de referencia procesal y que se ubiquen dentro de su jurisdicción. En el numeral 4 regula la transferencia de bienes muebles no registrables hasta un límite de diez (10) unidades de referencia procesal.

Primero existió un vacío normativo, dado que en el reglamento general de los registros públicos no existía norma alguna sobre la calificación e inscripción de documentos de la Justicia de Paz.

Dicho vacío, una vez más ha sido regulado a través de la intervención del Tribunal Registral, el mismo que, a través de los precedentes de observancia obligatoria<sup>52</sup>, se encargó de generar las normas aplicables a la calificación de documentos de la Justicia de Paz.

No podemos negar que la regulación expedida por el Tribunal Registral, responde a lo que los usuarios deciden apelar ante dicha instancia de calificación registral. Es decir, no se trata de una norma frente a una conducta, sino más bien, se trata de una respuesta (que se termina convirtiendo en regla) frente a la negativa de inscribir un acto y que merece para ser inscrito de una apelación<sup>53</sup> ante la segunda instancia registral (tribunal registral).

---

<sup>52</sup> De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del reglamento general de los registros públicos los precedentes de observancia obligatoria son los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias.

<sup>53</sup> La apelación es el recurso administrativo registral que se interpone contra lo resuelto por el registrador o la registradora al momento de calificar. El artículo 142 del reglamento general de los registros públicos (2012) dispone lo siguiente: "Procede interponer recurso de apelación contra: a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores, b) Las decisiones de los registradores y abogados certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados, c) Las resoluciones expedidas por los registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos (cabe indicar que el mencionado registro ya no existe por disposición expresa de la primera ley de garantía mobiliaria, hoy también derogada por el decreto legislativo 1400) y, d) Las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral. No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones" (p. 466615).

## **Precedentes de Observancia Obligatoria en materia de documentos de la Justicia de Paz**

### **Precedente de observancia obligatoria cuarto, aprobado en el segundo pleno del tribunal registral**

**Las escrituras imperfectas otorgadas con los requisitos de ley por los jueces de paz o paz letrado constituyen documentos públicos por haber sido otorgados por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones<sup>54</sup>.**

**Resolución 056-2002-ORLL-TRN, 2003, p. 237772, que sustenta el precedente de observancia obligatoria.**

Se solicita al registro de Chiclayo la inmatriculación del inmueble ubicado en la calle Grau 328, distrito de San José, provincia y departamento de Lambayeque, con la finalidad de ser calificada se presentó el parte notarial de la escritura pública de protocolización de la escritura imperfecta de compra venta inmobiliaria de fecha 25 de abril de 1983 otorgada ante el juez de paz del distrito de San José señor Carlos Martínez Chumioque.

Luego de proceder a calificar el acto solicitado, la registradora Rosa Amelia Vera Meléndez observó el título 028 del año 2002 expresando:

---

<sup>54</sup> Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el segundo pleno del tribunal registral - cuarto precedente.

La escritura pública otorgada ante notario de Lambayeque, Luis Balcázar Rioja, presentada al registro con fecha 19 de Julio de 2000, en la cual se protocoliza la escritura imperfecta de compra venta de fecha 25 de abril de 1983 de una casa habitación ubicada en el distrito de San José , no tiene antigüedad suficiente para inscribir la primera de dominio, debiendo cumplir con los cinco años exigidos en la ley; esto según lo dispone el artículo 2018 del código civil, que prescribe lo siguiente: para la inmatriculación o primera inscripción dominio es necesario exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años (Resolución 056-2002-ORLL-TRN, 2003, p. 237772).

El interesado presentó un escrito de subsanación en el cual sustenta a la registradora Vera Meléndez que el título si cumple con la antigüedad de cinco años dispuesta en el artículo 2018 del código civil dado que, la adquisición, se hizo efectiva a la fecha de la escritura imperfecta (25 de abril de 1983) otorgada ante el juez de paz del distrito de San José.

La registradora Vera Meléndez ratifica su observación y además agrega que:

Según el artículo 58 de la ley orgánica del poder judicial, se señala que en lugares donde no hubiera notario público, los juzgados de paz letrados asumirán ciertas funciones notariales, entre ellas: la de extender escrituras imperfectas; las que necesitarán de una protocolización del funcionario competente (notario). Esa es la razón para que el juzgado mixto de Lambayeque, ordene elevar a escritura pública el contrato privado de fecha 25 de abril de 1983, extendido por el juez de paz letrado del distrito de San José , porque de lo contrario por sí misma, no puede acceder al registro (Resolución 056-2002-ORLL-TRN, 2003, p. 237772).

El tribunal registral, en su condición de segunda instancia de calificación considera que el artículo 2018 del código civil debe ser leído y concordado con el artículo 2010 del mismo cuerpo normativo<sup>55</sup>. Es decir, para registrar la inmatriculación de un predio, dicho acto debe constar en un instrumento público, salvo disposición en contrario (que exista una ley, que determine lo contrario).

Asimismo, el tribunal registral invoca el artículo 235 del Código Procesal Civil (1993) que describe y regula que documentos son instrumentos públicos y luego de describir los mismos, desde lo señalado por el código procesal civil dice: “[...] son instrumentos públicos los otorgados por funcionario público en el ejercicio de sus atribuciones” (p. 22) y “[...] que los jueces de paz letrados y los jueces de paz

---

<sup>55</sup> Artículo 2010: La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

constituyen órganos jurisdiccionales del poder judicial, de acuerdo a lo establecido por el artículo 26 de la ley orgánica del poder judicial y, como tales, son funcionarios públicos que desarrollan las funciones jurisdiccionales que la Constitución y las leyes les han otorgado” (p. 12).

El tribunal resuelve revocar la observación.

Cabe agregar que la corte suprema se ha pronunciado sobre la condición de funcionario público del juez de paz<sup>56</sup>.

### **Precedente de observancia obligatorio segundo, aprobado en el pleno centésimo noveno**

El Registrador deberá oficiar al colegio de notarios correspondiente, a fin de emitir constancia de que en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la ley orgánica del poder judicial que justificaban la actuación del juez de paz letrado. De igual forma, deberá oficiar a la corte superior correspondiente a fin de que expida constancia en la que se precise si el juez de paz letrado se encontraba en funciones en la fecha de otorgamiento de

---

<sup>56</sup> Casación 1495-2012-San Martín: “...no habiendo sido necesario perfeccionar una compra venta hecha ante funcionario público incompetente...” (se refiere a un Juez de Paz que otorgo una Escritura Pública en una localidad donde había Notario, pero ello, como bien lo expresa la sentencia en casación lo hace incompetente, pero no le quita la condición de funcionario público).

la escritura<sup>57</sup> (Precedente de Observancia Obligatoria, 2013, p. 502871).

La primera de estas dos resoluciones también sustentó el precedente de observancia comentado líneas arriba, por lo que, ya no será materia de comentario. Pasamos analizar y comentar la resolución:

**Resolución 056-2012-SUNARP-TR-A que sustenta el precedente de observancia obligatoria**

Cuando la calificación registral de escrituras imperfectas se vio afectada por la falsedad documental de las mismas, el tribunal registral tuvo que dictar un precedente de observancia obligatoria a través del cual se establece que los registradores (cuando califican) deberán oficiar a las autoridades competentes (colegio de notarios y corte superior de justicia) con la finalidad de verificar que al momento del otorgamiento de la escritura imperfecta, se daban las condiciones para que el juez de paz otorgará la misma.

Se presenta al registro de predios de la ciudad de Juliaca copia certificada “notarialmente” de una escritura imperfecta otorgada ante el juez de paz de primera nominación del distrito de Caracoto con la finalidad de solicitar la inmatriculación del

---

<sup>57</sup> Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el centésimo noveno del pleno del tribunal registral, segundo precedente.

predio denominado Jurintia Kakapunco ubicado en la comunidad campesina de Canchi Grande, sector Limacucho, jurisdicción del distrito de Caracoto, provincia de San Román, departamento de Puno.

La mencionada copia certificada por notario es observada por el registrador Vidner Lee Chahuares Sosa, quien expresó lo siguiente:

Conforme se tiene del artículo 2018 del código civil, para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios. Concordante con el artículo 2010 de la citada norma en donde establece la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. Estando a las normas citadas en el presente caso, se adjunta copia legalizada (debió decir: certificada) de un documento privado – minuta – el mismo que es insuficiente para su calificación e inscripción, por lo que sírvase presentar título de propiedad que conste en instrumento público [...] (Precedente de Observancia Obligatoria, 2013, p. 502871).

El Tribunal Registral utiliza para este caso los mismos argumentos que expresó en la resolución 056-2002-ORLL-TRN mencionada en el anterior precedente de observancia obligatoria.



Si bien es cierto que el tribunal invoca el tema de la competencia del Juez de Paz para otorgar la escritura imperfecta, no es menos cierto que, el tribunal registral no indica que debe hacer el registrador cuando duda sobre la competencia del juez de paz que otorgo la escritura imperfecta. No obstante el mencionado vacío que el tribunal debía llenar en el precedente de observancia obligatoria, el mismo versa sobre el tema de competencia, sin que ninguna de las dos resoluciones que lo sustentan, se preocuparán por desarrollarlo.

Académicamente, podemos asegurar que el precedente de observancia obligatoria regula el tema de la confirmación en sede registral de la competencia del juez de paz para otorgar la escritura pública imperfecta ante la ausencia de notario público, pero, las dos resoluciones que sustentan el precedente de observancia obligatoria, no se ocupan de analizar y fundamentar el mencionado tema.

El tribunal registral en las dos resoluciones que sustentan el precedente de observancia obligatorio decidió revocar las observaciones del registrador.

Cabe agregar que en el presente tema de la “acreditación de la calidad de juez de paz”, para otorgar una escritura pública imperfecta, la corte suprema también se ha pronunciado a través de una sentencia en casación<sup>58</sup>.

### **Precedente de observancia obligatorio primero, aprobado en el pleno centésimo trigésimo primero**

La custodia de las escrituras imperfectas extendidas por los jueces de paz que hayan superado los cinco años señalados en el artículo 60 del D.S. 007-2013-JUS le corresponde a la oficina distrital de apoyo a la justicia de paz<sup>59</sup> de la corte superior respectiva, la que debe autorizar el parte de la escritura para efectos de la inscripción registral. Por tanto, no se admitirán partes de escrituras imperfectas autorizados por jueces de paz<sup>60</sup> (Resolución 150-2014-SUNARP-TR-A, 2014, p. 525912).

---

<sup>58</sup> Casación 1495-2012-San Martín: “[...] que el bien sub litis es de su propiedad al haberlo adquirido a través de una Escritura Imperfecta ante el Juez de Paz de Picota con fecha dos de Julio del año dos mil nueve, de ninguna manera puede oponerse al derecho de propiedad del demandado, al encontrarse inscrito en los Registros Públicos de Propiedad Inmueble de Tarapoto; más aún, cuando la buena fe que alude la recurrente como argumento de defensa, se encuentra cuestionada, al advertirse que en dicha localidad existe un Notario Público, no habiendo sido necesario perfeccionar una compra venta hecha ante funcionario público incompetente...”

<sup>59</sup> Es un órgano de línea del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, tiene el nivel de Dirección Nacional de acuerdo a lo establecido por el artículo 21 del Decreto Supremo 043-2006-PCM. Tiene competencia nacional y está encargada de la formulación, planificación, gestión, ejecución y evaluación de las actividades de fortalecimiento y consolidación de la Justicia de Paz en el país. Se encuentra conformada por las Oficinas Distritales de Apoyo a la Justicia de Paz que tienen sede en cada Corte Superior de Justicia.

<sup>60</sup> Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el centésimo vigésimo primer pleno del tribunal registral – primer precedente.

Cuando la calificación registral había superado los dos momentos antes mencionados (naturaleza pública de la escritura imperfecta y posible falsedad documental de la escritura imperfecta) aparece una nueva duda: ¿Qué sucede cuando la escritura imperfecta no fue presentada al registro en el momento posterior al de su otorgamiento y, además, han transcurrido más de cinco años?

**Resolución 150-2014-SUNARP-TR-A que sustenta el precedente de observancia obligatoria**

Se presenta al registro de predios de Arequipa parte de la escritura imperfecta otorgada ante juez de paz del distrito de La Joya , Raúl Max Tamayo Bernedo y el registrador público señor Carlos Butrón Fuentes dentro de la función de calificación procedió a observar entre otros temas lo siguientes:

Se está presentando la escritura imperfecta de compra venta otorgada ante el juez de paz de La Joya, por falta de notario. De acuerdo con lo dispuesto en la ley del notariado, la escritura imperfecta debe contener la constancia del folio y libro, así como la fecha de su inscripción en su registro, lo cual no consta de la documentación presentada. Debe acreditarse por parte de la constancia o certificación que emita la corte superior de justicia de Arequipa, que el juez de paz Raúl

Tamayo Bernedo, a la fecha del otorgamiento de la escritura, ejercía el cargo de juez de paz. Deberá asimismo acreditarse con constancia o certificación expedida por la corte superior de justicia de Arequipa, que la jueza de paz de La Joya Verónica Amanda Butrón Vela, ejerce el cargo a la fecha del otorgamiento del parte notarial [...] (Resolución 150-2014-SUNARP-TR-A, 2014, p. 1).

El tribunal registral entre otras preguntas se plantea la siguiente: ¿Se ha acreditado la competencia del ex Juez de Paz Raúl Tamayo Bernedo (quien extendió la escritura imperfecta) así como la de la Jueza de Paz Verónica Amanda Butrón Vela (quien otorga el parte de la escritura pública imperfecta materia de calificación en la presente apelación)?

Existen en el expediente administrativo dos constancias emitidas por la secretaría de la presidencia de la Corte Superior de Arequipa números 105 y 106 ambas del año 2013-ODAJUP-PRES-CSJA/PJ mediante las cuales certifican que el ex juez de paz Raúl Max Tamayo Bernedo se ha desempeñado como Juez de Paz de La Joya del 15 de Octubre de 2004 hasta el 26 de Marzo de 2008 y, que la actual Jueza de Paz, Verónica Amanda Butrón Vela, se viene desempeñando como Jueza de Paz de La Joya, desde el 27 de marzo de 2008 hasta la fecha de emisión de la presente.

El tribunal resuelve revocar la observación.

Asimismo, el tribunal se plantea otra interrogante: **¿Cuál es la formalidad que debe revestir la escritura pública Imperfecta para efectos de su inscripción?**

El tribunal registral aplica la decisión aprobada en el pleno CIX cuyo precedente de observancia ha sido comentado líneas arriba y que entre otros acuerdos dispuso: “Son admisibles los traslados de escrituras imperfectas extendidas ante Juez de Paz emitidos por el organismo que debía conservar conforme a la ley en su poder la matriz a la fecha de su expedición, es decir, por los Jueces de Paz, oficina distrital de apoyo de Justicia de Paz o por el Archivo General de la Nación, según corresponda”.

Lo expresado por el tribunal se relaciona con la autoridad competente para conservar (custodiar) la escritura imperfecta, teniendo en cuenta que los Jueces no son eternos y además pueden dejar de ejercer el cargo.

El artículo 43 de la Ley de Justicia Paz regula la obligación del cuidado de los archivos y materiales del Juzgado de Paz.<sup>61</sup>

Los artículos 60 y 61 del reglamento de la Ley de Justicia de Paz regulan el archivo de los libros y la conservación de archivos del Juzgado de Paz<sup>62</sup>.

Concluye el tribunal con el siguiente razonamiento lógico:

[...] la escritura imperfecta fue extendida el 19 de febrero de 2008, por tanto desde su expedición hasta la fecha de la presentación del título al registro (20 de setiembre de 2013), han transcurrido 5 años, 7 meses y 1 día, es decir, han sido superados los cinco (5) años señalados en el artículo 60 del decreto supremo 007-2013-JUS (reglamento de la ley de justicia de paz), por tanto, la custodia del

---

<sup>61</sup> Artículo 43.- Durante su gestión, el juez de paz es responsable por el cuidado de los bienes que recibe bajo inventario al asumir el cargo. Al concluir su gestión se debe entregar todos los archivos, sellos, mobiliario y demás enseres correspondientes al juzgado al siguiente juez elegido, bajo responsabilidad.

Los libros de actas y demás documentos que superen los cinco (5) años de antigüedad deben ser entregados a la Corte Superior correspondiente para su conservación en los archivos correspondientes.

Los órganos de gobierno del Poder Judicial tienen la obligación de recuperar los archivos perdidos de los juzgados de paz y disponer su adecuada conservación en los archivos correspondientes, bajo responsabilidad.

<sup>62</sup> Artículo 60.- Los libros del Juzgado de Paz y demás documentos que superen los cinco (05) años de antigüedad deben ser entregados por el Juez de Paz a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz respectiva, para su conservación en los archivos correspondientes.

Artículo 61.- La Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior de Justicia respectiva será responsable de la adecuada conservación de los libros de actas o registros y demás documentos que le remitan los Juzgados de Paz u otras dependencias en cumplimiento de lo dispuesto por el segundo y tercer párrafo del artículo 43 de la ley.

presente instrumento corresponde a la oficina distrital de apoyo a la justicia de paz de la corte superior de justicia de Arequipa, quien deberá autorizar el parte de la escritura pública para efectos de su inscripción [...] (Resolución 150-2014-SUNARP-TR-A, 2014, p. 1).

El presente razonamiento no fue materia de observación por lo que el tribunal decidió ampliar la observación de conformidad con lo regulado en el artículo 33 literal “c” del reglamento general de los registros públicos<sup>63</sup>.

### **Precedente de observancia obligatoria único, aprobado en el pleno centésimo septuagésimo**

Es exclusiva responsabilidad del juez de paz determinar si los testigos que intervienen en el otorgamiento de una escritura imperfecta son vecinos del lugar y cumplen con los demás requisitos previstos en el artículo 58 de la ley orgánica del poder judicial (Resolución 640-2012-SUNARP-TR-T, 2017, p. 35).

---

<sup>63</sup> Artículo 33 literal c.- Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, NO, se aplican en los siguientes supuestos:  
C2) Cuando NO se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

Nuestro análisis no versará sobre la resolución que ha sustentado el precedente; estará centrado en la función de calificación que el tribunal registral ha manejado desde el uso de la doctrina registral.

Para ello, el tribunal se ha basado en lo que no siempre se explica y, por tanto, menos aún, se conoce: la función de calificación registral tiene alcances y límites.

Es decir, para la primera, hasta donde el registrador puede calificar y para la segunda, cuando el registrador no debe ejercer la función de calificación teniendo en cuenta que el acto a inscribir y la forma del documento que lo contiene, no se encuentran dentro de su competencia.

Este es el criterio que hoy nos trae el tribunal registral (la limitación al registrador para calificar). El cumplimiento de determinados requisitos (si quienes otorgan la escritura imperfecta son vecinos del lugar y, además, cumplen con los otros requisitos que la Ley Orgánica del Poder Judicial, les exige en el artículo 58) no será materia de calificación por el registrador, teniendo en cuenta que los requisitos para ser testigo en una escritura imperfecta, corresponden ser evaluados por el Juez de Paz y, no, por el registrador público.



Creo, que el tribunal registral ha hecho bien en deslindar responsabilidad con lo que representa una obligación de exclusiva competencia del Juez de Paz.

El tribunal resuelve revocar la observación.

La línea de calificación (en lo expresado hasta este momento) que ha mantenido el tribunal registral para los documentos judiciales de la Justicia de Paz, ha sido la del alcance y no, la del límite. Por ello, sorprende (en el buen sentido de la palabra) que el tribunal a través del precedente en comentario, haya fijado un "límite", para la calificación de los mencionados documentos.

Comentario final sobre los precedentes de observancia obligatoria y como ha sido la tendencia del tribunal registral sobre los mismos:

En los primeros tres vigentes precedentes de observancia obligatoria la tendencia del tribunal registral ha sido la del alcance y no la del límite.

Hoy, el tribunal abre un nuevo frente y utiliza en el último precedente el límite y no el alcance.

La posición adoptada por el tribunal registral parece la mejor. ¿Por qué través del registrador o del tribunal registral, se va tener que asumir una obligación propia de quien estructura el acto y luego redacta el documento, como el juez de paz?

Por último, la función de calificación general también tiene límites y los mismos aparecen descritos en el artículo 2011 del código civil, del cual no debemos escaparnos.

### **Calificación registral desde una resolución de superintendencia**

Ante tantas situaciones no previstas reglamentariamente<sup>64</sup>, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) dictó la resolución de superintendencia 087-2015-SUNARP/SN que aprueba la directiva 004-2015-SUNARP/SN<sup>65</sup> que es de cumplimiento obligatorio por los registradores públicos a nivel nacional.

La antes mencionada norma busca regular el procedimiento registral desde la presentación al registro, la calificación, los casos de suspensión del asiento de presentación y los supuestos de tacha sustantiva de las escrituras imperfectas.

---

<sup>64</sup> Dejando expresa constancia que los Precedentes de Observancia Obligatoria cumplieron el rol de normas reguladoras.

<sup>65</sup> Publicada el día viernes 10 de Abril de 2015.

Lo lamentable de la mencionada directiva se da porque SUNARP ha usado los supuestos regulados para los tres primeros precedentes de observancia obligatoria generando con ellos y a fuera de tiempo lo que el Tribunal Registral ya ha regulado con mucha anterioridad.

El detalle de lo expresado en la directiva será analizado en el Capítulo denominado Discusión en la presente Tesis, dado que la mencionada directiva contiene algunos errores que no ayudan al procedimiento registral en la calificación de los documentos de la Justicia de Paz.

### **3.5.3. Calificación registral de documentos administrativos**

Un tema que ha venido activar el funcionamiento del registro y, creo que, en algunos momentos sin control ni límite, es el acceso de los documentos administrativos al mencionado registro. Con el crecimiento económico experimentado en los últimos años (hasta el año 2018) se produjo en el Derecho Registral Peruano una explosión que se vio reflejada directamente en la participación del Estado desde la generación de actos administrativos relacionados con la propiedad inmueble.

No cabe duda que hoy, el registro recibe a diario resoluciones administrativas relacionadas con la declaratoria de fábrica, la numeración, la subdivisión, la habilitación urbana, la zonificación, los parámetros urbanísticos, la jurisdicción, la adjudicación de un bien de propiedad estatal, el reconocimiento o la formalización de la propiedad informal, las concesiones mineras, las concesiones de infraestructura, la declaración de las áreas naturales protegidas, la declaración de un bien como integrante del patrimonio cultural de la nación o la desafectación del mismo, la declaración de la faja marginal de un río, la declaración de intangibilidad de una playa o la delimitación de la superficie limitadora de obstáculos por la cercanía a un aeropuerto, entre otras declaraciones estatales contenidas en resoluciones administrativas.

### **¿Dónde estamos en la calificación registral de los documentos administrativos?**

Frente al crecimiento y la explosión antes mencionados el registro se ha visto en la necesidad de tener que regular la calificación de los documentos administrativos.

La superintendencia nacional de los registros públicos cuenta desde su creación con vocación regulatoria la misma que tiene como punto de inicio lo

dispuesto en el artículo 2009<sup>66</sup> del código civil, luego en el artículo 9 de la ley 29566<sup>67</sup> y recientemente a través del artículo 15 del decreto legislativo 1451<sup>68</sup> publicado con fecha 16 de setiembre de 2018.

Dicha vocación, se debería hacer efectiva a través del reglamento general de los registros públicos donde a la fecha no existe un artículo expreso para la calificación de un documento administrativo<sup>69</sup>. No obstante lo expresado, si existe un artículo sobre el contenido del asiento de inscripción cuando el título que lo genera es de origen administrativo<sup>70</sup>.

---

<sup>66</sup> Según este artículo, los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este código, a sus leyes y reglamentos especiales.

<sup>67</sup> Ley 29566 llamada de mejor clima para las inversiones. **Artículo 9.- Precisión acerca de la función registral:** "La función registral de calificación se encuentra sujeta a lo dispuesto en el artículo 2011 del código civil, así como a las reglas y límites establecidos en los reglamentos y directivas aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) [...]"

<sup>68</sup> Artículo 15.- Modifícase el segundo párrafo del artículo 10 de la Ley 2636, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en los términos siguientes: Artículo 10.- "La superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional. Asimismo, está habilitada para regular procedimientos administrativos de inscripción registral y sus requisitos, que incluye también establecer plazos del procedimiento registral [...]"

<sup>69</sup> En el Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria Española (1947) encontramos un artículo expreso para la calificación de documentos administrativos. Dicho artículo, que es el número 99, señala lo siguiente: "La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular y a los obstáculos que surjan del registro" (p. 236).

<sup>70</sup> Artículo 52.- El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución administrativa comprenderá además de los requisitos establecidos en el artículo 50 la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de ésta. Cuando la normativa vigente así lo exija, se indicará la constancia de haberse agotado la vía administrativa.

El Tribunal Registral tiene por razón de ser, sentido, objetivo y finalidad<sup>71</sup> la de calificar y, además, (tan importante como calificar) la de generar precedentes de observancia obligatoria<sup>72</sup>. En dicha facultad, el tribunal no se ha quedado cruzado de brazos (como tampoco lo ha hecho en la calificación de documentos Judiciales y de los documentos emanados de la Justicia de Paz) ya que, una vez más, a través de un precedente de observancia obligatoria ha regulado el alcance y límite de la calificación registral.

### **Precedente de observancia obligatoria segundo, aprobado en el pleno nonagésimo tercero del tribunal registral**

En la calificación de actos administrativos<sup>73</sup>, el registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la

---

<sup>71</sup> Salvo, en el caso de mediar una Medida Cautelar de No Innovar tal y como consta del Pleno LVI que en la sesión ordinaria de fecha 04 y 05 de Marzo de 2010 aprobó el cuarto Acuerdo Plenario que expresa lo siguiente: "Cuando una medida cautelar de no innovar mediante la cual se ordena mantener la situación de hecho de una partida registral es anotada en mérito a título posterior, no procede la inscripción de los títulos presentados con anterioridad siempre que el mandato judicial se pronuncie respecto de los títulos pendientes en la partida registral".

<sup>72</sup> Artículo 32 del Reglamento del Tribunal Registral aprobado, por Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 263-2005-SUNARP/SN de fecha 18 de Octubre de 2005, prescribe que: "Los acuerdos del Pleno Registral que aprueben Precedentes de Observancia Obligatoria establecerán las interpretaciones a seguirse de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo del Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior".

<sup>73</sup> Con la finalidad de mantener actualizado y concordado el presente trabajo de investigación corresponde indicar que el Tribunal Registral ha considerado que la transferencia de propiedad inmueble otorgada en aplicación del decreto legislativo 653 constituye un acto administrativo. Pleno CLXIX (sesión del tribunal de fechas 21 y 22 de noviembre de 2016): "La transferencia de dominio otorgada dentro de los alcances del Decreto Legislativo 653 – Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario – constituye un acto administrativo, y no un típico acto jurídico privado, motivo por el cual el contrato en el que se materializa dicha transferencia constituye un documento público de carácter administrativo, siendo título suficiente para la inscripción de la transferencia en el registro la copia autenticada por el fedatario de la institución de la cual derivan dichos documentos".

adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o derecho que ha tenido la administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado (Precedente de Observancia Obligatoria, 2012, p. 472851).

**Las cinco resoluciones que a continuación serán analizadas sustentan el precedente de observancia obligatoria**

#### **Resolución 014-2007-SUNARP-TR-T**

La registradora Karla María Zagaceta Azcárate observo la inscripción de la declaratoria de fábrica del predio signado como lote 9, manzana b, urbanización UPAO II, Trujillo. La observación se refirió a los siguientes puntos: 1) No se indicaron los datos del representante legal de la sociedad<sup>74</sup> propietaria del inmueble y 2) En el formulario único oficial (FUO) se han omitido ambientes en el primer piso y cuarto piso, que si aparecen graficados en el plano.

Los argumentos del tribunal fueron los siguientes:

---

<sup>74</sup> La resolución del tribunal registral no dice: "sociedad propietaria", dice: empresa propietaria". Creemos que dicha denominación responde a un error, teniendo en cuenta que no existe la persona jurídica llamada "empresa". La empresa representa el desarrollo de una actividad y no una persona jurídica.

Desde el artículo 9 de la ley del procedimiento administrativo general (Ley 27444)<sup>75</sup> existe la presunción de validez del acto administrativo.

Entiende que el formulario que contiene la declaratoria de fábrica, representa un acto administrativo sobre el cual existe una presunción de validez y, por tanto, correspondía al municipio de Trujillo verificar si quien represento a la sociedad en el procedimiento de finalización de la obra y declaratoria de fábrica, tenía la facultad para dicho acto.

Por tanto, el tribunal registral considera que la registradora Zagaceta Azcárate no tiene facultad para exigir se acredite la representación, porque de hacerlo, estaría realizando un control ex post.

También procede a revocar la segunda observación invocando los principios de razonabilidad y la proporcionalidad que son recogidos en el artículo IV numeral 1.4 de la ley de procedimiento administrativo general<sup>76</sup>. Procediendo el tribunal registral analizar en el caso concreto, si razonablemente es posible advertir que el

---

<sup>75</sup> Según el artículo 9 el TULO de la ley 27444 (2019), "todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional según corresponda" (p. 5).

<sup>76</sup> El TULO de la ley de procedimiento administrativo general (publicado con fecha 25/01/2019) regula el principio de razonabilidad en el numeral 1.4 del artículo IV (principios del procedimiento administrativo) del título preliminar y tiene la siguiente regulación: "Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones ,o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido".



defecto observado por la registradora (no haber descrito en el FUO dos ambientes de la edificación) es solo aparente. Es por ello, que el tribunal concluye que:

Si la documentación gráfica (el conjunto de planos) proporciona una idea más cabal de la realidad edificatoria de un predio, es evidente que dicha información se complementa con la mera descripción literal de dicha realidad contenida en el FUO [...] A la luz de estas ideas, resulta razonable concluir que, en el caso del título apelado, las omisiones contenidas en el FUO resultaban complementadas o subsanadas por la información del plano de distribución presentado [...] (Resolución del Tribunal Registral 014-2007-SUNARP-TR, 2007, p. 9).

El tribunal resuelve revocar la observación.

### **Resolución 019-2008-SUNARP-TR-T**

El registrador Jorge Salomón Reyes tachó la solicitud de rectificación del estado civil del titular del predio quien manifestó que lo había adquirido de la dirección general de reforma agraria en su condición de soltero y, no, como aparece registrado en calidad de bien conyugal.

La Tacha del registrador Salomón Reyes se sustenta en lo dispuesto en el artículo 2013 del código civil, es decir, en la presunción de legitimidad de lo inscrito y que la misma, solo puede ser dejada sin efecto por orden judicial<sup>77</sup>.

Los argumentos del tribunal registral fueron los siguientes:

Las condiciones de la adjudicación eran materia de control y evaluación por parte de la DGRA, la que emitía una resolución de adjudicación (en este caso la resolución directoral 404-87-AG-DR-I-T emitida por la región agraria I – Tumbes) La adjudicación es, pues, un acto de atribución de un procedimiento administrativo (Resolución 019-2008-SUNARP-TR, 2008, p. 3).

Todo acto administrativo está premunido de una presunción de validez a tenor de lo que dispone el artículo 9 de la Ley 27444, que sólo puede ser enervada por la misma administración [...] (Resolución 019-2008-SUNARP-TR, 2008, p. 4).

---

<sup>77</sup> Hoy de acuerdo con la ley 30313 un asiento registral, también puede ser dejado sin efecto por una decisión arbitral (laudo) o por una decisión administrativa del jefe de la zona registral respectiva, solo en los casos probados de falsedad documental o suplantación.

[...] la tesis del registrador Salomón en el sentido que la nulidad de una inscripción sólo puede tener su causa en una decisión judicial contraviene frontalmente la institución de la nulidad de los actos administrativos declarada por la propia administración que los dictó...De lo contrario, se llegaría al absurdo de generar inexactitudes registrales al publicar como válidos y vigentes derechos que han sido declarados ineficaces o inválidos extra registralmente (Resolución 019-2008-SUNARP-TR, 2008, pp. 6 -7).

El tribunal resuelve revocar la tacha.

#### **Resolución 155-2006-SUNARP-TR-T**

El registrador Enrique Fernando Monsalve Arróspide tachó la solicitud de inscripción de la regularización de declaratoria de fábrica de la edificación levantada sobre el terreno signado con los números 189 y 193 del jirón Huallaga, Cercado de Lima, de propiedad de la congregación de las hermanas de la Santa Cruz en el Perú.

La tacha del registrador Monsalve expreso lo siguiente:

[...] teniendo en cuenta que la ley 27580, prohíbe sin excepción alguna, conceder autorización en vía de regularización bajo responsabilidad penal a todo funcionario (en este caso, la municipalidad metropolitana de Lima), que autorice la regularización de aquellos inmuebles considerados como patrimonio cultural de la nación, hecho que debe haber sido verificado anteriormente por dicho funcionario competente de la municipalidad metropolitana de Lima que expide la resolución 065-2006-MML-GDU-SAU [...] (Resolución 155-2006-SUNARP-TR-T, 2006, p. 3).

El tribunal registral se plantea la siguiente inquietud: “[...] corresponde determinar si las instancias registrales pueden cuestionar aspectos del acto administrativo que ya han sido evaluados por el funcionario que instruyó el procedimiento correspondiente” (Resolución 155-2006-SUNARP-TR-T, 2006, p. 4).

Los argumentos del tribunal son los siguientes:

Primer argumento: “[...] el Estado ha establecido una presunción de validez de los actos administrativos recogida por el artículo 9 de la ley 27444 [...]” (Resolución 155-2006-SUNARP-TR-T, 2006, p. 5).

Segundo argumento:

En materia de calificación de títulos administrativos el autor español Roca Sastre, citado por Manzano Solano, sostiene que las decisiones de las autoridades administrativas, dictadas en asuntos de su competencia y en forma legal, tiene la misma fuerza que las decisiones jurisdiccionales, por lo que les son aplicables las mismas restricciones de calificación, fundamentalmente aquella referida a la imposibilidad de calificar la adecuación del fundamento de la decisión con el ordenamiento legal o con el material probatorio aportado [...] (Resolución 155-2006-SUNARP-TR-T, 2006, p. 6).

Tercer argumento:

Culminada dicha evaluación, y habiendo encontrado conforme la documentación presentada, la municipalidad emitió el acto administrativo constituido por la resolución 065-2006-MML-GDU-SAU del 17 de febrero de 2006, aprobando la ampliación de la declaratoria de fábrica, acto de la administración municipal que en aplicación del artículo 9 de la ley 27444 se presume válido sin que pueda cuestionarse ninguno de sus aspectos procedimentales [...] (Resolución 155-2006-SUNARP-TR-T, 2006, p.7).

Cuarto argumento:

[...] las instancias registrales no pueden realizar una nueva evaluación de los mismos aspectos, pues ello supondría no solo invadir la esfera de competencia municipal... sino también cuestionar la validez del acto administrativa municipal, contraviniendo de ese modo el artículo 9 de la ley 27444 [...] (Resolución 155-2006-SUNARP-TR-T, 2006, p.7).

El tribunal resuelve revocar la tacha.

#### **Resolución 048-2005-SUNARP-TR-T**

El registrador Robert Zavaleta Neyra, ante el pedido del señor Flores para registrar la subdivisión y acumulación del predio ubicado en la esquina de las calles Huayna Cápac y Lloque Yupanqui de la ciudad de Trujillo, procedió a observar indicando que la acumulación de un predio se realiza a través de una solicitud simple con la firma del propietario debidamente certificada por un notario y, por tanto, el título presentado, la resolución directoral general 428-2004-MPT-DGDU

de fecha 07 de setiembre de 2004, no es un título válido para registrar la acumulación.

Los argumentos del tribunal son los siguientes:

Primer argumento:

En el presente caso se sometió a conocimiento de la municipalidad provincial de Trujillo la acumulación de predios por constituir el antecedente lógico y jurídico de la subdivisión que pretendían los administrados. Es decir, la autorización para la acumulación predial no ha sido requerida como un acto administrativo municipal independiente, sino que está vinculado estrechamente con otro acto administrativo cuya competencia le corresponde, definitivamente, a la municipalidad, por mandato del numeral II.XIII.5 del reglamento nacional de construcciones...correspondía a la municipalidad, entonces, emitir pronunciamiento de fondo sobre la petición formulada por los administrados acerca de la viabilidad de la acumulación solicitada en sede administrativa municipal (Resolución 048-2005-SUNARP-TR-T, 2005, pp. 4-5).

Segundo argumento: “La validez de un acto administrativo está determinada, entre otros elementos, por el hecho de haber sido expedido por la autoridad competente [...]” (Resolución 048-2005-SUNARP-TR-T, 2005, p. 5).

Tercer argumento:

Por lo expuesto, este colegiado estima que no encuentra sustento legal en la observación formulada por el registrador Zavaleta Neyra, pues ello supone desconocer la presunción de validez y legitimidad de la adecuación de la administración pública a que se refiere el ya citado artículo 9 de la ley 27444 [...] (Resolución 048-2005-SUNARP-TR-T, 2005, p. 7).

El tribunal resuelve revocar la observación.

### **Resolución 094-2005-SUNARP-TR-T**

El registrador Jorge Salomón Reyes tacha el título constituido por las resoluciones municipales 008-009-035 y 036 todas del año 2004 y emitidas por la



municipalidad de Contralmirante Villar en Tumbes, mediante las cuales declararon rescindidos los contratos de adjudicación de predios y consecuente reversión al dominio del Estado, a favor de Cecilia Manucci de Alfonso, César Vittor Barcino, Elsa Estrada Benitez y Eduardo Alcócer Espinoza. La tacha formulada por el registrador Salomón Reyes tuvo como sustento el hecho de que en las partidas registrales de los predios, hoy aparecen como titulares registrales, terceros ajenos a la resolución y posterior reversión, por tanto, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 2014 del código civil, dichos terceros se encuentran protegidos por la fe pública de lo inscrito.

Los argumentos del tribunal registral son los siguientes:

Primer argumento:

Frente al principio de buena fe registral<sup>78</sup> se opone el de publicidad legal, por el cual se presume que las normas son conocidas por todos sin que sea posible alegar desconocimiento o ignorancia de la misma. En consecuencia, los supuestos terceros registrales tenían conocimiento de las condiciones de reversión y rescisión de los

---

<sup>78</sup> El nombre correcto del principio es: fe pública registral. La buena fe es uno de los elementos de la Fe Pública Registral. Es importante comentar desde la Fe Pública Registral, que mientras se desarrollaba la presente investigación ha sido creada una forma especial del tercero registral a través del artículo 66 del decreto supremo 007-2019-JUS reglamento de la ley de Extinción de Dominio.

terrenos municipales<sup>79</sup> (Resolución 094-2005-SUNARP-TR-T, 2005, p. 3).

Segundo argumento:

[...] como enseña Dromi, la cláusula de rescisión (resolución en realidad) es una prerrogativa administrativa, más que un derecho o facultad contractual emergente, que se impone en todo contrato administrativo. Es una virtual, que puede ejercerse o invocarse por parte de la administración aunque no esté prevista expresamente en el texto del contrato (Resolución 094-2005-SUNARP-TR-T, 2005, p. 6).

Tercer argumento:

Las resoluciones que aprobaron las adjudicaciones sometían la eficacia temporal de la adjudicación al cumplimiento de ciertas condiciones, consistentes en ejecutar el proyecto (que se habían comprometido a realizar los adjudicatarios) dentro del plazo de tres años. La sanción por el incumplimiento era la rescisión o resolución

---

<sup>79</sup> Es más, el día de hoy no podrían alegar desconocimiento, teniendo en cuenta el nuevo alcance del artículo 2014, modificado por la ley 30313 y que obliga a los adquirentes a verificar en los títulos archivados, causales de rescisión, resolución, anulabilidad y cancelación del asiento registral (desde la falsedad documental o la suplantación del titular en el instrumento público).

del contrato, y la reversión del predio al dominio municipal [...] (Resolución 094-2005-SUNARP-TR-T, 2005, p. 6).

Cuarto argumento:

[...] este colegiado considera que cuando una norma legal contemple causales de resolución, rescisión o reversión de los predios al dominio de la entidad adjudicataria en los contratos estatales de adjudicación de tierras, estas causales serán oponibles frente a terceros aunque no se encuentren inscritas [...] (Resolución 094-2005-SUNARP-TR-T, 2005, p. 8).

Quinto argumento: “De otro lado no debe perderse de vista un aspecto fundamental en la calificación de títulos administrativos: los actos administrativos gozan de una presunción de legitimidad y validez, conforme a lo dispuesto por el artículo 9 de la ley 27444 [...]” (Resolución 094-2005-SUNARP-TR-T, 2005, p. 10).

Sexto argumento: “En aras de esa búsqueda de legitimación social y jurídica, la ley dispone que los actos administrativos serán reputados válidos en tanto su invalidez no sea declarada por la misma administración o por el poder judicial [...]”(Resolución 094-2005-SUNARP-TR-T, 2005, p. 10).

El tribunal resuelve revocar la tacha.

### **Calificación registral de documentos administrativos desde una Casación**

Por lo recientemente expuesto líneas arriba, diera la impresión de haberse agotado la calificación de documentos administrativos. Pero, como el derecho en general es inagotable y, por tanto, una fuente rica de exploración, análisis y discusión (estado que, debemos fomentar y practicar desde las aulas universitarias) nuestro común amigo y poder del Estado, el poder judicial ha decidido participar de la calificación de documentos administrativos.

**Nos referimos a la sentencia en casación 34-2010-La Libertad<sup>80</sup>.**

**La mencionada casación permite plantear una vez más la interrogante del presente trabajo: ¿Hacia dónde vamos?**

Es importante analizar una casación que podría generar la inestabilidad, que el derecho administrativo y el derecho registral, durante los últimos 20 años, se han preocupado por construir.

---

<sup>80</sup> Casación publicada en el diario El Peruano el día 30 de enero de 2014 en la página 48135 del suplemento de casaciones.

En el considerando séptimo de la casación se expresa:

**Que, igualmente debe ampararse la denuncia de interpretación errónea del artículo 2011 del código civil** que establece: Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asuntos (debió decir de los asientos) de los registros públicos y que ello no se aplica bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción, pues la recurrida entiende que tal norma al interpretarse en concordancia con el artículo 9 de la ley 27444 determina que no pueda analizarse la validez del acto administrativo<sup>81</sup>, ni del procedimiento que lo origina pues se vulneraría la competencia de la autoridad administrativa o jurisdiccional, quienes son los únicos que pueden declarar la nulidad; **sin embargo, tal comprensión de la sala superior resulta inadecuada pues la norma denunciada no establece restricciones a la facultad de calificación integral de los títulos emitidos en el ámbito administrativo, excepto en el caso exclusivo de las resoluciones judiciales<sup>82</sup>**, no pudiendo la presunción de validez de las resoluciones

---

<sup>81</sup> Artículo 9 del TUO de la ley 27444 (2019): "Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda" (p. 5).

<sup>82</sup> Comentario del autor: creemos que incluso no solamente se equivoca la casación cuando analiza el tema de la especialidad de la ley sino también en lo referido a la calificación de documentos judiciales. Para tal efecto se puede consultar los trabajos sobre dicho tema realizados por Luis Moisset de Espanés en su libro la Publicidad Registral publicado por Palestra editores, pagina 235 en adelante, Lima Perú, Marzo de 2004. Martha Silva Díaz en el artículo publicado en la revista

administrativas contenidas en el artículo 9 constituir un óbice para que el registrador efectúe la calificación de la validez del acto pues así lo ha determinado expresamente el artículo 2011 del código civil denunciado, norma que a diferencia de la contenida en la ley 27444 es específica en lo ateniende al derecho registral.

Vamos a empezar nuestro comentario desde el final de la resolución:

¿Cuál es la norma especial? Resulta interesante retroceder en algo elemental y, que nos invita una vez más, hacer la propuesta que en cuanto evento académico y, como no, en clases, siempre me permito recomendar. Hago referencia al dictado del curso Introducción al Derecho, que por lo menos, en la parte que corresponde a la interpretación y a la aplicación de la norma en el tiempo, debe ser dictado en el último año de estudios en la facultad. Cuando nos enseñan dicho tema, no tenemos ni la menor idea de si queremos o no ser abogados y, ello nos lleva, lamentablemente a no aprender un tema fundamental para nuestra formación y para el futuro ejercicio profesional. La primacía de la norma especial sobre la norma general.

Donde me voy a detener, es en la propuesta de la corte suprema. Diera la impresión que la misma no reconoce todo lo escrito en la primera parte del presente

---

Actualidad Jurídica, Tomo 157, Lima Perú, Diciembre de 2006, página 54 en adelante. Jorge Ortiz Pasco en el libro Apuntes de Derecho Registral publicado por Dante Antonioli, páginas 19 en adelante y 39 en adelante, Lima Perú, Septiembre de 2005.

y me refiero a lo dispuesto en el artículo 2009 del código civil<sup>83</sup>, el artículo 9 de la ley 29566 y en el artículo 31 del reglamento del tribunal registral<sup>84</sup>, mucho menos en los precedentes de observancia obligatoria.

Parece que el derecho (no estoy hablando de la ley) que conjuntamente con la ley, la doctrina, la jurisprudencia y la costumbre, es una ciencia aislada cuando la corte opina sobre temas registrales.

El análisis practicado en la casación se restringe a lo eminentemente legalista, cuando textualmente expresa: “[...] pues la norma denunciada no establece restricciones a la facultad de calificación integral de los títulos emitidos en el ámbito administrativo, excepto en el caso exclusivo de las resoluciones judiciales [...]” (Casación 34-2010-La Libertad, 2010, p. 48136).

En el derecho registral y dentro de la calificación registral existen formas de calificación dependiendo del documento que se somete a la misma. Por tanto, como lo venimos analizando existe la calificación de documentos judiciales, de la justicia de paz y los administrativos. La misma, no es una clasificación inventada, es reflejo de lo construido por la doctrina. La doctrina es fuente del derecho y, como tal,

---

<sup>83</sup> “Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este código, a sus leyes y reglamento especiales”.

<sup>84</sup> Aprobado por resolución de superintendencia 065-2016-SUNARP/SN.

tenemos la obligación de conocerla, más tarde confrontarla y, por último, aplicarla en la construcción del derecho (no de la ley).

Se equivoca la corte, porque el artículo 9 de la ley de procedimiento administrativo general contempla lo que el registro no puede decidir: la validez (presunción legal) del acto administrativo. El registro puede decidir respecto de la forma documental, para ello en nuestro ordenamiento civil contamos con el artículo 2010<sup>85</sup>, que exige la forma documental pública para llegar al registro, y por excepción legal, la forma de un documento privado<sup>86</sup>. Pero, intentar ingresar al mundo de lo dispuesto por una autoridad expresamente facultada para dictar los requisitos de un acto; no es un espacio para el derecho registral en Perú.

¿Qué ha hecho la Corte en la casación comentada? Simplemente, desordenar lo caminado y, ver, donde incluso legalmente no se puede ver. Ha entendido que la ley de procedimiento administrativo general que regula el acto administrativo, debe ser pospuesta por la regla de calificación registral, sin tener en cuenta lo que significa el límite de la calificación registral. Es decir: ¿hasta dónde puede llegar el registrador cuando califica un documento administrativo?

---

<sup>85</sup> "La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria".

<sup>86</sup> Un ejemplo lo encontramos en el artículo 14 de la ley general de sociedades (copias certificadas por notario de las actas).



También olvida la corte, que una resolución administrativa es consecuencia de un procedimiento previo y, en el que “solamente”, participan el Estado y las partes legitimadas para ello.

El registrador, no participa, en el procedimiento administrativo; ni del acto que el mismo genera.

Es importante tener en cuenta lo dispuesto en la resolución 094-2005-SUNARP-TR-T<sup>87</sup>.

La mencionada resolución establece en uno de sus fundamentos (análisis 8): “De otro lado, no debe perderse de vista un aspecto fundamental en la calificación de documentos administrativos: **los actos administrativos gozan de una presunción de legitimidad y validez, conforme a lo dispuesto por el artículo 9 de la ley 27444.** Ello supone, que todos los requisitos de validez del acto administrativo regulados por el artículo 3 de la citada ley<sup>88</sup> han sido satisfechos, entre ellos el de regularidad del procedimiento, por lo cual no es viable calificar dicho aspecto, pues ello significaría convertir al registro en una supra instancia administrativa”.

---

<sup>87</sup> Resolución emitida por el tribunal registral de Trujillo con fecha 03 de Junio de 2005 y que representa una de las cinco (05) resoluciones que soportan el precedente de observancia obligatoria sobre calificación de documentos administrativos aprobado en el pleno XCIII del tribunal registral.

<sup>88</sup> Son requisitos de validez de los actos administrativos: competencia, objeto o contenido, finalidad pública, motivación y procedimiento regular.

Como lo ha sostenido reiteradamente la sala trujillana del tribunal registral, la calificación registral es ajena a aquellos aspectos que supongan análisis de la validez del acto administrativo, a excepción de la competencia de la autoridad administrativa; por cuanto este constituye un aspecto calificable a tenor del literal “e” del artículo 32 del texto único ordenado del reglamento general de los registros públicos<sup>89</sup>.

Continúa la resolución en otro de sus fundamentos (análisis 9):

Considera este colegiado que el ejercicio de la potestad administrativa, en cualquier ámbito de cosas, se desarrolla siempre bajo el principio de legalidad. **La necesidad que tiene el Estado de legitimar su actuación frente a la ciudadanía le ha llevado a consagrar la presunción de validez a que se refiere el artículo 9 de la Ley 27444, de modo tal que se genere confianza en la actuación de la administración pública.** En aras de esa búsqueda de legitimación social y jurídica, la ley dispone que los actos administrativos serán reputados válidos en tanto su invalidez no sea declarada por la misma administración o por el poder judicial. **No obstante, es claro que el carácter iuris tantum de la presunción anotada puede conducir a que la administración actúe apartada o**

---

<sup>89</sup> Artículo 32 literal “e”.- Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título.

**enfrentada al ordenamiento jurídico, y ese acto ilegal puede provocar daño a los administrados o a los terceros. El ordenamiento, entonces, hace responsable a la administración por los perjuicios, como lo prevé el artículo 238 de la Ley 27444 [...]»<sup>90</sup> (Resolución 094-2015-SUNARP-TR-T, 2015, p. 10).**

En el análisis de la casación, no debemos dejar pasar el considerando cuarto:

Que respecto, de la pretensión subordinada, la recurrida también emite un fallo desestimatorio señalando que el artículo 142 del reglamento general de los registros públicos<sup>91</sup> que determina que no procede interponer recurso de apelación contra los asientos de inscripción, ni en segunda apelación dentro del mismo procedimiento registral, debe concordarse con la Ley 27444 en su artículo 206.2<sup>92</sup>, que prescribe que sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar con el procedimiento o produzcan indefensión y que la contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al

---

<sup>90</sup> El mencionado artículo se refiere a distintas Disposiciones Generales (hoy artículo 260) como por ejemplo: La indemnización a la que tiene derecho un administrado cuando es lesionado o perjudicado por el funcionamiento de la administración

<sup>91</sup> Artículo 142.- "No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones".

<sup>92</sup> Artículo 206.2.- "Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo".

procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto administrativo; siendo que en el caso de autos no se estaría buscando una segunda revisión (Casación 34-2010-La Libertad, 2010, p. 48136).

Creemos que el tema era más sencillo. Resulta que el artículo 142 del reglamento general de los registros públicos fue derogado por aplicación de la quinta disposición transitoria y final<sup>93</sup> de la Ley 27444, por lo que, resulta posible interponer un segundo recurso de apelación en el mismo procedimiento administrativo.

Lo que debe entenderse, es que no procede un segundo recurso de apelación en sede administrativa registral, cuando la denegatoria de inscripción es la misma, pero, si nos encontramos frente a una nueva denegatoria y, por tanto distinta, de la que fue apelada primigeniamente, entonces, cabe una segunda apelación<sup>94</sup>.

#### **3.5.4. Calificación registral de documentos arbitrales**

---

<sup>93</sup> Quinta Disposición Transitoria y Final.- Esta ley es de orden público y deroga todas las disposiciones legales o administrativas, de igual o inferior rango, que se le opongan o contradigan, regulando procedimientos administrativos de índole general, aquellos cuya especialidad no resulte justificada por la materia que rijan, así como por absorción aquellas disposiciones que presentan idéntico contenido que algún precepto de esta ley”.

<sup>94</sup> Resolución 024-2005-SUNARP-TR-T y Resolución 783-2014-SUNARP-TR-L.

**La historia de la calificación de los laudos arbitrales seguramente es la que más ha dado que hablar en los últimos años.**

**Como primer punto de análisis revisaremos las normas registrales que permitieron calificar los documentos arbitrales** y que en un principio fueron consideradas como de avanzada, me refiero a lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (2008), que señala lo siguiente:

Los laudos arbitrales se inscriben en mérito de la copia certificada de la respectiva resolución arbitral, con la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59 del decreto legislativo 1071 que norma el arbitraje. El registrador no podrá evaluar la competencia del tribunal o árbitro único para laudar, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Tampoco podrá calificar la validez del acuerdo arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo (p. 378865).

Luego, aparecen una serie de problemas con respecto a la calificación de laudos arbitrales y la superintendencia nacional de los registros públicos, deja sin efecto el artículo 9 y, plantea además, modificaciones al reglamento de las inscripciones del registro de predios.

**Un segundo punto de análisis se encuentra representado por la actuación, una vez más, del tribunal registral a través de los precedentes de observancia obligatoria.**

**Primer punto de nuestro análisis. Normas registrales para la calificación de laudos arbitrales.**

¿Cuál fue el sentido o alcance del artículo 9 del reglamento de inscripciones del registro de predios del año 2008? Se dijo que los registradores habían sido restringidos en su razón de ser: calificar. Creo que no fue así. Los registradores no fueron restringidos en la función de calificación de los laudos arbitrales. Los registradores fueron “prohibidos” de calificar un laudo arbitral. Prueba de lo expresado la encontramos en la siguiente frase: “El registrador NO podrá evaluar...el contenido del laudo...Tampoco podrá calificar la validez del acuerdo arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo”.

Ante lo expresado por el reglamento de inscripciones del registro de predios del año 2008, el registrador, podía ejercer la función de calificación exigiendo que el laudo arbitral cumpla la forma documental para llegar al registro a través de la copia certificada del mismo. También se exigía la constancia de notificación de acuerdo con lo dispuesto por la ley de arbitraje (decreto legislativo 1071).

Considero que el registrador debía exigir al laudo que sea compatible con lo que el registro ya tenía inscrito. No olvidemos que, sobre lo inscrito, existe una presunción de legitimación de acuerdo con lo regulado por el principio de legitimación registral en el artículo 2013 del código civil.

Cuando aparecen los primeros problemas de laudos arbitrales “fraudulentos” pero inscritos en el registro de predios la superintendencia decide dejar sin efecto<sup>95</sup> el artículo 9 del reglamento de inscripciones del registro de predios, a través de la resolución 226-2014-SUNARP/SN<sup>96</sup>, la misma que traslada el ámbito de calificación de los laudos arbitrales al reglamento general de los registros públicos, agregando en los artículos 10, 32 y 51 los literales 10-A, 32 –A y 51-A, respectivamente.

Lo anecdótico de la modificación planteada por el artículo 32-A (y que vino a reemplazar al derogado artículo 9) es que, repite textualmente la norma que deroga, expresando: “... las instancias registrales no podrán evaluar la competencia del tribunal arbitral, árbitro único para laudar, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Tampoco podrán calificar la validez del convenio arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo”. En el fondo, no hubo modificación en los alcances de la calificación registral de los laudos arbitrales. Más claro, hasta hoy siguen sin ser calificados.

---

<sup>95</sup> “Artículo segundo.- derogar el artículo 9 del reglamento de inscripciones del registro de predios...”

<sup>96</sup> Publicada el 10 de setiembre de 2014 en el diario oficial El Peruano.

## **Segundo punto de análisis. Precedentes de observancia obligatoria emitidos por el tribunal registral sobre laudos arbitrales.**

El tribunal registral en el presente espacio de calificación no ha sido ajeno a la misma. Igual a lo acontecido con los documentos judiciales, de la justicia de paz y los administrativos, ha dictado precedentes de observancia obligatoria, pero en esta oportunidad dicta el precedente (año 2012) cuando ya existía un artículo de calificación de laudos arbitrales en el reglamento del registro de predios (que como ya vimos, es del año 2008).

### **Precedente de observancia obligatoria tercero aprobado en el pleno nonagésimo noveno<sup>97</sup> del tribunal registral**

Las instancias registrales no pueden calificar la validez ni la eficacia objetiva o subjetiva del laudo o de los actos procedimentales realizados por los árbitros. En ese sentido, el registro no puede cuestionar las decisiones motivadas del árbitro o tribunal arbitral de incorporar a un tercero al procedimiento arbitral, o de extender los efectos del laudo a dicho tercero. El árbitro o tribunal arbitral asume

---

<sup>97</sup> Precedente aprobado en el año 2012.



exclusiva y excluyentemente responsabilidad por dichas decisiones (Precedente de Observancia Obligatoria, 2012, p. 479794).

**En el presente análisis nos apartamos de la metodología usada hasta ahora de revisar el caso de la resolución que sustenta el precedente de observancia obligatoria. La justificación para este único cambio, se da porque el precedente ha sido dejado sin efecto. Por tanto, paso a comentar el precedente como tal.**

Con el precedente de observancia obligatoria aprobado pareciera que las condiciones para no calificar los laudos arbitrales, se hicieron (en su momento) más liberales que las ya existentes en el artículo 9 del reglamento de inscripciones del registro de predios (hoy derogado como ya lo hemos expresado anteriormente).

Luego de la crisis (antes comentada) que llevo a la superintendencia a dejar sin efecto el artículo 9, (tantas veces mencionado) el tribunal registral también tuvo que dejar sin efecto (en el Pleno 122) el precedente de calificación de laudos arbitrales (en el año 2014). A la fecha, no existe precedente de observancia obligatoria para calificar laudos arbitrales y, por tanto, la norma registral para calificar a los mismos es la que aparece en el artículo 32-A del reglamento general de los registros públicos.

Es la primera vez en el desarrollo de la presente investigación que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) asume su rol regulador en la calificación registral.

## **CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN**

### **4.1. Respecto a la calificación registral de documentos judiciales**

Cuando estamos frente a la resolución que ordena una inscripción entonces corresponde decir que estamos frente a una sentencia, ya que la misma no pueden ser calificada por el registrador, salvo en lo que se refiere a los aspectos estrictamente formales (solo forma, nunca de fondo). Y por ello, el mismo código civil ha previsto, la posibilidad de que el registrador pueda solicitar la aclaración pertinente.

El otro escenario se da cuando nos encontramos frente a una resolución judicial que contiene un acto inscribible y que por la naturaleza del mismo debe acceder al registro a través de una anotación preventiva. Aquí no hay sentencia. Por ello, creemos conveniente indicar que serán anotadas preventivamente las medidas cautelares, demandas y embargos. Ninguna de dichas resoluciones judiciales genera una inscripción, porque en sede judicial el conflicto aún no ha merecido una decisión firme. No hay definición de conflicto, ya que dichas resoluciones, solamente buscan precautelar derechos. Y, ante tal situación el acceso al registro de las mismas será a través de una anotación preventiva y no de una inscripción.

Esto no quiere decir que la anotación preventiva, sea menos que la inscripción. Simplemente que la sentencia (que no puede ser calificada) busca emplazarse en el registro en forma definitiva, por tanto genera una inscripción.

Mientras que la medida cautelar (como lo son la anotación de una demanda o la del embargo) no busca emplazarse en forma definitiva, sino preventivamente (a través de una anotación). No debemos olvidar que cualquier anotación preventiva cuenta con los efectos prioritarios, legitimadores y de publicidad como cualquier inscripción.

Prueba fehaciente de lo expresado líneas arriba la encontramos en el artículo 656 del Código Procesal Civil (1993), que le exige a la anotación del embargo sobre un inmueble, la existencia de compatibilidad entre la resolución que contiene la medida (el embargo) y el título de propiedad ya inscrito. Descripción no muy acertada pero entendemos que, cuando expresa “título de propiedad”, se refiere al asiento registral donde aparece el dominio inscrito de quien está siendo embargado. Preguntamos: ¿qué sucederá si presentamos al registro un parte judicial conteniendo un embargo, pero en el mismo al momento de describir el bien se detalla un lindero distinto, un titular distinto o un inmueble distinto al registrado? ¿Existirá tal compatibilidad?<sup>98</sup> La respuesta es no y, por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 656 del Código Procesal Civil el embargo no deberá ser anotado por incompatible.

Otra situación similar la encontramos en el artículo 673 también del código procesal civil en cuanto a la anotación de la demanda. Pero, lo anecdótico es que dicho artículo textualmente expresa: “El registrador cumplirá la orden por su propio

---

<sup>98</sup> El artículo 656 del Código Procesal Civil (1993), respecto del embargo en forma de inscripción, señala lo siguiente: “Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente” (p. 49).

texto, “siempre que” (condicional) la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito” (p. 50). ¿Más de lo mismo?<sup>99</sup>

Creemos que los extremos son negativos y que la norma en comentario (segundo párrafo del artículo 2011 del código civil) expresa en forma equivocada los conceptos elementales de la calificación registral y del acceso al registro de un título cuyo origen se da en sede judicial. También debemos indicar que la norma carece de una redacción coherente, dado que, si aplicamos a la misma el método de interpretación extensivo de la norma: sujeto, nexo causal y efecto o resultado, es muy probable que no pase dicho método.

Con respecto a la normatividad muchas veces invocada por los jueces, tenemos que detener nuestro análisis en el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial<sup>100</sup> que hace referencia a la obligación de toda persona y autoridad para acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances. Creemos oportuno dejar en claro que, observar una incompatibilidad producto de la

---

<sup>99</sup> El artículo 673 del Código Procesal Civil (1993), respecto de la anotación de demanda en los registros públicos, señala lo siguiente: “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 de bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida” (p. 50).

<sup>100</sup> Ley Orgánica del Poder Judicial, en su artículo 4, refiere lo siguiente: “Toda persona está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índoles administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala” (p. 3).

calificación registral a un documento judicial, entre el documento mismo y los antecedentes registrales, no constituye para nada la calificación del contenido, de sus fundamentos, ni mucho menos con ello restringir sus efectos o interpretar sus alcances. Dicha acción de calificación constituye, simplemente la aplicación pura del principio de calificación en uno de sus aspectos, aquel que le permite al registrador confrontar la realidad registral con la realidad extra registral o, como lo dice la misma norma: "...de lo que resulte de ella y de sus antecedentes registrales" (haciendo referencia a los asientos de las partidas con calidad de matriz y, de ser el caso necesario, títulos que obran archivados en el registro según lo dispone el reglamento general de los registros públicos).

Llama severamente la atención la invocación de algunos magistrados cuando se refieren al texto del artículo 9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial<sup>101</sup>. ¿Qué dice la mencionada norma? Que los magistrados podrán decretar apercibimientos, entre otras medidas, de las personas que planteen solicitudes dilatorias o maliciosas. Cabría preguntarnos si, el hecho de aplicar una norma legal o cumplir con una obligación (deber de función, tal y como lo establece la normatividad de la superintendencia nacional de los registros públicos)<sup>102</sup>, puede generar un apercibimiento judicial invocando que el registrador se ha conducido de modo inapropiado, actuado de mala fe o lo que es más exagerado, habría planteado

---

<sup>101</sup> La Ley Orgánica del Poder Judicial (1993), en su artículo 9, señala lo siguiente: "Los Magistrados pueden llamar la atención, o sancionar con apercibimiento, multas, pedidos de suspensión o destitución, solicitar su sanción, de todas las personas que se conduzcan de modo inapropiado, actúen de mala fe, planteen solicitudes dilatorias o maliciosas y en general, cuando falten a los deberes señalados en el artículo anterior, así como cuando incumplan sus mandatos. Esta facultad comprende también a los abogados" (p. 4).

<sup>102</sup> En el artículo 3, la Ley 26366 (1993, p.3) señala que son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales.

solicitudes dilatorias o maliciosas, sencillamente por haber cumplido con un deber de función inherente a su responsabilidad (calificar).

Es también importante comentar la exposición de motivos del Código Civil (1990)<sup>103</sup> con respecto a la calificación registral de los documentos judiciales: “El registrador debe apreciar [...] los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir” (p. 9).

En este sentido no todo lo que el juez ordene debe inscribirse, porque si el juzgador decide la inscripción de un acto que según la ley no es inscribible, el registrador está autorizado por la naturaleza de su función a rechazar la solicitud de inscripción (p. 9).

¿Y ahora que vamos a decir? Muy sencillo, cuando se hizo el Código Procesal Civil no se tuvo en cuenta lo dispuesto desde el año 1984 en la exposición de motivos del Código Civil. Situación preocupante, porque entonces solo cabe concluir que en materia de calificación registral de documentos judiciales: ¡Hemos retrocedido!

---

<sup>103</sup> Publicada a través de una separata especial en el diario oficial El Peruano, con fecha 19 de noviembre de 1990.

#### **4.1.1. Cuando se vuelve áspera la comunicación con los jueces.**

Es importante tener en cuenta que la norma modificatoria del artículo 2011 de Código Civil establece que los registradores (ante la duda fundada en aspectos formales de la sentencia) podrán solicitar aclaración a los jueces.

Teniendo en cuenta que el registrador deberá solicitar al juez le aclare determinadas situaciones que no aparecen en el título presentado, lo único que le queda al registrador es proceder de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148 del Código Procesal Civil<sup>104</sup>; es decir, enviarle un oficio al juez con la finalidad de comunicarle la duda u observación registral. Lo lamentable radica justamente ahí, cuando encontramos que algunos jueces envían oficios pero, cuando se los envían a ellos, aparecen los fantasmas, las cazas de brujas y hasta las espadas de Damocles que, en nuestra realidad registral llevan el nombre de apercebimientos y desacatos.

La interpretación de una ley no puede generar ni desacatos, ni apercebimientos, mucho menos cuando dos funcionarios públicos (el juez y el registrador lo son y, pertenecen ambos, a dos poderes del Estado distintos, pero de igual jerarquía) interpretan y aplican leyes.

---

<sup>104</sup> El Código Procesal Civil (1993), en su artículo 148, señala lo siguiente: "A los fines del proceso, los jueces se dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte en él. La comunicación entre jueces se hace también mediante oficios" (p.17).



#### **4.1.2. Un Precedente de Observancia Obligatoria que no ayuda**

**4.1.2.1. El quinto pleno del tribunal registral aprobó entre otros el tercer precedente de observancia obligatoria. ¿Qué nos dice el mencionado precedente?**

Señala lo siguiente:

El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la Ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita

inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta de ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral (Precedente de Observancia Obligatoria, 2003, p. 253541).

En el momento en el que fue dictado el precedente de observancia obligatoria el suscrito fue muy crítico del mismo, así que la reconocida vocal del tribunal registral (en ese momento, hoy ya no ejerce el mencionado cargo) Martha Silva Díaz en un artículo expresó su discrepancia con la crítica formulada por uno<sup>105</sup>.

El Registrador no puede entrar al fondo (fundamento o adecuación a la ley) de la decisión judicial. No está facultado para ello. Tampoco puede intentar

---

<sup>105</sup> Silva (2006) manifestó lo siguiente: "Hace unos meses se publicó en "Jurídica", el suplemento de análisis legal del diario oficial El Peruano, una entrevista efectuada a un reconocido profesor de derecho registral, quien emitió una opinión crítica con relación al tercer precedente de observancia obligatoria emitido por el tribunal registral en el quinto pleno calificándola como un despropósito y manifestando que con dicho precedente se le ha dicho a los jueces que inscriban lo que quieran. En opinión del entrevistado, la calificación que el registrador debe practicar respecto de todo documento, incluido el judicial, no debe admitir distinción de ninguna clase. No podemos sino compartir plenamente esa opinión; sin embargo no es posible suscribirla en el contexto vigente de la normativa que rige la función registral. La realidad es otra, De una simple revisión de la legislación vigente, nos percatamos que nuestra normativa, fuente principal del sistema jurídico peruano, regula la calificación registral de los mandatos judiciales en forma distinta a la sustentada por la doctrina" (p. 54).

convertirse en el contralor de la compatibilidad entre la resolución judicial y la ley. Ambas, son facultades exclusivas del Juez que aparecen dentro del procedimiento en el cual fue dictada la resolución judicial que hoy busca registro y, que, por ello debería ser sometida a la calificación registral desde el ámbito estrictamente formal y de la compatibilidad, buscando la adecuación con lo que en el registro existe (asientos, partidas y excepcionalmente títulos archivados). También es materia de calificación el hecho de que la resolución judicial contenga un acto inscribible, de no ser este el caso, la justificación (criterio jurisdiccional) de, porque deberá ser inscrito.

Es cierto y, tampoco cabe duda, que el registrador solamente tiene una facultad desde el segundo párrafo del artículo 2011 del código civil: la de solicitar aclaraciones.

Lo discutible de la Calificación de documentos Judiciales tiene que ver con la mala redacción de la norma legal. Veamos:

Se establece que la calificación registral no se aplica cuando se trate de una resolución judicial que ordene una inscripción y, luego, dice que el registrador podrá solicitar las aclaraciones del caso. ¿Hay algo más contradictorio que lo expresado?

Lo que una vez más no podemos dejar de expresar, es que las antes mencionadas aclaraciones están hechas exclusivamente para las sentencias que obviamente generan inscripciones, no para las medidas cautelares, embargos o demandas que generan anotaciones preventivas. Como ya se expuso antes, las mismas tienen que ser calificadas tal, y como lo manda, la propia norma procesal civil (artículos 653 y 673).

Es lógico solicitar una aclaración al juez, ante el pedido de registrar una sentencia de prescripción adquisitiva sobre un inmueble registrado a nombre de una persona ajena al mencionado procedimiento judicial. Pero, como estamos ante una sentencia, la que por razones ya explicadas, no puede ser materia de calificación por el registrador, entonces, la norma (el código civil) le permite al registrador ante dicha incompatibilidad solicitar al Juez la aclaración correspondiente.

Recientemente y cuando me encontraba realizando la presente investigación se dio el siguiente pronunciamiento (no es un precedente de observancia obligatoria) del tribunal registral:

Para efectos de proceder con la anotación de la sentencia consentida y ejecutoriada de nulidad de acto jurídico, deberá mediar reiteración del mandato, mediante una resolución que incorpore al fondo del proceso el aspecto defectuoso advertido por las instancias registrales,

el cual deberá ser acatado en sus términos, al amparo de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial” (Resolución 430-2019-SUNARP-TR-L, 2019, p. 1).

El tribunal registral debió ser más claro en su decisión y no utilizar la palabra “anotación” Dicha palabra debe ser utilizada para decisiones judiciales de carácter temporal y, como tal, en el registro corresponde se anoten preventivamente. En el presente caso se trata de una sentencia y, como tal, corresponde inscribirla.

#### **4.1.3. Mandato de inscripción o anotación reiterado por el juez**

Hay que reconocer que el tribunal en el precedente de observancia obligatoria ha sido creativo al haber “inventado” las consecuencias de la insistencia judicial (es como haber creado una fórmula de la insistencia). Y, mejor aún, cuando el tribunal establece que dicha insistencia significa: “incorporación en el fondo del proceso”. Dicha expresión dista mucho de la verdad material y de lo que la doctrina percibe como “proceso”.

No es verdad material, porque en el común denominador de los casos, el juez insiste porque considera (equivocadamente) que la ley (artículo 2011, segundo párrafo del código civil) lo faculta a insistir y le permite que sus resoluciones no sean calificadas, olvidando que dicha facultad, opera solamente para las sentencias y no,

para otro tipo de resoluciones judiciales. Materialmente, la insistencia no significa incorporación de nada nuevo dentro del proceso, significa que el Juez envía un oficio reiterando la solicitud y, en el peor de los casos, “bajo apercibimiento”.

Por razones obvias, la remisión de un oficio al registrador, no significa para nada la incorporación en el fondo del proceso<sup>106</sup>.

#### **4.1.4. La Calificación registral no es un hecho aislado por medio del cual se aplique en forma independiente el principio registral de calificación.**

Por el contrario, para una acertada y eficaz aplicación de dicho principio debemos permitir la concurrencia de otros principios registrales como: prioridad preferente, prioridad excluyente, tracto sucesivo, publicidad, legitimación y fe pública registral.

De conformidad con el Reglamento General de los Registros Públicos, en el artículo 78, los servidores públicos (registradores), están obligados a conocer y aplicar las normas legales y reglamentarias relacionadas con los registros y con los actos y contratos cuya inscripción solicite, con lo cual se refuerza la idea de que los

---

<sup>106</sup> Couture (1978) definió al proceso como “un método de debate” (p. 47). Por tanto, alejado de cualquier forma imposición.

apercibimientos y desacatos no se dan cuando dos funcionarios públicos interpretan y aplican normas legales en el legítimo ejercicio de un deber de función.

## **4.2. Respecto a la Calificación registral de documentos de la Justicia de Paz**

### **4.2.1. ¿Cómo será la presentación de una escritura imperfecta al registro?**

Teniendo en cuenta la regla general de presentación regulada en la ley del notariado<sup>107</sup> son los notarios (o sus representantes) los obligados a presentar los partes notariales a los registros de predios, vehicular y de mandatos y poderes. En el caso de presentar documentos emanados de la Justicia de Paz, dicha regla ha sido aplicada textualmente a la presentación de escrituras imperfectas. Al respecto algunos comentarios.

Si bien es cierto, que la norma tiene excepción porque permite en la misma escritura imperfecta, se incluya el nombre y el número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación a cualquiera de los tres registros mencionados en el párrafo anterior, no es menos cierto que, exigirle a un juez de paz, a la oficina distrital de apoyo a la justicia, a la corte superior o, al archivo general de la nación (en estos tres últimos casos la norma no lo dice, pero, debió decir “el representante de...”) sería complicar la presentación de la escritura imperfecta, simplemente por querer aplicar la norma notarial a un espacio legal

---

<sup>107</sup> Decreto Legislativo 1049 séptima disposición complementaria, transitoria y final.

distinto. Los notarios tienen personal a su cargo, un juez de paz (normalmente) es él y nadie más, por citar solo una contingencia que podría generar en su aplicación la norma materia del presente comentario.

En cuanto al documento que deberá ser presentado al registro, la norma exige una “copia certificada” de la escritura imperfecta, con la finalidad de mantener el orden preexistente, se debió exigir y decir: parte judicial. Como sucede con cualquier documento emanado de sede judicial.

#### **4.2.2. ¿Cómo serán las reglas de Calificación por el registrador o la registradora de las escrituras imperfectas?**

Antes de analizar los supuestos de Calificación planteados por la Superintendencia, corresponde centrar conceptos de calificación como: la observación y la tacha sustantiva.

La observación se da cuando el registrador advierte en el documento presentado defectos de forma y no de fondo. La misma se sustenta en el artículo 40 del reglamento general de los registros públicos (2012):



Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título.

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aun cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial” (p. 466606).

Y la tacha sustantiva se da cuando el registrador advierte defectos de fondo y no de forma, tal como lo detalla el artículo 42 del mismo reglamento (p. 466606).

Artículo 42.- Tacha Sustantiva.

El registrador tachará el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.
  
- b) Contenga acto no inscribible.
  
- c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente.
  
- d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral.
  
- e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo.
  
- f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.

## **Diversos supuestos de Calificación regulados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.**

Cuando el documento (escritura imperfecta) sea otorgado por una persona analfabeta, la escritura imperfecta deberá contener la manifestación de voluntad de la persona y la huella digital de la misma. Registralmente, si lo expresado no se cumple, entonces corresponde la tacha sustantiva.

Cuando en el documento (escritura imperfecta) no se hubiere consignado la nacionalidad del o los otorgantes de la misma, bastará con haberse indicado el número de documento de identidad o, de ser el caso, la libreta electoral. Registralmente no corresponde la observación.

Cuando en el documento (escritura imperfecta) deba indicarse que los bienes tienen la calidad de propios y, se haya omitido indicar, el estado civil de quien adquiere, se podrá subsanar la omisión del estado civil, haciendo llegar al registro copia certificada del documento nacional de identidad, de la partida de matrimonio o de la partida de defunción. Corresponde discrepar de la posibilidad de subsanar la omisión del estado civil con la sola presentación del documento nacional de identidad o del carné de extranjería, ya que ninguno de los dos acredita el estado civil; nos olvidamos que ambos son cédulas de identidad de la persona. Registralmente corresponde la observación.

Cuando el documento (escritura imperfecta) contenga un acto de disposición de los bienes de una sociedad conyugal, se aplicarán las reglas del artículo 315 del código civil. Registralmente por tratarse de una norma imperativa corresponde la tacha sustantiva.

Cuando se adquiriera un bien inmueble (la norma usa el termino predio) que tenga la calidad de social y solamente haya intervenido uno de los cónyuges, quien además manifestó un estado civil distinto, se dará cumplimiento a lo regulado en el artículo 15 del reglamento de inscripciones del registro de predios, por lo que, corresponde observar y subsanar dentro de la vigencia del asiento de presentación, de lo contrario, se caerá en la tacha del título por caducidad en la vigencia del asiento de presentación. El mencionado artículo del reglamento de inscripciones del registro de predios (2013) se detalla a continuación:

Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde hubiere inscrito a su favor un predio al que la ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad de bien se realizará en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición. Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo

dispuesto en el artículo 85 del reglamento general de los registros públicos (p. 8).

Cuando se adquiere un bien mueble la regla sigue a nuestro código civil, estableciendo que, podrá ser adquirido por cualquiera de los cónyuges. El cónyuge que adquiere solo, puede en la escritura imperfecta manifestar su voluntad indicando que se trata de un bien social. Si en la escritura imperfecta se hubiere omitido el estado civil o el nombre, dicha omisión podrá subsanarse con una declaración jurada firmada, en la cual el notario público procederá a certificar la firma del declarante. Si la declaración jurada incurre en error o en dolo, el registrador no será responsable por lo declarado, ya que dicha declaración tiene la forma de una declaración jurada. Registralmente corresponde observar.

Otra regla de calificación establece que la minuta que dio origen a la escritura imperfecta, no requiere ser autorizada por abogado. Registralmente no corresponde observar.

Cuando falte la intervención de un testigo en la escritura imperfecta y teniendo en cuenta que se trata de un defecto de fondo entonces: Registralmente corresponde tachar.

**4.2.3. ¿Cómo será la regla de calificación cuando registrador o la registradora se deben comunicar con las diversas entidades encargadas de las escrituras imperfectas, teniendo en cuenta que la norma de la SUNARP incorpora lo que el tribunal registral había regulado a través de los precedentes de observancia obligatoria?**

La forma documental que deberán usar los registradores para comprobar que la Escritura imperfecta cumple con lo que el ordenamiento legal le exige, es la del oficio.

Es decir, deberá enviar un oficio a la autoridad competente. Suena raro y porque no “antiguo” que en el siglo de las comunicaciones (electrónicas) el Estado todavía se comunique a través de oficios.

**Oficio que deberá dirigir el registrador al colegio de notarios:** Se da con la finalidad de saber si se cumplieron los supuestos regulados en el artículo 58 de del TUO de la ley orgánica del poder judicial, es decir: Si existe o no un notario a más de 10 km del juzgado de paz letrado o de paz (no letrado). En el supuesto de existir un notario a menos de 10 km deberá certificarse que el mismo no se

encontraba ejerciendo su función, la plaza notarial estaba vacante o el notario estuvo ausente por 15 días continuos.

**Oficio que el registrador (en forma adicional al anterior oficio) deberá dirigir a la corte superior:** Se da con la finalidad de saber si el juez de paz letrado o el juez de paz se encontraba en funciones al momento en el cual se extendió la escritura imperfecta.

**Oficio que el registrador deberá dirigir al juez de paz letrado, juez de paz, a la oficina distrital de apoyo a la corte superior o al archivo general de la nación:** Se da con la finalidad de conocer sobre la “autenticidad” de la escritura imperfecta.

**Oficio al notario público o al archivo de la nación:** se da cuando estamos frente a una escritura pública imperfecta otorgada por un juez de paz letrado o por un juez de paz dentro de la vigencia del código de procedimientos civiles de 1912 y antes de la vigencia del código procesal civil.

Este es el supuesto por medio del cual se le exigía que la escritura imperfecta fuera “protocolizada” ante un notario público, es decir, incorporada al protocolo

notarial. Para ello, el juez de la provincia donde se otorgó la escritura imperfecta ordenaba la protocolización ante notario público.

**¿Será fácil o difícil obtener respuesta del colegio de notarios, de la corte superior, de la oficina de apoyo de la corte superior de justicia o del archivo de la nación?**

La respuesta es muy sencilla, si en la capital de la república las respuestas son lentas, entonces corresponde imaginar dentro de la compleja geografía del interior de nuestro país y, frente a ello, preguntar: ¿Qué tiempo tomará obtener una respuesta de cualquiera de las instituciones mencionadas?

Frente al tiempo que tomará obtener la respuesta, correctamente la SUNARP ha decidido que el asiento de presentación deberá ser “suspendido”. Por un lado, es importante mencionar que un asiento de presentación es el primer asiento del procedimiento registral y, por tanto, se encarga de dar vida al mismo, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del reglamento general de los registros públicos (2012):

Los asientos de presentación se extenderán en el diario por riguroso orden de ingreso de cada título.



El asiento de presentación se extiende en mérito de la información contenida en la solicitud de inscripción. Complementariamente podrá obtenerse del título presentado datos adicionales, siempre y cuando éstos no cambien el sentido de la información principal contenida en la citada solicitud.

Tiene una vigencia de 35 días hábiles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del reglamento general de los registros públicos (p. 466662).

Comentario fuera de lo analizado. Creemos que corresponde la modificación del artículo 29 del reglamento general de los registros públicos con la finalidad de ampliar las causales (motivos) por los que se “suspende” la vigencia del asiento de presentación. Ello expresamente no ha sucedido.

#### **4.2.4. ¿Qué pasará con el asiento de presentación, cuando se hayan dirigido cualquiera de los oficios?**

Como ya se dijo líneas arriba el asiento de presentación será suspendido.

Luego de noventa (90) días hábiles contados desde el día en que se suspendió el asiento de presentación y, de no haber obtenido la respuesta solicitada

a cualquiera de las instituciones antes mencionadas<sup>108</sup> el registrador procederá a levantar la suspensión.

Entonces, por lo expresado en la norma deberíamos entender que, la suspensión de la vigencia del asiento de presentación es por un plazo de 90 días hábiles. Ello, sin que y, como ya fue expresado líneas arriba, haya sido modificada el reglamento general de los registros públicos.

**4.2.5. En el otro supuesto, es decir, cuando alguna de las instituciones consultadas por el registrador o la registradora emita una respuesta a lo solicitado: ¿Qué deberá hacer el registrador?**

Si la respuesta del colegio de notarios, es porque no se dieron las condiciones para que ante un juez de paz letrado o un juez de paz se otorgue (“extienda”, es el término notarial correcto) la escritura pública, lo que corresponde al registrador es tachar sustantivamente el título materia de calificación. La Tacha Sustantiva se da cuando se afecta el fondo del acto materia de calificación. Esta se encuentra regulada en el artículo 42 del Reglamento general de los registros públicos (2012) que ha previsto las siguientes situaciones en las que el registrador deberá tachar el título cuando:

---

<sup>108</sup> Colegio de Notarios, Corte Superior de Justicia, Oficina Distrital de Apoyo de la Corte Superior y el Archivo General de Nación.

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título,
  
- b) Contenga acto no inscribible,
  
- c) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente,
  
- d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral,
  
- e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo,
  
- f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36

Si la respuesta de la corte superior, es porque ante el juez de paz letrado o juez de paz ante quien se extendió la escritura pública no pertenece a la relación o

registro de jueces debidamente acreditados ante la corte superior, lo que corresponde al registrador es tachar el título por falsedad documental<sup>109</sup>.

Pero, también podría estar frente al supuesto de que cualquiera de las instituciones jurisdiccionales<sup>110</sup> consultadas o el archivo general de la nación, expresen “que no es posible” brindar respuesta (información) a lo consultado, por lo que corresponde al registrador tachar el título por adolecer de defecto insubsanable. Cabe señalar que la tacha por adolecer de defecto insubsanable se encuentra regulada en el artículo 42, literal “a” del reglamento general de los registros públicos.

Otro supuesto de tacha por defecto insubsanable se da cuando la extensión (otorgamiento) de la escritura imperfecta sea en fecha posterior al 03 de abril de 2012, día en el cual entró en vigencia la Ley 29824, Ley de Justicia de Paz.

---

<sup>109</sup> La tacha por falsedad del documento se da cuando el registrador o el tribunal registral adviertan que el documento calificado es falso. Para llegar a determinar la falsedad, el registrador deberá haber practicado las averiguaciones necesarias que le permitan concluir que el documento es falso. La tacha por falsedad documental se encuentra regulada en el artículo 36 del reglamento general de los registros públicos.

Con respecto a la falsedad documental del título la SUNARP dictó la resolución 019-2012-SUNARP/SN que aprobó la directiva 001- 2012-SUNARP-SN denominada “Bloqueo presunta por falsificación de documentos”, que ha servido de sustento a la reciente ley 30313.

<sup>110</sup> Juzgado de paz, juzgado de paz letrado y corte superior.

Por último, también corresponde la tacha por defecto insubsanable cuando la escritura imperfecta no haya sido protocolizada ante notario público<sup>111</sup> de acuerdo con lo dispuesto en el código de procedimientos civiles de 1912.

### **4.3. Respecto a la calificación registral de documentos administrativos**

#### **4.3.1. Seguridad jurídica y registro desde la casación**

En nuestra constitución no se encuentra regulado el principio de seguridad jurídica no obstante en el ordenamiento constitucional peruano aparece regulado en una sentencia del tribunal constitucional (112).

---

<sup>111</sup> El Decreto Legislativo 1049 – Ley del Notariado en los artículos 64, 65 y 66 regula la figura notarial de la Protocolización:

Artículo 64.- Por la protocolización se incorporan al registro de escrituras públicas los documentos que la ley, la resolución judicial o administrativa ordenen.

Artículo 65.- El acta de protocolización contendrá: a) Lugar, fecha y nombre del notario, b) Materia del documento, c) Los nombres de los intervinientes, d) El número de fojas de que conste; y e) Nombre del juez que ordena la protocolización y del secretario cursor y mención de la resolución que ordena la protocolización con la indicación de estar consentida o ejecutoriada o denominación de la entidad que solicita la protocolización.

Artículo 66.- El notario agregará los documentos materia de la protocolización al final del tomo donde corre asentada el acta de protocolización. Los documentos protocolizados, no podrán separarse del registro de escrituras públicas por ningún motivo.

<sup>112</sup> Expediente 016-2002/AI-TC que expresa: "El principio de seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas(es especial, la de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad".

La doctrina a través de Mezquita del Cacho (113) nos instruye expresando las notas de seguridad jurídica.

A la casación le faltó saber que la calificación registral desde la doctrina tiene una relación directa con la seguridad jurídica de lo inscrito.

La casación desconoce que existen normas especiales (también legales) como la ley de procedimiento administrativo general y el precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral.

Roca (2008) dice:

[...] que en principio, la calificación de documentos administrativos debe tratarse como la de los documentos judiciales. Las decisiones de los tribunales y autoridades administrativas tienen la misma fuerza que la de los tribunales ordinarios, siéndoles, por tanto, aplicables las mismas reglas de calificación. No obstante, tiene el Registrador una

---

<sup>113</sup> Para mayor detalle, véase García (1994, p. 2243).

mayor amplitud en el enjuiciamiento, a efectos registrales, de la documentación administrativa, especialmente si se trata del examen de los trámites del procedimiento administrativo (p. 226).

La Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de España, como bien señala Remón (2008, pp. 1268-1269), ha marcado los siguientes criterios generales para la calificación registral de documentos administrativos:

i. “No puede accederse a la inscripción si el documento presentado es tan escueto que no permite al registrador ejercer su potestad calificadora”.

ii. “En la calificación, el registrador deberá ceñirse a los datos resultantes del título presentado y de los asientos registrales sin que pueda tener en cuenta cualquier otro elemento a cuyo conocimiento acceda por vías distintas a las especificadas”.

iii. “La calificación no puede extenderse a los criterios de fondo del acto administrativo”.

iv. “El registrador debe calificar todos aquellos aspectos que puedan afectar a la validez de los actos dispositivos cuya inscripción se pretende”.

**4.3.2. El Tribunal Registral Peruano, cuando se trata de la calificación de documentos administrativos, ha fijado criterios en cuanto a los límites y alcances que no pueden ser desconocidos por la casación.**

A continuación transcribimos cinco ejemplos de lo expresado:

i. “Los pronunciamientos fictos de los órganos de la administración pública, deben ser entendidos como la sustitución de la expresión concreta del órgano administrativo por la manifestación abstracta prevenida de la ley, estableciendo una presunción a favor del administrado, en cuya virtud transcurrido un determinado plazo se deriva una manifestación de voluntad estatal con efectos jurídicos en determinado sentido, estimatorio o desestimatorio” (114) (Alcance)

ii. “No obstante no haber una limitación respecto de los alcances de la calificación en las resoluciones administrativas, no corresponde al registro observar

---

<sup>114</sup> Resolución 581-2004-SUNARP-TR-L



aspectos evaluados por las municipalidades en el ejercicio de sus funciones en tanto no cumple un rol fiscalizador respecto de estas” (115) (Límite)

iii. “No es obstáculo para inscribir la numeración de un predio el que en el documento administrativo se consigne como titular al anterior propietario”(116) (Alcance)

iv. “En el caso de compra venta directa no es necesario que se acredite la publicación en los diarios o en la página web de la solicitud de venta directa”. Para la inscripción de la compra venta de predios de dominio privado estatal se requiere insertar en la escritura pública o adjuntar copia certificada de la resolución de aprobación de la venta del predio específico a que se refiere la rogatoria, emitida por el titular del pliego” (117) (Límite) y (Alcance)

v. “No procede cuestionar la aprobación del proyecto de habilitación urbana de un predio, cuando el mismo abarca parte de la faja marginal de un río, porque previamente debería existir pronunciamiento de la Autoridad Nacional del Agua, ya que no forma parte de los requisitos establecidos en la Ley 29090 y su reglamento y porque no cabe en sede registral cuestionar los fundamentos de hecho o derecho que ha tenido la autoridad municipal para aprobar la habilitación urbana y

---

<sup>115</sup> Resolución 676-A-2004-SUNARP-TR-L.

<sup>116</sup> Resolución 1286-2008-SUNARP-TR-L.

<sup>117</sup> Resolución 1653-2013-SUNARP-TR-L.

la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”  
(118) (Límite)

#### **4.3.3. En general y a manera de conclusión: La función administrativa ha venido siendo desmerecida**

“Regla sustancial<sup>119</sup>: Todo tribunal u órgano colegiado de la administración pública tiene la facultad y el deber de preferir la constitución y, por tanto, no aplicar una disposición infra constitucional que la vulnera manifiestamente, bien por la forma, bien por el fondo, de conformidad con los artículos 38, 51 y 138 de la Constitución. Para ello, se deben observar los siguientes presupuestos: a) que dicho examen de constitucionalidad sea relevante para resolver la controversia planteada dentro de un proceso administrativo; b) que la ley cuestionada no sea posible de ser interpretada de conformidad con la constitución”.

Lo transcrito en el párrafo anterior es la representación constitucional del control difuso, que es la posibilidad de no aplicar una ley inconstitucional.

Como lo expresa Bullard (2014): “Decir lo contrario significaba obligar a los órganos de la administración pública a incumplir la constitución y resolver algo a

---

<sup>118</sup> Resolución 454-2014-SUNARP-TR-L. Criterio y contenido parecido sobre el mismo tema (faja marginal y autoridad autónoma del agua) lo encontramos también en las resoluciones 969-2013-SUNARP-TR-L y 691-2013-SUNARP-TR-L.

<sup>119</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente 3741-2004-AA/TC. Ramón Hernando Salazar Yarlenque. La mencionada sentencia vino a traer la institución del control difuso.

sabiendas que luego su decisión sería dejada sin efecto por inconstitucional” (página editorial El Comercio).

Pero, aunque no lo podamos creer, el mencionado control difuso, que fuera extendido y entregado a los Tribunales Administrativos, ha sido dejado sin efecto por una sentencia del Tribunal Constitucional.<sup>120</sup>

#### **4.4. Respecto a la calificación registral de documentos arbitrales**

Revisaremos como es que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos decide que, los laudos arbitrales, tengan que pasar (para ser inscritos) por la conversión de documentos privados a documentos públicos.

#### **Forma documental del laudo arbitral. ¿Caminando hacia un laudo público?**

Nos ubicamos en el mes de marzo del año 2015, la superintendencia dicta la resolución 196-2015-SUNARP/SN<sup>121</sup> a través de la cual, esta vez, no se ocupa de la calificación registral de los laudos arbitrales (como lo venía haciendo) sino que más bien centra su acción modificatoria en la forma documental del laudo. Es así, que en

---

<sup>120</sup> Expediente 4293-2012-PA/TC Consorcio Requena.

<sup>121</sup> Publicada el 15 de agosto de 2015 en el diario oficial El Peruano.

la primera parte del artículo 10-A expresa que: “En el arbitraje institucional o ad hoc deberá presentarse el laudo protocolizado...” contradiciendo una norma de mayor jerarquía como el decreto legislativo 1071 que, en el artículo 55 se refiere a la forma del laudo dado que en ningún momento expresa que dicha forma deba ser la un instrumento público. Para aventurarse a tamaña modificación (una resolución de superintendencia no puede y, mucho menos debe, modificar un decreto legislativo) la superintendencia fundamenta su resolución en el artículo 6 de la ley 30313, en la que textualmente se dispuso: “La decisión arbitral que sustenta la inscripción o anotación en el registro debe cumplir la formalidad que disponga la superintendencia nacional de los registros públicos conforme al principio de titulación auténtica” (p. 549443).

Analícemos el artículo 6 de la ley 30313<sup>122</sup>. El principio registral invocado, no solamente es denominado de Titulación Auténtica, se le conoce también como el principio de Titulación Pública, porque tiene como soporte la preferencia que el registro le otorga a los documentos públicos sobre los documentos privados. Además, el principio registral en comentario, tiene como una de sus características la presunción de autenticidad de los documentos públicos (por ello, la denominación de titulación auténtica).

---

<sup>122</sup> Ley que fue dictada para combatir la falsedad documental y la suplantación en los documentos públicos notariales y que fuera publicada el 25 de marzo de 2015 en el diario oficial El Peruano.

El problema radica en que la ley 30313 no puede modificar una ley especial como la de arbitraje, que justamente es lo que ha terminado sucediendo. Más claro, por ley general se ha modificado una ley especial. El tema es tan sencillo como explicar que la naturaleza jurídica de un documento responde a la función que ejerce su autor y, si tenemos en cuenta, que los árbitros no son funcionarios públicos, mal podemos concluir que de ellos emanen documentos públicos. Por lo expresado, la ley de arbitraje cuando hace referencia a la forma del laudo, se limita a decir que debe ser escrito. No olvidar que la justicia arbitral es justicia privada y, como tal, de un arbitraje no pueden nacer documentos públicos.

El tema no se quedó estático. Posteriormente, el decreto legislativo 1232<sup>123</sup> se encargara de modificar la ley del notariado y, que, también ha sido usado (en contra de la ley de arbitraje) para “consolidar” la ilegal desnaturalización de la forma documental privada, que todo laudo arbitral tiene y debe tener por la naturaleza privada del arbitraje.

---

<sup>123</sup> “Artículo 65. Contenido del acta de protocolización. El acta de protocolización contendrá: f) Tratándose de la protocolización de laudos arbitrales deberá requerirse la comparecencia del árbitro o uno de ellos designado por el tribunal arbitral para su identificación”.

## **CAPÍTULO V: CONCLUSIONES**

### **5.1. Frente a la calificación registral de documentos judiciales**

1. La calificación registral constituye un hecho inexcusable y, por tanto, debe ser extensiva a todos los documentos (sin distingo de ningún tipo) que ingresan al registro buscando ser registrados, de conformidad con lo dispuesto en la regla general de calificación registral contenida en el artículo 2011 de nuestro código civil.

2. Haciendo un análisis del principio de Calificación, cuya aplicación será indispensable para generar una publicidad veraz, coherente y sería frente a los terceros que dejan de ser solamente los adquirentes y pasan a ser los usuarios del servicio en general, es necesario que el Registrador califique:

2.1. La legalidad desde la legalidad, capacidad, validez y forma del acto

2.2. La compatibilidad entre el acto y los asientos registrales. Y, de ser el caso con los antecedentes contenidos en las partidas y los títulos archivados.

3. En la calificación de documentos Judiciales, la Legalidad es potestad del Juez, mientras que la Compatibilidad con los asientos, partidas y, de ser el caso títulos archivados es potestad del Registrador.

El Registrador también debe calificar si el acto es o no inscribible.

4. La modificación del Código Civil por el Código Procesal Civil agregando el segundo párrafo en el artículo 2011 es una norma mal redactada por los siguientes motivos:

4.1. Por responsabilizar al funcionario público (registrador) por cumplir con su deber. ¡Sí aunque usted no lo crea! Parece que estamos frente a un caso propio de la televisión y no del derecho. El párrafo modificador establece claramente, que el incumplimiento de lo dispuesto (es decir no aplicar el principio de calificación), acarrea la responsabilidad del registrador. Realmente se desnaturalizó la función registral de calificación, cuya principal labor es precisamente, analizar la legalidad, y compatibilidad del acto inscribible.

4.2. Por establecer que al documento Judicial no se le aplica lo dispuesto en el párrafo anterior, es decir, la calificación general, pero de ser el caso podrá solicitar la aclaración pertinente. Si no es posible calificar, entonces es incoherente solicitar una aclaración.

5. No caben apercibimientos cuando se cumple una función inherente al cargo. Siempre planteamos los siguientes ejemplos: una resolución judicial ordena al registrador la inscripción de un acto que contiene la descripción de un inmueble cuyo lindero derecho, en el parte judicial, consigna una característica distinta a la que se encuentra inscrita en la partida registral del inmueble. El juez es comunicado de tal discrepancia y, ante el pedido de aclaración del registrador, contesta insistiendo con un apercibimiento. Lo único que generó con dicha orden (por demás incoherente) es quebrar el orden social y, como consecuencia de ello, no alcanzar la paz jurídica (razón y sentido de toda sentencia judicial). Es más, con su desacertada decisión generó un doble nivel de conflictividad: social y registral, teniendo en cuenta que la publicidad (hacia afuera) de dicho acto no es cierta, sólida y mucho menos veraz.

6. La calificación especial estuvo regulada en el reglamento general de los Registros Públicos pero, una Acción Popular, dejó sin efecto los alcances del artículo 32 del mencionado reglamento. Después de dicha acción judicial la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), ha preferido guardar silencio hasta el día de hoy.

7. El Tribunal Registral a través del tercer precedente de observancia obligatoria aprobado en el quinto pleno de dicha instancia, se encargó de regular los límites y alcances de la calificación registral de los documentos Judiciales. Generando la regla de calificación registral para los mismos.



8. En dicho Precedente de Observancia Obligatoria el Tribunal Registral ha cometido el error de confundir el acceso al registro de una decisión judicial de naturaleza temporal (como la demanda o el embargo) con el acceso al registro de una decisión judicial de naturaleza definitiva (como la sentencia). Decisiones judiciales como el embargo o la demanda se anotan preventivamente. La sentencia se inscribe. Por ello en la presente he afirmado que el artículo 2011 segundo párrafo fue redactado para calificar las sentencias y, si las mismas, no son compatibles con lo que el registro publicita, entonces el registrador debe solicitar al juez la “aclaración correspondiente”, si el juez insiste, por tratarse de una sentencia el registrador tendrá que inscribir. Ello, no exime al Juez de tener que expresar “su criterio jurisdiccional”.

9. El artículo 2011 segundo párrafo del Código Civil no se aplica cuando se trata del acceso al registro de una decisión judicial de naturaleza temporal. Por ello, el código procesal civil (norma que modifica el artículo 2011 del código civil) regula en los artículos 656 y 673, que la anotación de embargo y la anotación de demanda merecen ser calificadas, usando la oración: “siempre que resulten compatibles” con lo que el registro publicita (es decir, lo que aparece inscrito).

10. Por todo lo expresado debo concluir que más allá de mi posición analítica y académica discrepante con el Precedente de Observancia Obligatoria,

debo reconocer que es el Tribunal Registral quien ha fijado el alcance y límite de la calificación de los documentos Judiciales.

## **5.2. Frente a la Calificación registral de documentos de la Justicia de Paz**

1. El Tribunal Registral es quien ha venido a regular los alcances y límites de la calificación registral de los documentos de la Justicia de Paz. Para ello, ha dictado cuatro (4) precedentes de observancia obligatoria. El cuarto precedente del pleno segundo. El segundo precedente del pleno centésimo noveno. El primer precedente del pleno centésimo vigésimo primero. El precedente único del pleno centésimo septuagésimo. Todos ellos y las resoluciones que los sustentan han sido debidamente analizadas en la presente investigación.

2. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, no obstante contar con facultad para regular el procedimiento registral no tuvo ningún tipo de presencia en la Calificación registral de documentos de la Justicia de Paz. En forma tardía y obviamente de manera posterior a lo realizado por el Tribunal Registral a través de los Precedentes de Observancia Obligatoria dicto una directiva sobre calificación registral de documentos judiciales emitidos por la Justicia de Paz. Lamentablemente, la mencionada directiva trata los temas dispuestos por el Tribunal Registral en tres de los cuatro Precedentes de Observancia Obligatoria dictados. Por tanto y, de acuerdo a lo expresado en el presente trabajo es el

Tribunal Registral quien ha regulado la calificación registral de los documentos de la Justicia de Paz

3. En la directiva tardía de SUNARP se han planteado tres (3) espacios de regulación: presentación al registro, calificación registral y comunicación con las diversas autoridades competentes y, de manera específica, cuando la escritura “imperfecta” se encontraba regulada por el código de procedimientos civiles.

4. Los nuevos supuestos de tacha y, de suspensión y prórroga del asiento de presentación, regulados por la directiva sobre calificación de documentos judiciales de la Justicia de Paz, debieron generar la modificación del reglamento general de los registros públicos y no lo han hecho.

5. Al igual que en la calificación de documentos Judiciales debería existir en el reglamento general de los registros públicos un artículo que regule los aspectos calificables de los documentos de la Justicia de Paz. Dicha norma corresponde a la SUNARP.

### **5.3. Frente a la calificación registral de documentos administrativos**

1. El Tribunal Registral a través del Precedente de Observancia Obligatoria sobre calificación registral de documentos Administrativos ha regulado los alcances y límites de la calificación registral en dichos documentos. Por tanto, una vez más el Tribunal Registral norma la calificación registral.

2. En las resoluciones que sustentan el precedente de observancia obligatoria (mencionado en el párrafo anterior) sobre calificación de resoluciones administrativas, el criterio para limitar el alcance de la calificación registral se encuentra en la presunción de validez del acto administrativo. Dicha posición responde al respeto que se debe tener por la autonomía del acto administrativo y, sobre todo, por la presunción de validez que los mismos han recibido desde la Ley de Procedimiento Administrativo General.

3. Lamentablemente, la Corte Suprema no ha reconocido (en una sentencia en Casación) que el acto administrativo NO debe ser calificado en su contenido. Dejando de lado la presunción de validez del mismo.

4. Lamentablemente, el Tribunal Constitucional ha dejado sin efecto al Control Difuso y, por tanto, los Tribunales Administrativos a sabiendas que la norma es Inconstitucional no pueden dejar de aplicar la misma.

5. Al igual que en la calificación de documentos Judiciales y de la Justicia de Paz debería existir en el reglamento general de los registros públicos un artículo que regule los aspectos calificables de los documentos Administrativos. Dicha norma corresponde a la SUNARP.

#### **5.4. Frente a la calificación de documentos arbitrales**

1. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) en contra de lo que hemos venido analizando en la presente investigación, donde quien ha venido liderando la regulación de los “alcances y límites” de la calificación registral, ha sido el Tribunal Registral, decide en el año 2008 a través del reglamento de inscripciones del registro de predios regular la calificación de laudos arbitrales. En el fondo se dijo que el registrador estaba limitado para calificar un laudo arbitral, pero, en honor a la verdad, estaba prohibido.

2. Posteriormente (2012) el Tribunal Registral aprobó un Precedente de Observancia Obligatoria (tercer precedente aprobado en el pleno nonagésimo noveno) que fijo solamente los límites y no, los “alcances” para la calificación del acceso al registro de un laudo arbitral. Esta fue una tremenda debilidad del precedente de observancia obligatoria. Dicho precedente quedó sin efecto por un acuerdo del Plenario del Tribunal Registral (pleno centésimo vigésimo primero). Ello, no sucedió porque se dieron cuenta de la falta de los “alcances” para calificar los laudos arbitrales, sino que, aparecieron laudos fraudulentos que fueron usados

indebidamente, para dejar sin derecho a la propiedad a determinadas personas y, ante dicha situación, el tribunal registral procedió a dejar sin efecto el antes mencionado Precedente de Observancia Obligatoria. El precedente no debió ser dejado sin efecto, al contrario, correspondía mejorarlo y, como tal, fijar “alcances” de calificación para los laudos arbitrales. Ello, no sucedió.

3. Haber dejado sin efecto el Precedente de Observancia Obligatoria expresa una mala señal hacia el sistema registral, dado que, los registradores no cuentan con una regla especial que fije los “límites y alcances” para la calificación registral de laudos arbitrales. Hoy en día los registradores tienen que remitirse exclusivamente al reglamento general de los registros públicos, en donde encuentran una norma exactamente igual a la que fue dejada sin efecto por el tribunal registral y, de la cual, se aprovecharon personas sin principios, ni valores éticos.

4. La SUNARP ha creído conveniente que los laudos arbitrales lleguen al registro para ser calificados previa Protocolización Notarial de los mismos. Se argumenta que dicha medida genera seguridad jurídica, como si el parte notarial de una escritura pública no pudiera ser falsificado.

## **CAPÍTULO VI: RECOMENDACIONES**

### **6.1. Frente a los documentos Judiciales**

6.1.1. Teniendo en cuenta la facultad regulatoria de SUNARP me permito recomendar que debería contener el artículo pertinente del reglamento general de los registros públicos con relación a los aspectos calificables en un documento Judicial:

- Condición de inscribible del acto.
  
- Legalidad de las formas extrínsecas.
  
- Determinación “clara” del acto inscribible en la sentencia judicial.
  
- Compatibilidad con lo registrado, salvo criterio jurisdiccional expresado.

6.1.2. No olvidemos que el juez tiene la facultad (valgan verdades, poco usada) y obligación a la vez de tener que expresar y sustentar su “criterio jurisdiccional”. Siempre que ello suceda, podría ordenar al registrador inscribir situaciones de actos incompatibles o, peor aún, de actos no inscribibles. El juez califica la demanda y evalúa los hechos lo que le permite tener el conocimiento real de los derechos que se están discutiendo, por tanto, puede y tiene la obligación de aplicar su criterio jurisdiccional, por lo que frente a esta situación me permito

recomendar que la SUNARP mas allá de la directiva dictada para que los registradores no sean responsables de una inscripción incompatible o la de un acto no inscribible regule en el reglamento general de los Registros Públicos una artículo (distinto al recomendado en el numeral 6.1.1) en el que exprese claramente que cuando el Juez ordene registrar un asiento incompatible o que contiene un acto no inscribible, el registrador deberá dejar expresa constancia de que la publicidad que genera dicho asiento es “forzada por la resolución del señor juez”.

6.1.3. Ante la situación planteada en el numeral 6.1.2 me permito recomendar el siguiente modelo de asiento de inscripción: “El asiento registral existe por disposición del señor juez del juzgado civil de Cusco” (es solo un ejemplo) Y, a continuación de la descripción del acto materia de registro debería aparecer el siguiente texto: “La publicidad que el presente asiento genera es FORZADA o responde a la decisión o criterio del señor juez del juzgado civil de Cusco”.

## **6.2. Frente a los documentos de la Justicia de Paz**

6.2.1. Teniendo en cuenta la facultad regulatoria de SUNARP me permito recomendar que debería contener el artículo pertinente del reglamento general de los registros públicos con relación a los aspectos calificables en un documento de la Justicia de Paz:



Condición de inscribible del acto.

- Legalidad de las formas extrínsecas.
- Determinación “clara” del acto inscribible en la sentencia judicial.
- Compatibilidad con lo registrado, salvo criterio jurisdiccional expresado.
- Competencia del Juez para hacer la Escritura Pública.
- Competencia del Notario para hacer la Escritura Pública.
- Tiempo de otorgada la Escritura Pública con la finalidad de determinar la autoridad que deberá emitir el parte judicial.

6.2.2. Me permito recomendar la modificación del artículo 29 del reglamento general de los registros públicos, teniendo en cuenta que la directiva 04-2015-SUNARP/SN ha modificado las causales de prórroga de la vigencia del asiento, agregando una nueva: la de prorrogar la vigencia por 90 días del asiento de presentación cuando el registrador oficie a la Corte Superior o al Colegio de Notarios buscando respuesta sobre la Competencia del Juez y sobre la inexistencia de Notario en determinada jurisdiccional territorial.

### **6.3. Frente a los documentos administrativos**

6.3.1. Teniendo en cuenta la facultad regulatoria de SUNARP, me permito recomendar que debería contener el artículo pertinente del reglamento general de los registros públicos con relación a los aspectos calificables en un documento Administrativo:

Condición de inscribible del acto.

Formalidad extrínseca del documento que contiene el acto.

Compatibilidad con lo registrado.

No se puede calificar el procedimiento administrativo.

6.3.2. Teniendo en cuenta la “presunción de validez del acto administrativo” me permito recomendar un artículo en el reglamento general de los registros públicos que norme dicha condición y, como tal, la imposibilidad para que un registrador puede realizar observaciones sobre dicha presunción.

## **6.4. Frente a los documentos arbitrales**

6.4.1. Teniendo en cuenta la facultad regulatoria de SUNARP me permito recomendar que debería contener el artículo pertinente del reglamento general de los registros públicos con relación a los aspectos calificables en un documento arbitral:

Condición de inscribible del acto.

Formalidad extrínseca del documento que contiene el acto.

Compatibilidad con lo registrado.

No se puede calificar el procedimiento arbitral.

Acreditar la competencia del árbitro o tribunal arbitral.

6.4.2. Teniendo en cuenta que desde la Ley 30313 se ha venido interpretando sobre la naturaleza jurídica del documento arbitral me permito

recomendar la modificación del artículo 10-A del reglamento general de los registros públicos y el artículo 65 de la Ley del Notariado. Ambas modificaciones se deberían dar con la finalidad de devolver al Laudo Arbitral su condición de documento privado por excelencia.

## FUENTES DE LA INFORMACIÓN

### Bibliografía calificación general

Álvarez, J. (2012). *Derecho Inmobiliario Registral* (Tercera edición). Lima: Ediciones Legales.

Casado, P. (2002). *Los Principios Registrales Mercantiles. Principio de Control de Legalidad*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Chico y Ortiz, J. (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario-Tomo II. El Principio de Legalidad* (Cuarta edición). Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S. A.

Coghlan, A. (1984). *Teoría General de derecho inmobiliario registral. Legalidad y Calificación*. Buenos Aires: Editorial Abeledo Perrot.

Cornejo, A. (2001). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Editorial Astrea.

Gimeno-Bayón (1996). *Calificación registral de documentos judiciales*. En F. Gómez & R. Recio (eds.), *La calificación registral: estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral*.

Gómez, F., & Pozo, P. del (2000). *Lecciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S. A.

Gómez, F. (2008). *La Calificación Registral: Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral. Tomo II* (Segunda edición). Navarra, España: Editorial Thomson Civitas.

Gonzales, G. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario* (Segunda edición). Lima: Jurista Editores.

Gonzales, J. (2002). *Comentarios al nuevo reglamento general de los registros públicos*. Lima: Gaceta Jurídica.

López, F. (1983). *Curso Introductorio al Derecho Registral*. Buenos Aires: Víctor P. de Zavalía S. A.

Manzano, A., & Manzano, M. (2008). *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid: Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Mendoza, G. (2017). *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. Lima: Editorial Praeter Legem.

Mendoza, G. (2017). *Comentarios a los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral*. Lima: Editorial Praeter Legem.

Moisset, L. (2004). *La Publicidad Registral* (Cuarta edición). Lima: Palestra Editores.

Muro, M. (1997). *Compendio de Legislación Registral y Notarial*. Lima: Ministerio de Justicia y Gaceta Jurídica Editores.

Pau, A. (2001). *La Publicidad Registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España – Centro de Estudios Registrales.

Rajoy, E. (2005). *La calificación registral en el marco de la Unión Europea*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Cuadernos de Derecho Registral.

Reina, G. de (2011). *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: Editorial B de F.

Scotti, E. (1983). *Derecho Registral Inmobiliario. Modalidades y efectos de las observaciones registrales. Aspectos Calificables*. Buenos Aires: Editorial Universidad.

Villaro, F. (1999). *Elementos de Derecho Registral Inmobiliario. Calificación Registral* (Segunda edición). Buenos Aires: Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires.

## **Bibliografía calificación documentos judiciales**

Abello, R. (2000). Los mandamientos de embargo en causa criminal. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 645, 353-363.

Alzamora, M. (1968). *Derecho Procesal Civil. Teoría del Proceso Ordinario* (Segunda edición). Lima: Fondo Editorial de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Cachón, M. (1991). *El Embargo*. Barcelona: Librería Bosch.

Carnelutti, F. (2004). *Como nace un proceso*. Bogotá: Editorial Temis.

Chico y Ortiz, J. (2000). *Estudio de Derecho Hipotecario. Tomo II. Inscripción de resoluciones judiciales que afectan la capacidad civil de las partes*. Madrid. Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales.

Couture, E. (1978). *Introducción al estudio del Proceso Civil*. Buenos Aires: Ediciones Depalma Editores.

Delgado, A. (1999). El documento judicial registrable y su calificación registral en Perú. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 653, 1495-1501.

García, J. (2005). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo II* (Segunda edición). Madrid: Editorial Civitas.



Gonzales, G. (2014). *Los Principios Registrales en el conflicto judicial*. Lima: Ediciones Legales.

Martel, R. (2003). *Tutela cautelar y medidas autosatisfactivas en el proceso civil*. Lima: Palestra Editores.

Martínez, R. (1999). *Medidas Cautelares* (Cuarta edición). Buenos Aires: Editorial Universidad.

Moisset, L. (2004). *La Publicidad Registral* (Cuarta edición). Lima: Palestra Editores.

Obando, V. (2002). Contenido y alcances del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva: mecanismos procesales. *Revista de Derecho Procesal*, 2, 99-113.

Ortiz, J. (2005). *Apuntes de Derecho Registral. Calificación registral de documentos judiciales. El derecho la justicia y la estabilidad jurídica antes que la ley hepática*. Primera edición. Lima: Editor Dante Antonioli Delucchi.

Poveda, J. (2000). Algunas ideas sobre el ámbito de la anotación de demanda. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 660, 2455-2466.

Roca, R., & Roca, L. (1995). *Derecho Hipotecario* (Octava edición). Barcelona: Editorial Bosch S. A.

Rubio, M. (2006). *El Estado Peruano, según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Rubio, M. (2016). *El Título Preliminar del Código Civil* (Novena edición). Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Rubio, M. (2011). *El Test de Proporcionalidad en la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional Peruano* (Novena edición). Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Sánchez, J. (2000). La función judicial en el recurso contra la calificación del registrador. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 657, 621-641.

Silva, M. (2006). La Calificación de resoluciones judiciales. Comentarios al precedente de observancia obligatoria aprobado por el Tribunal Registral. *Revista Actualidad Civil*. Lima: Gaceta Jurídica Editores.

Soria, M. (1997). *Calificación de partes judiciales*. Lima: Palestra Editores.

Taraborelli, J. (2001). *Cierre Registral y Medidas Cautelares*. Buenos Aires: Editorial La Ley.

Villavicencio, S. (2018). La falta de motivación de las resoluciones judiciales y la valoración conjunta de las pruebas. *Revista Actualidad Civil*, 47, 209-236.

### **Bibliografía calificación documentos justicia de paz**

Calamandrei, P. (2005). *Introducción al Estudio Sistemático de las Providencias Cautelares*. Lima: Ara Editores.

Belaunde, J. de (sin fecha). *La reforma del sistema de justicia. ¿En el camino correcto?* Lima: Instituto Peruano de Economía Social de Mercado y Konrad Adenauer Stiftung.

Gutiérrez, E. (1982). *La Fe Pública Extra notarial*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.

Landa, C. y Velazco, A. (2005). *Constitución Política del Perú 1993*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

Ley de Justicia de Paz, Ley 29824.

Ley del Notariado. Decreto Legislativo 1049.

Ortiz J. (2015) *La Justicia de Paz y Acceso al Registro de las Escrituras Imperfectas*.  
*Revista Derecho Universidad de Piura*. Lima: ECB Ediciones.

Pásara, L. (2010). *Tres claves de la Justicia en el Perú*. Lima: Fondo Editorial de la  
Pontificia Universidad Católica del Perú.

Priori, G. (2006). *La Tutela Cautelar. Su configuración como derecho fundamental*.  
Lima: Ara Editores.

Reglamento de la Ley 29824. Decreto Supremo 007-2013-JUS.

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 087-2015-  
SUNARP/SN. Lineamientos que deben seguir las instancias registrales en la  
calificación de escrituras imperfectas.

Secretaría Técnica de la Comisión especial para la Reforma Integral de la  
Administración de Justicia (2004). *Los problemas de la Justicia en el Perú: hacía  
un enfoque sistémico*. Lima: Comisión Andina de Juristas.

Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Decreto Supremo 017-93-JUS.

### **Bibliografía calificación documentos administrativos**

García, E., & Fernández, T. (2006). *Curso de Derecho Administrativo*. Lima: Palestra Editores y Temis.

Guzmán, C. (2013). *Manual del Procedimiento Administrativo General*. Lima: Pacífico Editores.

Ortiz, J. (2017). Calificación registral de documentos administrativos. ¿Quién ve por ella? ¿Dónde estamos? ¿Hacia dónde vamos? En G. Mendoza (Dir.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. Lima: Editorial Praeter Legem.

Remón, J. (2008). El documento administrativo y el registro. En F. Gómez (ed.), *La Calificación Registral*. Navarra, España: Editorial Thomson Civitas.

Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS.

## **Bibliografía calificación documentos arbitrales**

Bullard, A. (19 de abril de 2014). Esquizofrenia. *El Comercio*. Recuperado de <https://elcomercio.pe/opinion/columnistas/esquizofrenia-alfredo-bullard-311788-noticia/>

Ortiz J. (2019). Calificación registral de documentos administrativos. *Revista Actualidad Civil*, 57. Lima: Instituto Pacífico Editores.

Varios autores (2018). Enciclopedia de Arbitraje. Lima: Biblioteca de Arbitraje del Estudio Mario Castillo Freyre.