



**CCXLVII PLENO REGISTRAL**  
**SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL**

En sesión ordinaria no presencial (virtual), vía zoom, a las 8:30 horas del día 20 de agosto del 2021 se reunieron los miembros del Tribunal Registral en Pleno con la participación de los vocales: Walter Eduardo Morgan Plaza, quien preside la sesión, Daniel Tarrillo Monteza como secretario, Pedro Álamo Hidalgo, Gloria Salvatierra Valdivia, Rosario Guerra Macedo, Beatriz Cruz Peñaherrera, Elena Vásquez Torres, Luis Aliaga Huaripata, Fredy Ricaldi Meza, Mirtha Rivera Bedregal, Jesús Vásquez Vidal, Jorge Almenara Sandoval, Roberto Luna Chambi, Aldo Samillán Rivera, Luis Esquivel León y Rafael Pérez Silva.

**Quórum e instalación:**

Contando con la participación virtual de los 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral, Walter E. Morgan Plaza, declaró válidamente instalado el Pleno.

**AGENDA:**

**VIERNES 20 DE AGOSTO DE 2021**

- 08:30 a.m. Instalación.
- 08:45 a.m. **Inauguración del CCXLVII Pleno del Tribunal Registral a cargo del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.**
- Dr. Harold Tirado Chapoñan.**
- 08:55 a.m. **Palabras a cargo del presidente del Tribunal Registral**
- Dr. Walter Morgan Plaza**
- 09:00 a.m. **TEMA 1: Competencia del Notario en relación al uso del sistema biométrico respecto a predios ubicados fuera de la competencia territorial del Notario.**

**Ponente: Dra. Rosario Guerra Macedo**

**Propuesta del I Taller Interinstitucional con el Colegio de Notarios de Lima y la SUNARP**

Que el acuerdo del Tribunal Registral sea llevado a Pleno para que tenga la categoría de precedente de observancia obligatoria.

La imposibilidad de utilizar el sistema biométrico de identificación habilita al notario a usar otros mecanismos de identificación contemplados en el



artículo 55 de la Ley del Notariado. Por tanto, en este supuesto, la escritura pública no resulta ser nula, siempre y cuando se encuentre habilitado según la página web del colegio de notarios respectivo a brindar el servicio de identificación biométrica.

09:45 a.m. Debate del tema.

10:15 a.m. Conclusiones y votación.

10:30 a.m. **TEMA 2: Tacha especial**

**Ponente: Dr. Daniel Tarrillo Monteza**

Los Registradores vienen aplicando mal el inciso a) del artículo 43-A. o se confunden "acto no inscribible" con acto que no se puede inscribir por falta de requisitos.

11:15 a.m. Debate del tema.

11:30 a.m. Conclusiones y votación.

11:45 a.m. **TEMA 3: Actos de disposición de tierras comunales.**

**Ponente: Dr. Aldo Samillán Rivera**

Establecer si resulta posible inscribir acciones y derechos sobre territorios comunales

**Resoluciones contradictorias**

**Resoluciones en contra:**

- **038-2021-SUNARP-TR-T del 23.4.2021**

**Transferencia de acciones y derechos sobre territorio comunal:** En la calificación registral de actos que contengan transferencia de acciones y derechos sobre territorio comunal se debe tener en cuenta que: i) si el título contiene transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, el registrador no podrá inscribir -la transferencia de alícuotas sino se presentan los documentos técnicos requeridos para una independización; y, ii) si del título presentado no sea posible determinar que la transferencia sea de cuotas ideales y su equivalente en área material, será necesario presentar escritura pública aclaratoria donde se precise la porción material del territorio comunal a independizar.

**Integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas:** El artículo 89 de la Constitución, precisa que las Comunidades Campesinas y Nativas son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y libre disposición de sus tierras dentro del marco que la ley establece. El objetivo este dispositivo es el respeto a la autonomía -de



la comunidad para definir sus propios destinos, así como su idea y proyecto de desarrollo; sin embargo, debe de establecerse una limitación: la integridad del derecho de propiedad del territorio comunal, interpretándose que nada de lo establecido en la declaración constitucional autoriza o fomenta acción alguna encaminada a quebrantar o menoscabar, total o parcialmente, la integridad territorial y la unidad política de la comunidad campesina

- **430-2018-SUNARP-TR-A del 21.6.2018**

**Transferencia de acciones y derechos de un predio de propiedad de una comunidad campesina:** Conforme al numeral 6.10.1 de la Directiva que regula la Inscripción de los actos y derechos de las Comunidades Campesinas, no procede la inscripción de los títulos otorgados por comunidades campesinas en los que se transfiera una cuota ideal y su equivalente en área material. Sin embargo, procederá la inscripción del acto, cuando el Registrador solicite la presentación de la documentación técnica necesaria para la independización del área y del contenido del contrato se desprende que el acto celebrado por las partes es una compraventa de una parte material del predio

**Resoluciones a favor:**

- **916-2019-SUNARP-TR-A del 15.11.2019**

**Transferencia de alícuotas de un predio de propiedad de una comunidad campesina:** Procede la inscripción de la transferencia de alícuotas de un predio de propiedad de una comunidad campesina cuando en el título traslativo de dominio consta el porcentaje a transferir sin indicar su equivalente en parte material. Sólo en caso de que en los títulos conste la transferencia de alícuotas y su equivalente en un área material, la calificación debe ser efectuada conforme a la disposición contenida en el numeral 6.10.1 de la Directiva N°10-2013-SUNARP-SN.

- **925-2019-SUNARP-TR-A del 18.11.2019**

**Transferencia de alícuotas de un predio de propiedad de una comunidad campesina:** Procede la inscripción de la transferencia de alícuotas de un predio de propiedad de una comunidad campesina cuando en el título traslativo de dominio consta el porcentaje a transferir sin indicar su equivalente en parte material. Sólo en caso que en los títulos conste la transferencia de alícuotas y su equivalente en un área material, la calificación debe ser efectuada conforme a la disposición contenida en el numeral 6.10.1 de la Directiva N°10-2013-SUNARP-SN.

12:15 p.m. Debate del tema

12:45 p.m. Conclusiones y votación



01:00 p.m. Almuerzo

02:00 p.m. **TEMA 4: Constancia negativa de catastro o de zona no catastrada para inmatriculación de predios urbanos ubicados en zonas no catastradas.**

**Ponente: Dr. Rafael Pérez Silva**

Establecer si se debe solicitar la constancia de negativa de catastro o de zona no catastrada para inmatriculación de predios ubicados en zonas donde no se ha realizado levantamiento catastral, teniendo en cuenta que el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no lo solicita expresamente

**Resoluciones que señalan que no es factible su presentación:**

- **149-2020-SUNARP-TR-L del 16.1.2020**

**Inmatriculación de predio urbano ubicado en zona no catastrada:** Para la inmatriculación de un predio urbano ubicado en zona no catastrada, se requiere que el plano de ubicación del predio y la memoria descriptiva se encuentren suscritos por verificador competente y visados por la municipalidad correspondiente, de conformidad con el primer párrafo del artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, dispositivo legal que ¿en dicho supuesto- no exige la presentación del certificado negativo de catastro.

**Resoluciones que ha señalado la presentación del mencionado documento.**

- **396-2019-SUNARP-TR-A del 28.5.2019**

**Inmatriculación:** Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en zonas no catastradas se requiere la presentación del instrumento que cuente con la antigüedad requerida de los 5 años, certificado negativo de catastro y plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente y visado por la municipalidad Distrital correspondiente, tal como lo dispone el artículo 20 del RIRP.

- **523-2018-SUNARP-TR-A del 1.8.2018**

**Inmatriculación de predios urbanos:** Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en zona no catastrada se requiere la presentación del certificado negativo de catastro expedido por la municipalidad competente.

02:30 p.m. Debate del tema.

02:50 p.m. Conclusiones y votación por zoom.

03:15 p.m. **TEMA 5: Cesión hipotecaria**

**Ponente: Dr. Luis Esquivel León**



Establecer si la inscripción de la cesión hipotecaria constituye por sí misma la noticia del nacimiento o surgimiento de la obligación garantizada, o solo se trata una mera sustitución del titular del crédito en cuyo caso debe remitirse para al título archivado con la finalidad de verificar si las obligaciones garantizadas han llegado a nacer.

#### **Resoluciones a favor:**

##### **Resolución n.º 379-2020-SUNARP-TR-T de 10/08/2020**

**Cesión de hipoteca.** La inscripción de la cesión hipotecaria no constituye una mera sustitución del titular del crédito, sino la noticia del nacimiento o surgimiento de la obligación garantizada con la hipoteca. Extinción de hipoteca.

##### **Resolución n.º 212-2019-SUNARP-TR-T de 04/04/2019**

**Transferencia mediante cesión de derechos de garantías hipotecarias.** La inscripción de la cesión no significa una mera sustitución del titular del crédito, sino la noticia del nacimiento o surgimiento de la obligación cierta garantizada con la hipoteca.

#### **Resolución en contra**

##### **Resolución n.º 1262-2019-SUNARP-TR-L de 16/05/2019**

**Cesión de hipoteca.** La cesión de hipoteca no supone de modo alguno, la modificación del acto constitutivo de la hipoteca, en tanto no modifica ninguno de sus elementos constitutivos. Por tanto, el plazo para la extinción de una hipoteca cedida se computa a partir del acto constitutivo, conforme a la regla del artículo 3º de la Ley 26639 que resulte aplicable.

- 04:00 p.m. Debate del tema.
- 04:30 p.m. Conclusiones y votación.
- 05:00 p.m. Votación si será acuerdo o precedente el criterio aprobado en el Pleno 245.

#### **TRANSFERENCIA FORMALIZADA EN FECHA POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN DE LA EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA**

Procede la inscripción de la transferencia formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica por el liquidador, por la responsabilidad que le compete de cumplir con las obligaciones que quedaron pendientes.

Criterio sustentado en la Resolución N° 899-2021-SUNARP-TR del 8.7.2021.

- 05:30 p.m. Fin de la sesión

**VIERNES 20 DE AGOSTO**



Siendo las 08:45 a.m. el Superintendente Nacional de los Registros Públicos, Dr. Harold Tirado Chapoñan, inauguró el presente Pleno.

A continuación, el presidente del Tribunal Registral Dr. Walter Morgan Plaza da inicio al Pleno y continúa con la agenda.

**TEMA 1:** **Competencia del Notario en relación al uso del sistema biométrico respecto a predios ubicados fuera de la competencia territorial del Notario.**

**Ponente: Dra. Rosario Guerra Macedo**

**Propuesta del I Taller Interinstitucional con el Colegio de Notarios de Lima y la SUNARP**

Que el acuerdo del Tribunal Registral sea llevado a Pleno para que tenga la categoría de precedente de observancia obligatoria.

La imposibilidad de utilizar el sistema biométrico de identificación habilita al notario a usar otros mecanismos de identificación contemplados en el artículo 55 de la Ley del Notariado. Por tanto, en este supuesto, la escritura pública no resulta ser nula, siempre y cuando se encuentre habilitado según la página web del colegio de notarios respectivo a brindar el servicio de identificación biométrica.

La **vocal Rosario Guerra** remite su ponencia en los siguientes términos:

**Competencia del Notario en relación al uso del sistema biométrico respecto a predios ubicados fuera de la competencia territorial del Notario.**

En el CCXXXI Pleno Registral se presentaron dos propuestas, siendo las siguientes:

**PROPUESTA 1:**

**Actos de transferencia o gravamen efectuados por personas naturales respecto a predios situados fuera de la competencia territorial del notario**

La imposibilidad del uso del sistema biométrico de identificación no habilita al notario a emplear la consulta en línea del RENIEC o la fe de conocimiento, contemplados en el artículo 55 de la Ley del Notariado. De extenderse la escritura pública, ésta será nula de pleno derecho, de conformidad con el artículo 123-A del Decreto Legislativo 1049, Ley del Notariado.

**PROPUESTA 2:**

**Actos de transferencia o gravamen efectuados por personas naturales respecto a predios situados fuera de la competencia territorial del notario**

La imposibilidad de utilizar el sistema biométrico de identificación habilita al notario a usar otros mecanismos de identificación contemplados en el artículo 55 de la Ley del Notariado. Por tanto, en este supuesto, la escritura pública no resulta ser nula, siempre y cuando se



encuentre habilitado según la página web del colegio de notarios respectivo a brindar el servicio de identificación biométrica.

Ahora bien, ¿Cuál fue el acuerdo final?

Se optó por la segunda propuesta

### **Actos de transferencia o gravamen efectuados por personas naturales respecto a predios situados fuera de la competencia territorial del notario**

La imposibilidad de utilizar el sistema biométrico de identificación habilita al notario a usar otros mecanismos de identificación contemplados en el artículo 55 de la Ley del Notariado. Por tanto, en este supuesto, la escritura pública no resulta ser nula, siempre y cuando se encuentre habilitado según la página web del colegio de notarios respectivo a brindar el servicio de identificación biométrica.

El presidente del Tribunal Registral nos ha comentado que hubo una reunión con los Notarios y la Superintendencia, este evento contó con la participación de varios notarios, al final ellos han propuesto qué es lo que desean.

Se propuso que el acuerdo sea llevado a Pleno para que tenga la categoría de precedente de observancia obligatoria; asimismo, que su contenido forme parte de la legislación registral, ya sea que forme parte de las reglas de calificación establecidas en el Reglamento General o en las normas que regulan la inscripción de actos en el Registro de Predios.

El **presidente del Tribunal Registral** da inicio al debate y señala:

Existe una regla general y una excepción. La regla general es que el notario tiene que usar el biométrico en todas las situaciones y la excepción era que cuando el predio se ubicaba fuera del lugar en esa situación el notario no puede escapar a usar y usar efectivamente el biométrico. Entonces el problema que se había suscitado en aquella ocasión fue que el notario que estaba formalizando la transferencia de un predio ubicado en un lugar distinto a su locación por defectos del sistema biométrico, porque el notario sí tenía el sistema biométrico, no le arrojaba la identificación de la persona entonces lo que hizo es señalar que conoce al vendedor, identificó con fe de conocimiento, es lo que recuerdo, pero no pudo usar el biométrico por fallas ya que los dermatoglifos del contratante no podían ser leídos por la máquina entonces no podía accederse a la base de datos para corroborar si efectivamente era o no la persona. Ese es el criterio que nosotros manejamos porque la ley es clara en el sentido que si yo quiero escapar a la regla de que no puedes formalizar transferencia de predios ubicados fuera del rango de la provincia de competencia del notario, la única forma de hacerlo es emplear el biométrico e identificar de manera efectiva o sea no un intento de usar el mecanismo sino de usarlo y tener un resultado positivo. Digo estos antecedentes para que los compañeros vocales que no estuvieron en esa reunión puedan analizar el caso y ver si se inclinan por la posición que primó en ese momento o quizás podría elevarse a precedente o quedar sin efecto el acuerdo, eso lo dejo a discusión del Pleno.

El **vocal suplente Aldo Samillán** señala:

Yo estuve en la reunión que se sostuvo con los notarios, en muchas ocasiones no se puede hacer la identificación correcta a través del biométrico entonces ellos utilizan otra forma de



poder identificar, ver que la persona que se está presentando sea, pusieron el caso de que una notaria quiso realizar una transferencia en la notaría Gonzales Loli y no pudo identificarla a pesar que la conocía entonces vemos hasta qué punto esto retrasa el tráfico jurídico.

Lo que sí conversamos con los notarios es que, en todo caso, se pueda señalar la forma de cómo se está identificando, si bien es cierto no se pudo utilizar el biométrico, señalar que se ha realizado por la búsqueda en Reniec o se conoce a la persona porque es del ámbito geográfico algo así se puso en el tapete para que pueda ser discutido también en el Pleno, que indiquen la forma cómo el notario ha logrado identificar a la persona, no solamente señalar lo que se prescribe en el art. 85 sino indicar de manera precisar la forma cómo ha logrado poder llegar a identificar a esa persona.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Y cuál es tu posición Aldo.

El **vocal suplente Aldo Samillán** señala:

Si es que el notario coloca en realidad la forma cómo ha identificado, no solamente cita la norma yo creo que sí cabría la posibilidad de que el acuerdo aprobado se eleve como precedente.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Yo reitero la posición que tuve en el Pleno donde se aprobó el acuerdo y en realidad no voté por el acuerdo porque pienso que en principio por teoría nosotros sabemos que siempre ha sido competencia del notario identificar y dar fe de la capacidad de las personas y es por eso hasta que se dio el tema del biométrico siempre estaba esto en la esfera del notario, pero cuando la norma cambia y primero se pone el requisito del biométrico y luego se coloca que va ser nulo si no se utiliza ya me parece que se ha sustraído un poco para ajustarlo al notario o someterlo a la utilización del biométrico. Esa fue la razón por la que yo voté en el mismo sentido de Walter. La propuesta era inicialmente de la Cuarta Sala y lo que se trataba de decir es si la imposibilidad del empleo del sistema biométrico acarrearba la nulidad de la escritura, cuando debatimos la visión que yo tenía es que porque no se haya usado sea nula, sino que ya que no se pudo usar de una manera eficiente el biométrico si no se identificó a la persona entonces no debió extenderse la escritura dado que si se extendía se aplicaba la norma y resultaba nula. Esa es mi posición.

El **vocal suplente Fredy Ricaldi** señala:

Considero que la escritura pública de un notario que no haya considerado el biométrico sería nula.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

Estoy revisando el Pleno en donde se aprobó el acuerdo. Es un tema que ya votaron y esto ya tiene nivel de acuerdo entonces lo que vamos a decidir nosotros en este momento es si le damos la categoría de precedente. Ahora entiendo que la postura de los notarios es que esta posición que se adoptó por mayoría pues realmente les facilita porque es una interpretación que extiende los alcances de algo de que yo veo el Decreto Legislativo que



es bien restringido porque si nosotros hacemos una interpretación literal simplemente ha señalado un presupuesto a aquellos notarios que tienen el sistema de identificación biométrica. Ahí no te establecen otras excepciones, lo que se ha hecho es una interpretación extensiva a fin de habilitar este tema de las escrituras públicas fuera de la competencia territorial de los notarios, pero es una interpretación. Ahora esto cuando lo han debatido se ha aprobado una posición y tiene la calidad de acuerdo. Ahora particularmente yo comparto la posición del Dr. Morgan en lo que es la interpretación de este texto, es una interpretación bastante restringida no da pie a que se pueda pretender habilitar otras circunstancias para que esa escritura pública no sea nula; sin embargo, no es que este debate rechaza una propuesta que ha sido aceptada anteriormente, va seguir teniendo la calidad de acuerdo, bajo esa óptica básicamente yo opino como el Dr. Morgan. Para los notarios esta interpretación extensiva les ha facilitado protocolizar una serie de instrumentos, ellos se están basando en este acuerdo. Precisamente de ahí hay la inquietud de que sea elevado como precedente. Comparto la postura del Dr. Walter Morgan.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Lo que yo quiero comentar es que me sorprende que todos piensen que la máquina funciona, yo veo generalmente que los registradores se paran quejando de que el sistema no entra, de que el VPN no funciona, que se cuelga, que no pueden firmar entonces me parece que a veces se hacen normas en el entendido que todo va a funcionar perfectamente y me parece ilógico que me digan que la norma lo hubiese previsto. Señores, la norma no lo prevé todo por eso existe la jurisprudencia. Si una norma prevé todos los supuestos a nosotros solo nos quedaría ser robots. La norma es incompleta, vaga, porque se puede interpretar de diferentes maneras, nunca hay una norma que realmente saque un supuesto o que cubra todas las expectativas porque el desarrollo humano, de la sociedad, va mucho más allá de la norma. Quiero rescatar lo que dice Esquivel que ahora estamos discutiendo si será o no precedente porque escuché al Dr. Morgan que quiere dejarlo sin efecto, y eso no era la idea. La agenda era aprobar como precedente o dejarlo como acuerdo.

El **vocal suplente Jesús Vásquez** señala:

He estado escuchando atentamente las posiciones, lo que creo es que deberíamos partir precisamente de por qué se dio esa modificación del art. 4 del Decreto Legislativo del Notariado, donde se sancionó en un comienzo de manera draconiana con nulidad a aquellas transferencias que se realizaban fuera de la dependencia del notario, sobre todo actos de disposición de inmuebles y según lo que yo puedo recordar del momento precisamente esta disposición se da en el contexto de la Ley 30313, precisamente por el tema de las suplantaciones y por el tema de las falsificaciones que se estaban dando ante despachos notariales. Ante los despachos notariales sustancialmente las suplantaciones y al parecer el objetivo de la modificación original que después sufrió variaciones fue precisamente atender a un problema que surgía con respecto a las suplantaciones porque se dieron casos escandalosos donde se disponían de bienes, entiendo que esa fue la razón por la que se impuso esta restricción y claro después se cayó en cuenta de que se estaba creando un monopolio muy drástico a favor de algunos despachos notariales, lo que llevó obviamente a que se establezca en este artículo 123-A la excepción, la posibilidad de realizar estas actuaciones sobre actos de disposición de inmuebles que estuvieran fuera de la competencia territorial del notario siempre y cuando este pudiese verificar a través de esta tecnología de identificación biométrica a los intervinientes, me parece que en ese sentido la ley es bastante clara, crea una excepción sin descuidar el propósito originario



que es evitar el problema de las suplantaciones. En ese sentido, estoy totalmente de acuerdo con la posición del Dr. Morgan, porque de admitirse esta interpretación contraria en el sentido que se permita los notarios poder realizar su despacho aun cuando en estos supuestos no hayan tenido la posibilidad de hacer sistema biométrico, una interpretación así podría tener efectos derogatorios porque bastaría que en la escritura pública se deje constancia de esa situación para retrotraernos a una situación donde se empezaron a dar todas estas modificaciones que tenían la finalidad de ponerle freno a un problema que se había desatado entonces estoy totalmente de acuerdo con la posición del Dr. Morgan, en el sentido que no debería admitirse la posibilidad de que se puedan realizar esta clase de disposición fuera del ámbito territorial del notarial si este no cuenta con la posibilidad del sistema biométrico.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

No es que no tenga, sino que teniendo el sistema biométrico no lo pueden hacer, es cuando la persona por alguna razón no puede ser identificada a pesar que el notario tiene su biométrico, ese es un tema no regulado y tenemos que ver nosotros.

Al no haber más intervenciones el **presidente del Tribunal Registral** somete a votación si el acuerdo aprobado en el Pleno CCXXXI será precedente o se mantiene como acuerdo.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

**A FAVOR QUE SEA PRECEDENTE:** Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Daniel Tarrillo, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Fredy Ricaldi, Aldo Samillán, Jorge Almenara, Roberto Luna y Pedro Álamo. **TOTAL: 11 VOTOS**

**SE MANTENGA COMO ACUERDO:** Gloria Salvatierra, Luis Esquivel, Rafael Pérez, Jesús Vásquez y Walter Morgan. **TOTAL: 5 VOTOS**

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

**Actos de transferencia o gravamen efectuados por personas naturales respecto a predios situados fuera de la competencia territorial del notario**

La imposibilidad de utilizar el sistema biométrico de identificación habilita al notario a usar otros mecanismos de identificación contemplados en el artículo 55 de la Ley del Notariado. Por tanto, en este supuesto, la escritura pública no resulta ser nula, siempre y cuando se encuentre habilitado según la página web del colegio de notarios respectivo a brindar el servicio de identificación biométrica.

Criterio sustentado en la Resolución N° 024-2019-SUNARP-TR-L del 3.1.2019.

**TEMA 2:** Tacha especial

**Ponente: Dr. Daniel Tarrillo Monteza**



Los Registradores vienen aplicando mal el inciso a) del artículo 43-A. o se confunden "acto no inscribible" con acto que no se puede inscribir por falta de requisitos.

A continuación, el vocal ponente Daniel Tarrillo Monteza expone el tema con la siguiente ponencia:

**TEMA: IMPROCEDENCIA DE TACHA ESPECIAL**

**SUMILLA:**

**IMPROCEDENCIA DE TACHA ESPECIAL POR ACTO NO INSCRIBIBLE**

No es acto inscribible el acto cuyo título sufre de algún defecto de fondo o forma para su configuración, sino cuando este no ha sido incluido por la normativa como acto inscribible en el Registro.

**ARGUMENTOS PROPUESTOS:**

1. Se han visto diversas apelaciones contra la decisión del registrador público sobre disponer la tacha especial al considerar que existe un acto no inscribible, siendo que en muchas ocasiones consideramos que sí es un acto de naturaleza inscribible, no obstante, ante cualquier defecto el registrador público considera que se trata ya de un acto no inscribible, confundiendo la categoría.

2. Las tachas se clasifican en:

- **Tacha sustantiva:**

Se encuentra regulada en el artículo 42 del RGRP, modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, y procede cuando el título:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
- b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
- c) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción en el supuesto de la parte final del último párrafo del artículo 40, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;
- d) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.

En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.

- **Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación:**

Se encuentra regulada en el artículo 43 del RGRP y procede cuando se produzca la caducidad de la vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado.



- **Tacha especial:**

Se encuentra regulada en el artículo 43-A del RGRP, modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN<sup>1</sup>, siendo las causales siguientes:

**a) Contenga acto no inscribible;**

- b) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente;
- c) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;
- d) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID – Sunarp;
- e) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción. Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.
- f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.

Asimismo, la norma precisa que el registrador tachará el título dentro de los cinco primeros días de su presentación. Por lo que si se formula la tacha aludida, el asiento de presentación estará vigente sólo por tres días más para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente. Y en caso de que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo en virtud de ello el procedimiento registral de inscripción.

**3.** Es preciso enfatizar que el carácter “no inscribible” de un acto cuya inscripción se solicita, no significa que el mismo guarde defectos en su configuración o validez, sino que el mismo implica un acto que según su naturaleza y la normativa legal y/o reglamentaria no es posible de acceder al Registro.

Por ejemplo, tenemos al contrato de comodato, que por su carencia de efectos reales y su no contemplación como acto inscribible en ley o reglamento, deviene como un acto no inscribible. Es decir, en estos supuestos no evaluamos la configuración o validez del acto, es más, este podría gozar de plena validez o eficacia, no obstante no accederá al Registro por ser un acto no inscribible.

De esta manera, si tenemos un acto susceptible de inscripción, merece una calificación registral respecto a su procedencia, y en caso se determine -a partir de la lectura del título archivado y de los antecedentes registrales- **que no amerita una calificación positiva, el resultado será la emisión de una tacha sustantiva por defecto insubsanable y no una tacha especial.**

---

<sup>1</sup> Artículo modificado mediante Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15/10/2020, el cual se encuentra vigente desde el 1/12/2020.



4. La doctrina concuerda con ello, así Messineo<sup>2</sup> señala que: “Los registros inmobiliarios pueden acoger la mención solamente de los actos que la ley prevé y de los cuales, además de ordenarla, autorice la transcripción. En este sentido, debe decirse que la lista de los actos a transcribir es taxativa”. La doctrina nacional es del mismo parecer<sup>3</sup>.

Sin embargo, Messineo<sup>4</sup> a este respecto, nos dice que “en esta materia está prohibida la analogía”, no obstante ello coincidimos con Pau Pedron<sup>5</sup> cuando señala que si bien aquí no cabe la aplicación de la analogía general o analogía iuris sí cabe la particular o analogía legis, por ello, siguiendo a Candido Paz-Ares, afirma que “ha de admitirse la registración de un hecho no previsto, siempre y cuando sea similar a otro específicamente regulado”.

De lo dicho sigue que **el acto inscribible a que se refiere el literal a) del artículo 43-A del T.U.O. del RGRP no surge de la contrastación del título con la partida o con el estatuto normativo del acto o hecho jurídico presentado sino de la constatación si el mismo está considerado en el catálogo de actos inscribibles señalados por el legislador para cada Registro.**

El **presidente del Tribunal Registral** inicia el debate.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Ese caso lo hemos tenido en la Sala, quizás algunos no han tenido ese caso, el problema entre uno y otro es el plazo que tenemos para calificar, entonces se nos eleva como tacha especial y nosotros tenemos que resolver inmediatamente, pero después nos damos cuenta de que es un acto inscribible solo que el acto inscribible no tiene los requisitos y por lo tanto puede ser una tacha sustantiva, entonces ellos mucho confunden este tema porque lo ponen como tacha especial cuando no lo es, porque ellos consideran que como tiene defectos no es un acto inscribible, por ej. Compraventa que no hay tracto dicen no es inscribible pero no es que no sea inscribible y así van poniendo cosas que deben ser observadas o tachadas sustantivamente, y porque tienen defecto no elevan como tacha especial entonces quiero que ese tema quede claro, ese tema también tenemos con las rectificaciones porque hay rectificaciones y rectificaciones y a veces tenemos muy poco plazo para resolver y la rectificación es muy compleja y la verdad debemos dictar pautas que la Sunarp no ha previsto esto.

El **vocal Roberto Luna** señala:

Yo creo que es saludable la propuesta de Daniel. Si bien ya existían estas interpretaciones de los registradores, el detalle es que con la tacha especial como lo ha mencionado la Dra. Guerra tenemos menos plazo para emitir las resoluciones entonces me parece que sí

<sup>2</sup> Messineo, Francesco. “Manual de derecho civil y comercial. Tomo III. Derechos de la personalidad. Derechos de la familia. Derechos reales”. Ediciones jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1979. Página 590.

<sup>3</sup> Gonzales Barrón, Gunther. “Derecho registral y notarial. Vol. 2”. Ediciones legales EIRL. Lima. 2015. Páginas 1039 y siguientes.

<sup>4</sup> Messineo, Francesco. Obra citada. Página 591.

<sup>5</sup> Pau Pedron, Antonio. Curso de práctica registral. Universidad Pontificia Comillas. Madrid 1995. Página 192.



debemos aprobar esta propuesta independientemente de que el registrador lo considere como acto no inscribible pero en un supuesto del cual sí correspondería y no simplemente ver que considera que no es acto inscribible lo tacha y luego cuando el Tribunal Registral lo califica vemos que no es un acto no inscribible.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

Creo que sí se debe regular este tema porque en primera instancia hay mucha confusión de esta causal de acto no inscribible y muchos registradores entienden que es cuando falta requisitos al acto y se extiende este tipo de tachas entonces yo sugeriría más o menos una redacción en el sentido de definir lo que es esta causal, para ello propongo lo siguiente:

“La causal de tacha especial de acto no inscribible se refiere a supuestos que no se encuentran en el catálogo de actos previstos por el legislador como inscribibles, mas no cuando no se cumplan con los requisitos”.

El **vocal suplente Jesús Vidal** señala:

Justamente creo que por ahí sería bueno precisar ese tema porque tal como estoy leyendo la propuesta me parece que sí es un problema que se ha presentado en el Tribunal, sí sería bueno reiterarlo en el sentido, digamos, de definir qué se refiere un acto no inscribible a pesar del hecho que no esté previsto como tal en una norma como el CC o en una norma especial, hecho que debe ser conocido por los registradores. El punto es que está confundiendo las tachas que deberían salir con defecto insubsanable, esto es, que afecta la validez del acto como una causal de acto no inscribible. Sí sería bueno como lo ha dicho Luis el precisar que ese es el sentido de este acuerdo que se quiere llegar. Estaría de acuerdo en el sentido de modificar la redacción en los términos que mencionó Luis.

El **vocal suplente Aldo Samillán** señala:

Yo propongo la sumilla que pusimos en la resolución emitida por la Cuarta Sala, siendo la siguiente:

#### **PROCEDENCIA DE LA TACHA ESPECIAL POR ACTO NO INSCRIBIBLE**

El acto inscribible a que se refiere el literal a) del artículo 43-A del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos no surge de la contrastación del título con la partida o con el estatuto normativo del acto o hecho jurídico presentado, sino de la constatación de si el mismo está considerado en el catálogo de actos inscribibles señalados por el legislador para cada Registro; en este sentido, no constituye acto no inscribible el acto cuyo título sufre de algún defecto de fondo o forma para su configuración.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Totalmente de acuerdo con la ponencia de Daniel, lo único que quería agregar respecto de su sumilla dice no es acto inscribible, ¿no podría ser no es un acto no inscribible el acto cuyo título sufre de defecto de fondo o forma?

El **vocal suplente Jorge Almenara** señala:

O mejor no constituye acto no inscribible.



La vocal **Beatriz Cruz** señala:

Sí, perfecto.

No habiendo más intervenciones, el presidente del Tribunal Registral somete a votación primero el criterio propuesto por el vocal Daniel Tarrillo.

Realizada la votación, se obtienen los siguientes resultados:

**A FAVOR:** Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Mirtha Rivera, Daniel Tarrillo, Luis Aliaga, Fredy Ricaldi, Rosario Guerra, Aldo Samillán, Luis Esquivel, Rafael Pérez, Jorge Almenara, Roberto Luna, Jesús Vásquez y Walter Morgan. **TOTAL: 15 VOTOS**

**EN CONTRA:** Pedro Álamo. **TOTAL: 1 VOTO.**

Por lo tanto, se aprueba el criterio propuesto por el vocal Daniel Tarrillo.

Asimismo, el presidente del Tribunal Registral somete a votación si el criterio aprobado será acuerdo o precedente.

Realizada la votación, se obtienen los siguientes resultados:

**A FAVOR QUE SEA PRECEDENTE:** Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Mirtha Rivera, Daniel Tarrillo, Luis Aliaga, Fredy Ricaldi, Rosario Guerra, Aldo Samillán, Luis Esquivel, Rafael Pérez, Jorge Almenara, Roberto Luna, Jesús Vásquez y Walter Morgan. **TOTAL: 15 VOTOS**

**EN CONTRA:** TOTAL: 0 VOTOS.

**NINGUNA:** Pedro Álamo. **TOTAL: 1 VOTO.**

El vocal Pedro Álamo señala que no está de acuerdo con el criterio.

Finalmente, el presidente del Tribunal Registral somete a votación las sumillas propuestas:

**PROPUESTA 1: (VOCAL DANIEL TARRILLO)**

**TACHA ESPECIAL POR ACTO NO INSCRIBIBLE**

No constituye acto no inscribible el acto cuyo título sufre de algún defecto de fondo o forma para su configuración, sino cuando este no ha sido incluido por la normativa como acto inscribible en el Registro.

**PROPUESTA 2: (VOCAL SUPLENTE ESQUIVEL)**

La causal de tacha especial de acto no inscribible se refiere a supuestos que no se encuentran en el catálogo de actos previstos por el legislador como inscribibles, mas no cuando no se cumplan con los requisitos.



### **PROPUESTA 3: (VOCAL SUPLENTE ALDO SAMILLAN)**

#### **PROCEDENCIA DE LA TACHA ESPECIAL POR ACTO NO INSCRIBIBLE**

El acto inscribible a que se refiere el literal a) del artículo 43-A del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos no surge de la contrastación del título con la partida o con el estatuto normativo del acto o hecho jurídico presentado, sino de la constatación de si el mismo está considerado en el catálogo de actos inscribibles señalados por el legislador para cada Registro; en este sentido, no constituye acto no inscribible el acto cuyo título sufre de algún defecto de fondo o forma para su configuración.

Realizada la votación, se obtienen los siguientes resultados:

**A FAVOR PROPUESTA 1:** Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Daniel Tarrillo, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Fredy Ricaldi, Jorge Almenara y Roberto Luna. **TOTAL: 09 VOTOS.**

**A FAVOR PROPUESTA 2:** Luis Esquivel. **TOTAL: 01 VOTO.**

**A FAVOR PROPUESTA 3:** Gloria Salvatierra, Aldo Samillán, Rafael Pérez, Jesús Vásquez y Walter Morgan. **TOTAL: 05 VOTOS.**

**NINGUNA DE LAS SUMILLAS:** Pedro Álamo. **TOTAL: 01 VOTO.**

Por lo tanto, se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** la propuesta 1, siendo la sumilla la siguiente:

#### **TACHA ESPECIAL POR ACTO NO INSCRIBIBLE**

No constituye acto no inscribible el acto cuyo título sufre de algún defecto de fondo o forma para su configuración, sino cuando este no ha sido incluido por la normativa como acto inscribible en el Registro.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 1115-2021-SUNARP-TR del 23/7/2021 y N° 1170-2021-SUNARP-TR del 26/7/2021.

**TEMA 3:** **Actos de disposición de tierras comunales.**

**Ponente: Dr. Aldo Samillán Rivera**

Establecer si resulta posible inscribir acciones y derechos sobre territorios comunales

**Resoluciones contradictorias**

**Resoluciones en contra:**

- **038-2021-SUNARP-TR-T del 23.4.2021**



**Transferencia de acciones y derechos sobre territorio comunal:** En la calificación registral de actos que contengan transferencia de acciones y derechos sobre territorio comunal se debe tener en cuenta que: i) si el título contiene transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, el registrador no podrá inscribir -la transferencia de alícuotas sino se presentan los documentos técnicos requeridos para una independización; y, ii) si del título presentado no sea posible determinar que la transferencia sea de cuotas ideales y su equivalente en área material, será necesario presentar escritura pública aclaratoria donde se precise la porción material del territorio comunal a independizar.

**Integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas:** El artículo 89 de la Constitución, precisa que las Comunidades Campesinas y Nativas son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y libre disposición de sus tierras dentro del marco que la ley establece. El objetivo este dispositivo es el respeto a la autonomía -de la comunidad para definir sus propios destinos, así como su idea y proyecto de desarrollo; sin embargo, debe de establecerse una limitación: la integridad del derecho de propiedad del territorio comunal, interpretándose que nada de lo establecido en la declaración constitucional autoriza o fomenta acción alguna encaminada a quebrantar o menoscabar, total o parcialmente, la integridad territorial y la unidad política de la comunidad campesina

- **430-2018-SUNARP-TR-A del 21.6.2018**

**Transferencia de acciones y derechos de un predio de propiedad de una comunidad campesina:** Conforme al numeral 6.10.1 de la Directiva que regula la Inscripción de los actos y derechos de las Comunidades Campesinas, no procede la inscripción de los títulos otorgados por comunidades campesinas en los que se transfiera una cuota ideal y su equivalente en área material. Sin embargo, procederá la inscripción del acto, cuando el Registrador solicite la presentación de la documentación técnica necesaria para la independización del área y del contenido del contrato se desprende que el acto celebrado por las partes es una compraventa de una parte material del predio

**Resoluciones a favor:**

- **916-2019-SUNARP-TR-A del 15.11.2019**

**Transferencia de alícuotas de un predio de propiedad de una comunidad campesina:** Procede la inscripción de la transferencia de alícuotas de un predio de propiedad de una comunidad campesina cuando en el título traslativo de dominio consta el porcentaje a transferir sin indicar su equivalente en parte material. Sólo en caso de que en los títulos conste la transferencia de alícuotas y su equivalente en un área material, la calificación debe ser efectuada conforme a la disposición contenida en el numeral 6.10.1 de la Directiva N°10-2013-SUNARP-SN.



- **925-2019-SUNARP-TR-A del 18.11.2019**  
**Transferencia de alícuotas de un predio de propiedad de una comunidad campesina:** Procede la inscripción de la transferencia de alícuotas de un predio de propiedad de una comunidad campesina cuando en el título traslativo de dominio consta el porcentaje a transferir sin indicar su equivalente en parte material. Sólo en caso que en los títulos conste la transferencia de alícuotas y su equivalente en un área material, la calificación debe ser efectuada conforme a la disposición contenida en el numeral 6.10.1 de la Directiva N°10-2013-SUNARP-SN.

El presidente del Tribunal Registral remite la ponencia del vocal suplente Aldo Samillán Rivera.

## **ACTOS DE DISPOSICIÓN DE TIERRAS COMUNALES**

### **Establecer si resulta posible inscribir acciones y derechos sobre territorios comunales**

#### **1. Tierras, territorio y propiedad comunal**

La Ley 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, dispone en su artículo 2 que:

Las **Comunidades Campesinas son organizaciones de interés público**, con existencia legal y personería jurídica, integrados por familias que habitan y controlan determinados territorios, ligadas por vínculos ancestrales, sociales, económicos y culturales, **expresados en la propiedad comunal de la tierra**, el trabajo comunal, la ayuda mutua, el gobierno democrático y el desarrollo de actividades multisectoriales, cuyos fines se orientan a la realización plena de sus miembros y del país. [El énfasis es nuestro]

En ese sentido, un elemento principal de las comunidades campesinas son las familias que se desarrollan en su seno y que están unidas entre ellas por vínculos ancestrales, sociales, económicos y culturales. Su expresión colectiva se manifiesta en esencia en la propiedad como fuente principal de trabajo, ayuda, gobierno y desarrollo comunal, todo ello con el propósito de buscar la realización plena de sus integrantes, lo cual garantiza el derecho a la identidad cultural que gozan tanto la comunidad como sus miembros.

Respecto a la propiedad de las comunidades campesinas se entiende como un tipo de propiedad privada colectiva especial, que se rige por la Ley de Comunidades Campesinas – Ley 24656, Ley de la inversión privada en desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas – Ley 26505 y de conformidad con lo dispuesto 70, 88 y 89 de nuestra Constitución.



Es por ello que, en el literal a) del artículo 1 de la Ley 24656, se establece que el Estado **«garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas»**; el artículo 7 en lo referente al territorio comunal, señala que **«las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. Por excepción podrán ser enajenadas**, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad. Dicho acuerdo deberá ser aprobado por ley fundada en el interés de la Comunidad, y deberá pagarse el precio en dinero por adelantado». Por otro lado, el artículo 8, dispone que **«las Comunidades Campesinas pueden ceder el uso de sus tierras a favor de sus unidades de producción empresarial, manteniendo la integridad territorial comunal»**.

Sobre lo indicado, nuestro Tribunal Constitucional<sup>6</sup> no ha sido ajeno al tema, pues estableció que la concepción de propiedad comunal involucra tutela de las tierras y el territorio comunal, precisando que la diferencia entre lo que se denomina **tierra y territorio** radica en que el primero se encuentra dentro de una dimensión civil o patrimonial, mientras que el segundo tiene una vocación política de autogobierno y autonomía, que se ajusta a la realidad de las comunidades campesinas, **siendo ambos caracteres sincrónicos que revelan el derecho de propiedad sobre territorio comunal, no pudiendo catalogar como comunal, sino están presente ambos elementos**.

Como vemos este régimen normativo involucra una titularidad colectiva respecto del llamado derecho de propiedad de tierras y territorios comunales, razón por lo cual no se evalúa desde el enfoque clásico del derecho civil; por ello, esta forma especial de propiedad se fundamenta en la estrecha relación del uso del territorio con el goce y ejercicio de diversos derechos fundamentales, sociales y políticos, pero siempre manteniendo ese carácter de integral, rasgo que lo diferencia de la propiedad civil propiamente dicha y que le otorga ciertas prerrogativas proteccionistas, que la Constitución y las normas conexas establecen.

Si bien es cierto, el artículo 89 de la Constitución precisa que las Comunidades Campesinas y Nativas son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y **libre disposición de sus tierras dentro del marco que la ley establece**. El objetivo de este dispositivo es el respeto a la autonomía -de la comunidad- para definir sus propios destinos, así como su idea y proyecto de desarrollo; sin embargo, debe establecerse una limitación -**el derecho a la propiedad integral**- explicitándose que nada de lo establecido en la declaración constitucional autoriza o fomenta acción alguna encaminada a quebrantar o

---

<sup>6</sup> STC Exp. 02765-2014-PA/TC.



menoscabar, total o parcialmente, la integridad territorial<sup>7</sup> y la unidad política de la comunidad campesina, como bien superior protegido por el estado.

## 2. Regulación registral de la transferencia de propiedad de tierras comunales

Es por ello que, en relación a la problemática propuesta -transferencia de cuotas ideales- el numeral 6.10 de la Directiva n.º 010-2013-SUNARP-SN, que regula la inscripción de actos y derechos de las comunidades campesinas, ha establecido lo siguiente:

### **6.10 Calificación de la transferencia de cuotas ideales del territorio de las Comunidades Campesinas**

Cuando se solicite ante el Registro de Predios la inscripción de la transferencia de cuotas ideales respecto del territorio de una Comunidad Campesina, deberá tenerse en cuenta las siguientes reglas de calificación:

6.10.1 Teniendo en cuenta la naturaleza especial del territorio comunal y el respeto de su autonomía organizativa, previstas en la Constitución Política del Perú, en los Convenios Internacionales y en las leyes especiales sobre la materia, **en aquellos casos en los que el título contenga transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, el Registrador no podrá inscribirla salvo que se solicite la presentación de los documentos técnicos requeridos para una independización** y del texto de las cláusulas del contrato se desprenda que el acto celebrado por las partes es una compraventa del área material.

**Si no se pudiese determinar la voluntad de las partes de querer celebrar una transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, será necesario presentar además una escritura pública aclaratoria en la que se causalise la intención de las partes de querer disponer de una porción material del territorio comunal.**

---

<sup>7</sup> El artículo 89º, reconoce la autonomía organizativa, económica y administrativa a las comunidades nativas, así como la libre disposición de sus tierras, las que no son materia de prescripción, reiterándose de igual forma la obligación del Estado de respetar su identidad cultural. [...] Y si bien resulta ya evidente afirmar que tales derechos y prerrogativas no pueden ser dejados de lado o desnaturalizados por los poderes constituidos, debe tomarse en cuenta que las tensiones y distancia entre la normativa y la realidad son parte de la dinámica social y del fenómeno jurídico. Es, pues, deber del Estado, en su función implementadora del ordenamiento jurídico, resolver estas tensiones e integrar la normativa en la realidad, a fin de que las consecuencias deseadas por las leyes y reglamentos tengan un impacto efectivo en la vida de los ciudadanos. La labor de los jueces del Poder Judicial, en general, y en particular el Tribunal Constitucional, en su calidad de supremo intérprete de la Constitución, adquiere una dimensión relevante en la tarea de cubrir los vacíos existentes entre las normas y la realidad. Con mayor énfasis si se contempla la función supervisora que tienen los jueces constitucionales sobre la actividad de la Administración cuando se alegue la vulneración de derechos fundamentales. Y es que es la Administración la que aplica, en un primer momento, el ordenamiento jurídico en su función administrativa. [STC Exp. N.º01126-2011-HC/TC]



Como es de verse de la norma transcrita, la calificación registral no ha sido contraria al control de la integridad del derecho de propiedad de las comunidades campesinas que posee sobre predios inscritos, pues tal como se muestra en el énfasis, se han planteado dos posibles escenarios que pueden presentarse: i) cuando se tenga un título que contenga transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, en este se ha establecido que el Registrador no podrá inscribir -la transferencia de alícuotas- si no se solicita la presentación de los documentos técnicos requeridos para una independización; y, ii) si del título presentado no sea posible determinar que la transferencia es de cuotas ideales y su equivalente en área material [de forma copulativa], será necesario presentar además una escritura pública aclaratoria en la que se causalise la intención de las partes de querer disponer de una porción material del territorio comunal.

En ambos casos, nos lleva a establecer que el registro permitirá el acceso de la transferencia de alícuotas, siempre que pueda determinarse el área material equivalente del propio título o mediante la presentación de otro instrumento que lo contenga; siendo que por sí sola la transferencia de alícuotas no resultaría admisible.

Por otro lado, la directiva citada también se ha colocado en los supuestos en los que [a pesar de lo ya regulado] el registro ha permitido -antes de la aprobación de la directiva- el acceso de alícuotas [de terceros] a predios donde constan inscritos territorios comunales, instituyendo como directriz -de regularización- que el titular de las acciones y derechos pueda materializar su derecho y solicitar su independización presentando para tal efecto la documentación técnica y el consentimiento por parte de la Comunidad Campesina mediante una escritura pública aclaratoria; como es de verse, la regulación registral se encuentra en la misma línea de protección al territorio comunal instaurado por la constitución, pues en cada uno de los supuestos se inclinan por determinar el área material a transferir e independizar.

Si bien es cierto, la libre disposición de tierras que les reconoce a las comunidades campesinas en el artículo 89 de Constitución Política del Perú y el artículo 7 de la Ley General de Comunidades Campesinas, y otras normas como la Ley 26505 - Ley de la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas, esta atribución no puede desnaturalizar la calidad de territorio comunal.

**El presidente del Tribunal Registral** inicia con el debate.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Yo no comparto esa idea de esas tantas restricciones de las tierras comunales. La Constitución del 93 y esta Ley de comunidades campesinas que es anterior a la



Constitución, incluso creo que al Código Civil, todas ya se han tomado que sea como tierras de ámbito privado, lo que pasa el tema que protegen las comunidades campesinas es que invoca el convenio de la OIT, es toda una discusión, hay mucha gente que opina que las tierras comunales deben ser tratadas como cualesquiera otras tierras, al menos así era nuestra concepción antes que saliera la Directiva. La Directiva salió para contrarrestar nuestro criterio. Hasta donde yo recuerdo se han estado aceptando venta de acciones y derechos, de cuotas ideales de comunidades campesinas. Yo creo que la Directiva solo rige para cuando la manifestación de voluntad es la transferencia de cuotas ideales de porciones materiales, bueno yo estoy contrario a eso, no creo tanto en el proteccionismo de las comunidades campesinas, pero es mi posición.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

Quería traer a colación un caso que vi en primera instancia, un poco para ver lo que pueda darse con este tema de disposición de acciones y derechos. A mí me tocó un caso de una donación remunerativa, un abogado había asesorado una comunidad campesina y en pago de eso le dieron acciones y derechos, el 50% de la tierra comunal entonces ahí había una clara intención de instituir un régimen de copropiedad de lo que era el terreno comunal, no era una porción específica, pero he visto también casos donde se hacen parcelaciones en los territorios comunales hasta lotizaciones porque he visto también en predios urbanos de propiedad o titularidad de las comunidades campesinas donde se les adjudica determinadas parcelas, porciones físicas, porciones materiales, pero donde se le asigna una cuota ideal, creo que por ahí también está orientado de que nosotros debemos distinguir estas dos circunstancias, particularmente considero que se debe mantener la unidad, el territorio comunal porque tierra y territorio son conceptos claramente diferenciados, pero esa unidad, esa integridad, debe mantenerse por la protección que ya tiene incluso en convenios internacionales. Creo que se debería unificar el criterio en la segunda instancia si es que se va solicitar estos documentos para la independización o basta con que te indiquen las cuotas ideales y la porción material. Yo creo que no se podría estar resolviendo de manera distinta.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Aquí tengo una resolución de Arequipa del año 2019 dice: Procede la inscripción de transferencia de alícuotas de un predio de propiedad de una comunidad campesina cuando en el título traslativo de dominio consta el porcentaje a transferir sin indicar su equivalencia en parte material, solo en casos de que los títulos consten en transferencia alícuotas que sí cubren la parte material la calificación debe ser efectuada contemplando el 6.10. de la directiva

El **presidente del Tribunal Registral** señala:



Yo recuerdo que hemos pasado esos títulos de transferencia de comunidades, la verdad no nos hemos puesto a pensar en lo señalado por el Dr. Samillan. Le dimos el tratamiento de un título privado cualquiera, por ej. La comunidad que transfiere el 20 % a X persona y se ha inscrito, es más yo recordaba que ustedes no sé si tendrán en la memoria un tiempo atrás se había establecido una disposición, no recuerdo el número de Ley o Decreto Legislativo, que había impuesto un requisito para la inscripción de los actos de independización y creo que daba a entender que cuando se trataba de porciones físicas de predios habría que traer un certificado negativo expedido por COFOPRI de que no haya afectado posesiones informales, pero la norma daba a entender si tu trasferes una parte física de un predio tienes que traer certificado negativo de que no existe un asentamiento humano, me parece que por ahí la norma te está diciendo que sí es factible transferir cuotas ideales y hasta donde recuerdo hemos inscrito esos títulos de cuotas ideales.

El **vocal Roberto Luna** señala:

El caso frecuente que llegaba a la Sala de Arequipa eran la transferencia de los títulos de Cusco. En Cusco hay predios comunales que tienen a cientos de copropietarios entonces en estos casos si uno de los copropietarios o la comunidad hace la transferencia de cuota ideal materializando también el área determinada del predio que está transfiriendo requeriría la intervención de los cientos de copropietarios, lo que haría imposible la inscripción del predio o de la independización y, consecuentemente, la transferencia de cuotas ideales, lo que no sería posible con este acuerdo que se está proponiendo.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Yo no recuerdo en Lima que se haya aceptado la inscripción de venta de cuotas ideales, estoy de acuerdo con la propuesta de Aldo y me parece que es importante la precisión que hace Aldo porque cuando se habla de compraventa de cuotas ideales no se está haciendo referencia a una porción determinada que no se presenta en los planos y no se puede desprender de que realmente es sobre una porción determinada porque en compraventa de cuotas ideales, como lo dijo hace unos momentos alguno de los compañeros, no es necesario determinar sobre qué área recae, simplemente esa persona se convertiría en copropietario con la comunidad campesina. He visto que hay resoluciones de Arequipa, pero de Lima no he encontrado.

El **vocal suplente Jesús Vásquez** señala:

Con respecto a este tema yo sí estoy totalmente de acuerdo con la posición de Aldo, ya que debemos admitir la posibilidad de que se puedan disponer de acciones y derechos de las tierras de una comunidad campesina a favor de privados, obviamente sería someterlos a un régimen que la Constitución o que la ley prevé, esto es la copropiedad regida por la



norma del Código Civil. De otro lado tenemos que tener en cuenta que la desafectación, por decirlo de alguna forma, de una parte de territorio de una comunidad campesina para transferirlo a un privado es una opción posible pero siempre y cuando ese terreno pueda ser previamente independizado esto es que se determine físicamente en la parte en la cual va recaer el dominio y también esa porción, por decirlo de alguna forma, es salir del régimen especial que tienen la propiedad de las comunidades campesinas esto es presentando los instrumentos técnicos. Ahora si es que ha venido aceptando la disposición de acciones y derechos sobre tierras de las comunidades campesinas en aquellos casos donde se haya admitido se corre diversos riesgos como la posibilidad de que en los futuros actos de disposición o posibles independizaciones tengan que participar no solamente la comunidad campesina sino el resto de copropietarios. En ese sentido, coincido plenamente que no sería admisible la disposición de acciones y derechos de un territorio de una comunidad campesina. Excepto aquellos casos en donde se haya admitido aquellos titulares estarían sujetos al régimen del C.C.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Hay una resolución de Trujillo, la 038 del 23 de abril de cuotas ideales, la apelante es la Dra. Kuzma, notaria de Huaura, dice:

#### **Transferencia de acciones y derechos sobre territorio comunal**

En la calificación registral de actos que contengan transferencia de acciones y derechos sobre territorio comunal se debe tener en cuenta que: i) si el título contiene transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, el registrador no podrá inscribir -la transferencia de alícuotas si no se presentan los documentos técnicos requeridos para una independización; y, ii) si del título presentado no sea posible determinar que la transferencia sea de cuotas ideales y su equivalente en área material, será necesario presentar escritura pública aclaratoria donde se precise la porción material del territorio comunal a independizar.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

Quería complementar con el tema de la autonomía en su organización, en los actos de disposición y yo les quería traer por ejemplo, donde una comunidad campesina había dispuesto de una porción material de su predio para la construcción de un reservorio de agua que obviamente iba a beneficiar a los comuneros. Traigo a colación porque por ahí dijeron qué pasa con los demás copropietarios, digamos que se presenta este problema con una comunidad campesina que tiene ya un régimen de copropiedad con terceras personas entonces acá estos actos de disposición también estarían supeditados a la



aprobación de estas otras personas entonces se pierde la autonomía que caracteriza precisamente a las comunidades campesinas porque ellos tienen libertad de disposición, entonces para mí sí se desnaturaliza su esencia de autonomía.

El **vocal suplente Jorge Almenara** señala:

Solamente quería traer a colación que respecto lo que se resolvió en Arequipa, si bien ha sido una interpretación que había dado la Sala respecto de cuando se transfieren cuotas ideales por parte de la comunidad, creo que esta interpretación que se dio va en contra de la naturaleza de las comunidades campesinas y la idea de la norma no era esa sino más bien si se transfieren cuotas ideales lo que debería hacer es que eso se traduzca en la parte material a transferir. Es necesario que la parte material sea identificable.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Lo que se puede desprender de la Directiva, porque no lo dice de manera explícita, no está permitida la transferencia o la inscripción de actos dispositivos de cuotas ideales, como que se pierde la Directiva. En el caso que se presente la transferencia de cuota ideal tiene que determinarse que sea un predio, pero si el problema era que no deben inscribirse las cuotas ideales simplemente debió decir, primera premisa, no cabe inscribir cuotas ideales sobre predios comunales. En el supuesto caso de que llegara una cuota ideal tiene que definir con una porción física, me parece que algo así es lo que se pretende. Si es así, el mensaje es que no cabe aceptar transferencia de cuotas de territorio comunal, eso desprende de la Directiva. ¿Podrían leer el texto de la directiva?

El **vocal suplente Aldo Samillán** señala:

**6.10.1** Teniendo en cuenta la naturaleza especial del territorio comunal y el respeto de su autonomía organizativa, previstas en la Constitución Política del Perú, en los Convenios Internacionales y en las leyes especiales sobre la materia, en aquellos casos en los que el título contenga transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, el Registrador no podrá inscribirla salvo que se solicite la presentación de los documentos técnicos requeridos para una independización y del texto de las cláusulas del contrato se desprenda que el acto celebrado por las partes es una compraventa del área material.

Si no se pudiese determinar la voluntad de las partes de querer celebrar una transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, será necesario presentar además una escritura pública aclaratoria en la que se causalice la intención de las partes de querer disponer de una porción material del territorio comunal.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:



La Directiva no es clara, debió decir: no se admite la transferencia de cuotas ideales en tierras comunales, y la casuística que podría presentarse es que si en el título se expresa con cuotas ideales, etc, cómo poder solucionar este problema. Entonces, si es de esa manera, la Directiva de la Sunarp apunta a decirnos que no procede la inscripción de cuotas ideales sobre predios comunales.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Sobre este tema hace unos años tuve esta inquietud porque tuve un caso y lo consulté con Nélida Palacios, ella intervino en la elaboración de esta directiva porque obviamente de la forma como estaba redactada parecía que había una prohibición respecto a la transferencia de cuotas ideales y me dijo que no, de ninguna manera, que esa no era la intención quizás había habido un error en la redacción porque tampoco a través de una Directiva se podía impedir la transferencia de cuotas ideales, que uno puede transferir su propiedad también en cuotas ideales no vas a hacer una prohibición respecto a prohibir de alguien que es propietario pueda transferir cuotas ideales, eso iba contra la propia norma sustantiva, hasta contra la propia Constitución, esa no era la intención, solo en el supuesto de que se indique la transferencia de cuotas ideales y se señale que va transferir una porción material en ese supuesto sí se requiere pero que de ninguna manera se refería a una prohibición de transferencia de cuotas ideales. Incluso le indiqué que tendría que ser aclarada de alguna manera y tal es así que se han emitido resoluciones, pero hace ya algunos años en ese sentido que sí procede la transferencia de cuotas ideales en comunidades campesinas.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Se me viene a la mente si podríamos pedirle nos esclarezca y que emitan alguna indicación para que hagan su interpretación auténtica de la Directiva o que la adecúen o modifiquen

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Yo creo que sería importante escucharlos y saber lo que realmente nos han querido decir, como dices, una interpretación auténtica para tener las cosas más claras.

No habiendo más intervenciones, el presidente del Tribunal Registral somete a votación si respecto al presente tema se puede consultar con la Dirección Técnica Registral para que pueda emitir una opinión respecto a lo señalado por la Directiva sobre transferencia de cuotas ideales en tierras comunales.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

**DE ACUERDO:** Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Mirtha Rivera, Fredy Ricaldi, Jorge Almenara, Roberto Luna, Walter Morgan y Luis Aliaga. **TOTAL: 9 VOTOS.**

**NO ESTÁ DE ACUERDO:** Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Daniel Tarrillo, Aldo Samillán, Rafael Pérez, Luis Esquivel y Jesús Vásquez. **TOTAL: 7 VOTOS**

Por lo tanto, se aprueba que se va hacer llegar la consulta a la Dirección Técnica Registral respecto a lo señalado por la Directiva sobre transferencia de cuotas ideales en tierras comunales.



A la 01:00 p.m. se dio un espacio para el almuerzo

A las 02:00 p.m. se reinició el Pleno.

**TEMA 4:      **Constancia negativa de catastro o de zona no catastrada para inmatriculación de predios urbanos ubicados en zonas no catastradas.****

**Ponente: Dr. Rafael Pérez Silva**

Establecer si se debe solicitar la constancia de negativa de catastro o de zona no catastrada para inmatriculación de predios ubicados en zonas donde no se ha realizado levantamiento catastral, teniendo en cuenta que el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no lo solicita expresamente

**Resoluciones que señalan que no es factible su presentación:**

-      **149-2020-SUNARP-TR-L del 16.1.2020**

**Inmatriculación de predio urbano ubicado en zona no catastrada:** Para la inmatriculación de un predio urbano ubicado en zona no catastrada, se requiere que el plano de ubicación del predio y la memoria descriptiva se encuentren suscritos por verificador competente y visados por la municipalidad correspondiente, de conformidad con el primer párrafo del artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, dispositivo legal que ¿en dicho supuesto- no exige la presentación del certificado negativo de catastro.

**Resoluciones que ha señalado la presentación del mencionado documento.**

-      **396-2019-SUNARP-TR-A del 28.5.2019**

**Inmatriculación:** Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en zonas no catastradas se requiere la presentación del instrumento que cuente con la antigüedad requerida de los 5 años, certificado negativo de catastro y plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente y visado por la municipalidad Distrital correspondiente, tal como lo dispone el artículo 20 del RIRP.

-      **523-2018-SUNARP-TR-A del 1.8.2018**

**Inmatriculación de predios urbanos:** Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en zona no catastrada se requiere la presentación del certificado negativo de catastro expedido por la municipalidad competente.

El presidente del Tribunal Registral remite la ponencia del vocal suplente Rafael Pérez.

**Constancia negativa de catastro o de zona no catastrada para inmatriculación de predios urbanos ubicados en zonas no catastradas.**



## I.- Normas involucradas

Artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP):

Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional

Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados **en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral** a que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos establecidos en dicho Decreto Supremo. Tratándose de predios ubicados **en regiones no catastradas** se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

[...]» (En negrita nuestro).

## II.- Descripción del problema. -

Las instancias registrales, incluido este Tribunal, han entendido que es necesario acreditar que estamos en una región no catastrada y que la forma de ello es adjuntando:

- (i) El certificado negativo de zona catastrada; o,
- (ii) La presentación del plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente, pero no ambas (disyunción exclusiva).

## III.- Análisis del problema. –

**01.** La función de la prueba es acreditar un hecho o circunstancia.

Es necesario precisar la diferencia entre el concepto de fuente y medio de prueba. El primero es todo aquello que pueda cobijar alguna información, el segundo, por su parte, «es un concepto jurídico-procesal; es el mecanismo -la actividad- para incorporar las fuentes al proceso».

Las presunciones, por su parte, son sucedáneos de los medios de prueba<sup>8</sup> pero su finalidad es la misma: probar un hecho o circunstancia. Tiene la siguiente estructura lógica «Si X, entonces probado Y».

---

<sup>8</sup> Artículo 275 del Código Procesal Civil:

Finalidad de los sucedáneos. - Los sucedáneos son auxilios establecidos por la ley o asumidos por el Juez para lograr la finalidad de los medios probatorios, corroborando, complementando o sustituyendo el valor o alcance de éstos.



Son elementos de una presunción<sup>9</sup>: el hecho indicativo, el hecho indicado (hecho presunto) y el enlace (que está implícito en la regla jurídica<sup>10</sup> y se soporta en las máximas de la experiencia<sup>11</sup>).

He aquí el meollo del asunto, para una Sala<sup>12</sup> debe usarse un medio de prueba explícito: el certificado negativo de zona catastrada; para otra<sup>13</sup>, en cambio, la presentación del plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente *hace presumir* esa situación y la da por probada, es decir, aplica un sucedáneo de los medios probatorios: la presunción.

**02.** La acreditación de encontrarse en zona catastrada o no, habilita a presentar y/o exigir la presentación de unos documentos u otros.

El legislador, ni en el artículo 20 del RIRP ni en ninguna otra norma exige el certificado positivo o negativo de zona catastrada para la *zona urbana*, es decir, no exige acreditar *directamente* el presupuesto que habilita a presentar un tipo de documentos u otros pues entiende que la presentación de unos u otros hacen presumir el cumplimiento del presupuesto habilitante de cada uno, de suerte que:

(i) Si se presentó el plano catastral debe suponerse que estamos inmersos en una zona catastrada; y,

(ii) Si, por el contrario, se presentó el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente debe suponerse que estamos en una zona no catastrada.

Si el razonamiento de la postura que exige la presentación del certificado negativo fuese cierto también debería exigirse el certificado de zona catastrada cuando el predio se encuentra dentro de una zona así.

**03.** Normalmente se hubiese regulado del siguiente modo:(i) acreditar si el predio está en zona catastrada o no; (ii) luego de ello se hubiese señalado: si está en zona catastrada presenta estos documentos, pero si está en zona no catastrada presenta estos otros, pero se soslayó ese primer paso, por lo tanto, es razonable concluir que el legislador ha establecido una presunción: si se presenta el «hecho indicativo» (tipo de documentos) se presume el «hecho indicado» (tipo de zona).

Es muy probable que el legislador haya considerado que en los planos presentados interviene la Administración dando su conformidad con la visación respectiva<sup>14</sup> (en zona

<sup>9</sup> Aguiló, Josep. *Las presunciones hominis y las inferencias probatorias* EN Revista Derecho PUCP. N° 79. 2007. Página 101 y 102.

<sup>10</sup> Zavala, Salvador. *Las presunciones en el Derecho Civil* EN Revista Derecho PUCP. N° 48. 1994. Página 100.

<sup>11</sup> «Las presunciones son enunciados revestidos de autoridad». Gonzáles Lagier, Daniel. *Quaestio facti. Ensayos sobre prueba, causalidad y acción*. Palestra editores. Lima. 2005. Página 62

<sup>12</sup> Resoluciones 523-2018-SUNARP-TR-A del 01.08.2018 y 396-2019-SUNARP-TR-A del 28.05.2019.

<sup>13</sup> Resolución 149-2020-SUNARP-TR-L del 16.01.2020.

<sup>14</sup> Artículo 5 de la Ley 27444

Objeto o contenido del acto administrativo



rural no se exige esta visación), que esos mismos planos son elaborados por un verificador, el cual está sujeto a un estatuto riguroso de responsabilidades y obligaciones<sup>15</sup>. En este último punto, no debe olvidarse que es doctrina jurisprudencial consolidada considerar al verificador como un particular ejerciendo una función pública, por lo que en su accionar como tal se aplica las normas de la Ley 27444. En ese contexto, por mandato del artículo 91 debe «asegurarse de su propia competencia para proseguir con el normal desarrollo del procedimiento» y solo es competente si estamos ante una zona no catastrada.

De lo dicho sigue que le resultaba suficiente y razonable al legislador establecer una presunción antes que exigir un medio de prueba directo y redundante que acredite que estamos frente a una zona catastrada o no.

**04.** Abunda lo dicho el hecho que en el procedimiento administrativo existe la presunción de veracidad<sup>16</sup>, el principio de conducta procedimental, el de buena fe, entre otros, que obligan a la Administración a confiar en el administrado, en lo que afirma y en la legalidad, autenticidad e integridad de los documentos que presenta.

Asimismo, el artículo 51.1<sup>17</sup>, concordante con el inciso 3 del artículo 67 del TUO de la Ley 27444<sup>18</sup> señalan, también, que es obligación de los administrados comprobar la autenticidad de los documentos que presenta.

**05.** Por último, tal como lo señalamos desde la Resolución N° 409-2010-SUNARP-TR-T del 04.10.2010: «[...] todas las exigencias en sede registral deben emanar de una norma legal. Sobre la ilegalidad de los requerimientos registrales de documentos o requisitos no previstos positivamente, este Tribunal ha señalado que *“en sede de Estado Constitucional de Derecho, las instancias registrales no pueden, so pretexto de conjurar fraudes, proteger a terceros o protegerse a sí mismas, crear, idear o establecer requisitos, límites o procedimientos distintos a los establecidos por las leyes u ordenamientos vigentes. Proceder en sentido contrario constituye, a no dudarlo, una clara ilegalidad.”* (Resolución N° 058-2010-SUNARP-TR-T). Por ello, la Ley del Procedimiento Administrativo General ha

---

[...] 5.4 El contenido debe comprender todas las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administrados, pudiendo involucrar otras no propuestas por estos que hayan sido apreciadas de oficio, siempre que la autoridad administrativa les otorgue un plazo no menor a cinco (5) días para que expongan su posición y, en su caso, aporten las pruebas que consideren pertinentes.

<sup>15</sup> Artículos 14, 15, 16 y 17 del TUO del Reglamento de la Ley 27157.

<sup>16</sup> 1.7. Principio de presunción de veracidad.- En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que **los documentos y declaraciones formulados por los administrados** en la forma prescrita por esta Ley, **responden a la verdad de los hechos que ellos afirman**. (En negrita nuestro).

<sup>17</sup> Artículo 51.1.- Todas las declaraciones juradas, **los documentos sucedáneos presentados** y la información incluida en los escritos y formularios que presenten los administrados para la realización de procedimientos administrativos, **se presumen verificados por quien hace uso de ellos, respecto a su propia situación, así como de contenido veraz para fines administrativos**, salvo prueba en contrario. (En negrita nuestro).

<sup>18</sup> Artículo 67.- Deberes generales de los administrados en el procedimiento

[...] 4. **Comprobar previamente a su presentación** ante la entidad, **la autenticidad de la documentación sucedánea** y de cualquier otra información que se ampare en la presunción de veracidad. (En negrita nuestro).



proscrito cualquier exigencia realizada por el instructor dentro de un procedimiento administrativo que no emane de una norma positiva<sup>19</sup>».

De lo arriba señalado sigue que si el legislador no ha establecido expresamente en la norma el requisito de la presentación del certificado negativo de zona catastrada no es posible, en vía de analogía, aplicación extensiva o por remisión exigírsele al administrado y su exigencia genera responsabilidad. Y más, considerando que la intervención municipal y del verificador generan garantía del respeto de la legalidad urbanística.

Consideramos, estando a la regla de propiciar las inscripciones, que esta interpretación es la más razonable.

### III.- Propuesta de sumilla. –

#### **inmatriculación de predios urbanos ubicados en zonas no catastradas.**

«La sola presentación del plano de ubicación del predio y la memoria descriptiva suscrita por verificador competente y visados por la municipalidad distrital correspondiente, acreditan que estamos frente a un predio urbano ubicado en zona no catastrada, siendo innecesaria la presentación de certificado alguno que acredite tal circunstancia».

El presidente del Tribunal Registral inicia con el debate.

El **vocal suplente Jorge Almenara** señala:

No he estado en ninguna de estas resoluciones que han sido emitidas por Arequipa, pero en realidad sí tienes razón, el razonamiento parece ser el mismo del criterio aplicado que establece la normatividad para predios rurales, eso es lo que también estaba pensando.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Estoy de acuerdo con la ponencia de Rafael. Me parece que el art. 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es bien claro al establecer los requisitos para la inmatriculación en este caso de los predios urbanos ubicados en regiones no catastradas, en ningún momento el artículo 20 señala que se deba presentar este certificado en calidad de no catastrado el bien como lo están solicitando en la resoluciones de Arequipa, sino que este artículo más bien nos señala expresamente que se debe presentar el plano de

---

<sup>19</sup> El artículo 36.2 de la Ley del Procedimiento Administrativo General allí citada ahora son el 40.4 y 40.3 en el nuevo TUO:

40.3 Los procedimientos administrativos deben ser **compendiados y sistematizados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos**, aprobados para cada entidad, en el cual no se pueden crear procedimientos ni establecer nuevos requisitos, salvo lo relativo a la determinación de los derechos de tramitación que sean aplicables de acuerdo a la normatividad vigente.

40.4 **Las entidades solamente exigen a los administrados** el cumplimiento de procedimientos, **la presentación de documentos**, el suministro de información o el pago por derechos de tramitación, **siempre que cumplan con los requisitos previstos en el numeral anterior**. Incurre en responsabilidad la autoridad que procede de modo diferente, realizando exigencias a los administrados fuera de estos casos. (En negrita nuestro).



ubicación elaborado y suscrito por el verificador competente y visado por la municipalidad distrital correspondiente. Considero al igual que Rafael que el hecho de la presentación del plano elaborado y suscrito por el verificador y visado por la municipalidad hace presumir justamente que el predio ostenta la calidad de predio ubicado en una zona no catastrada, no encuentro normatividad por la cual se debe exigir el certificado.

El **vocal suplente Rafael Pérez** señala:

Quería explicarles otra cosa en cuanto a los predios rurales ubicados en zonas no catastradas. Como se ve, la administración no participa en la elaboración de ninguno de los documentos técnicos que se adjuntan, por eso es que tal vez el legislador en estos supuestos exige el certificado negativo de zona catastrada; en cambio, cuando se refiere a predios urbanos, si bien es cierto participa el verificador, también participa la administración a través de la municipalidad distrital y esta vez la participación de la administración municipal lo que ha generado es que el legislador establezca una presunción, en este primer supuesto y haya exigido por el contrario taxativamente en los predios rurales la certificación de zona catastrada que no participa la administración, tal vez ese sería el fundamento del legislador.

El **vocal suplente Jesús Vásquez** señala:

Con respecto a este criterio estaríamos estableciendo una presunción en el sentido de que por el solo hecho de presentar los planos suscritos por el verificador visados por la municipalidad nosotros vamos a asumir que esa área se encuentra en una zona no catastrada porque entiendo que de acuerdo al artículo 20 de nuestro reglamento el supuesto normal, por así decirlo de alguna forma, sería que el predio urbano se encuentre en una zona catastrada y más bien el hecho pues habilitante de que se pueda prescindir del plano catastral precisamente es que no lo esté y bueno la primera instancia registral estaba interpretando por optar esa segunda modalidad tendría que acreditarse el hecho de no estar en una zona catastrada con el certificado correspondiente. Si bien no es un requisito expresamente establecido, yo sí me inclinaría a pensar que la acreditación de esa situación para poder acceder a la inmatriculación en base solamente a un plano visado de la municipalidad se tendría que contar con esa acreditación en el sentido de la situación negativa esto es de que el predio no se encuentra en una zona catastrada. Particularmente me inclinaría por la posición que se solicite el certificado negativo de zona no catastrada.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Yo realmente estoy en contra de que se pida certificados negativos de catastro incluso para las zonas rurales, me parece que todos estamos conscientes que en el Perú no hay catastro y más bien lo que tienen que acreditar es que sí está catastrado, pedir un certificado de zona no catastrada es muy oneroso, en el caso de predios urbanos tanto catastrado o no catastrado siempre lo va a visar la municipalidad, lo que pasa es que en un caso se le pide planos catastrales y en el otro no, pero es la municipalidad la que va a determinar. Si está catastrado presenta plano catastral, pero los planos obviamente visados por la municipalidad y si no está catastrado presenta visado por la municipalidad y el certificado negativo, no me parece, es un exceso lo que se pide a las personas tanto como para zona urbana como para zona rural, para zona rural basta que participe el verificador para saber que no está catastrado, él asume su competencia, pero bueno en este caso estamos hablando de predios urbanos y sí concuerdo con Rafael.



**El vocal suplente Luis Esquivel** señala:

Como señalaba la Dra. Rosario, esa es la justificación porque por regla todos los predios deberían estar catastrados y sabemos que no es así, entonces como hay una disposición de responsabilidades de registradores y notarios entonces se dijo acompañame este documento que prueba que no está en una zona no catastrada, pero tal como lo ha señalado el Dr. Rafael en ningún momento aparece que la voluntad del legislador es que se exige el certificado negativo como lo hace para predios rurales de manera expresa, además de que acá hay la intervención de la municipalidad y, como decía la Dra. Rosario, si vas y pides obviamente te tienen que dar los planos catastrales, si no te lo han dado y llegas con una visación al registro se sobreentiende que está en una zona no catastrada, de ahí que no tenga sentido la exigencia porque tampoco está prevista normativamente como nos ha señalado el Dr. Rafael. Estoy de acuerdo con la ponencia.

**El presidente del Tribunal Registral** señala:

El otro día estuvimos viendo con el Dr. Samillán justamente este tema y encontramos que en el art. 70 del RIRP, cuando se regula la subdivisión de predio urbano, es un trámite eminentemente municipal. Ahí el artículo señala textualmente que deben acompañarse los planos y Código de Referencia Catastral o la constancia negativa de catastro que se refiere el D.S. 02-89-JUS, según sea el caso, entonces parece que no hay una coincidencia, no están bien armonizadas las normas porque ese trámite de por sí está solicitando la municipalidad para la inscripción del bien. Si interviene la municipalidad y no le ha asignado un Código Catastral la presunción debería ser que es un predio no catastrado porque no le ha asignado código, sin embargo, el art. 67 existe una constancia negativa.

**El vocal suplente Rafael Pérez** señala:

La cuestión aquí es cómo se acredita, por medio de prueba directa o mediante una presunción. En el caso de la independización estableció medio directo, pero en el caso del artículo 20 ha establecido una presunción que no es una presunción registral o judicial, es una presunción legislativa, por eso es muy importante analizar la estructura lógica de la presunción que es esta: "si X, entonces probado Y", esto se traduce en el artículo 20, si presentas plano de ubicación suscrito por el verificador y visado por la municipalidad entonces está probado que estamos en una zona no catastrada. No estamos discutiendo si debe acreditarse o no, estamos discutiendo los mecanismos o los medios que el legislador estableció para acreditar ese hecho.

**El vocal suplente Aldo Samillán** señala:

Yo estoy de acuerdo con la ponencia del Dr. Rafael.

**La vocal Rosario Guerra** señala:

Nosotros hemos sacado una resolución en Lima y dijimos que no presenta.

**La vocal Mirtha Rivera** señala:

Yo estoy de acuerdo con la posición de Rafael, veo que en estos casos hay un plano y la visación municipal ya es el ente competente, creo que es suficiente. En esa línea hemos venido trabajando en el Tribunal como lo ha dicho Rosario.

**La vocal Gloria Salvatierra** señala:



Estoy de acuerdo con la ponencia de Rafael.

El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

Podría ser esta sumilla:

Para la inmatriculación de predios urbanos, no se requiere la presentación de certificado negativo de catastro, conforme a lo establecido por el art. 20 del RIRP.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

En mi sala hemos emitido la Resolución 1019-2021 en el sentido de la ponencia. Ahí el registrador se basó en la resolución de Arequipa y dijimos que la norma del 20 no pide ese requisito. Se revocó. También hay una resolución de Mariella 149-2020.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Propongo esta sumilla: De conformidad con el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para la inmatriculación de un predio ubicado en zona no catastrada se requiere que el plano de ubicación del predio y la memoria descriptiva se encuentren suscritos por verificador competente y visados por la municipalidad correspondiente, no siendo necesaria la presentación del certificado negativo de catastro.

El **vocal suplente Rafael Pérez** señala:

La propuesta de Daniel está más clara y directa, no crea confusiones.

No habiendo más intervenciones, se somete a votación el criterio y la sumilla siguiente:

### **INMATRICULACIÓN DE PREDIOS URBANOS UBICADOS EN ZONAS NO CATASTRADAS.**

Para la inmatriculación de predios urbanos, no se requiere la presentación de certificado negativo de catastro, conforme a lo establecido por el art. 20 del RIRP.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

**A FAVOR:** Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Daniel Tarrillo, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Fredy Ricaldi, Aldo Samillán, Rafael Pérez, Luis Esquivel, Jorge Almenara, Roberto Luna y Walter Morgan. **TOTAL: 14 VOTOS.**

**EN CONTRA:** Pedro Álamo y Jesús Vásquez. **TOTAL: 2 VOTOS**

Asimismo, el presidente del Tribunal Registral somete a votación si será acuerdo o precedente.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

**PRECEDENTE:** Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Daniel Tarrillo, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Fredy Ricaldi, Aldo Samillán, Rafael Pérez, Luis Esquivel, Jorge Almenara, Roberto Luna y Walter Morgan. **TOTAL: 14 VOTOS.**

**ACUERDO:** Pedro Álamo y Jesús Vásquez. **TOTAL: 2 VOTOS**



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

## **INMATRICULACIÓN DE PREDIOS URBANOS UBICADOS EN ZONAS NO CATASTRADAS.**

Para la inmatriculación de predios urbanos, no se requiere la presentación de certificado negativo de catastro, conforme a lo establecido por el art. 20 del RIRP.

Criterio sustentado en la Resolución N°1019-2021-SUNARP-TR del 16.7.2021 y Resolución N° 149-2020- SUNARP-TR-L del 16.1.2020.

### **TEMA 5: Cesión hipotecaria**

**Ponente: Dr. Luis Esquivel León**

Establecer si la inscripción de la cesión hipotecaria constituye por sí misma la noticia del nacimiento o surgimiento de la obligación garantizada, o solo se trata una mera sustitución del titular del crédito en cuyo caso debe remitirse para al título archivado con la finalidad de verificar si las obligaciones garantizadas han llegado a nacer.

#### **Resoluciones a favor:**

##### **Resolución n.° 379-2020-SUNARP-TR-T de 10/08/2020**

**Cesión de hipoteca.** La inscripción de la cesión hipotecaria no constituye una mera sustitución del titular del crédito, sino la noticia del nacimiento o surgimiento de la obligación garantizada con la hipoteca. Extinción de hipoteca.

##### **Resolución n.° 212-2019-SUNARP-TR-T de 04/04/2019**

**Transferencia mediante cesión de derechos de garantías hipotecarias.** La inscripción de la cesión no significa una mera sustitución del titular del crédito, sino la noticia del nacimiento o surgimiento de la obligación cierta garantizada con la hipoteca.

#### **Resolución en contra**

##### **Resolución n.° 1262-2019-SUNARP-TR-L de 16/05/2019**

**Cesión de hipoteca.** La cesión de hipoteca no supone de modo alguno, la modificación del acto constitutivo de la hipoteca, en tanto no modifica ninguno de sus elementos constitutivos. Por tanto, el plazo para la extinción de una hipoteca cedida se computa a partir del acto constitutivo, conforme a la regla del artículo 3° de la Ley 26639 que resulte aplicable.

El presidente del Tribunal Registral remite la ponencia del vocal suplente Luis Esquivel León.



## **CESIÓN DE HIPOTECA QUE GARANTIZA OBLIGACIONES FUTURAS, EVENTUALES O INDETERMINADAS**

En el C Pleno, llevado a cabo el 6 y 7 de diciembre de 2012, se adoptó el siguiente acuerdo:

### **CADUCIDAD DE HIPOTECAS QUE GARANTIZAN OBLIGACIONES FUTURAS, EVENTUALES O INDETERMINADAS**

“De no constar en la partida registral o en la declaración jurada del interesado el nacimiento de alguna obligación, el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas se computará desde la fecha de inscripción del gravamen, pues el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios sólo regula la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que llegaron a nacer.

Tratándose de hipotecas que aseguren obligaciones mixtas (ciertas y futuras o eventuales cuyo nacimiento no conste de la partida o de la declaración jurada del interesado) sólo caducarán transcurridos íntegramente cada uno de los plazos aplicables a ambos tipos de obligaciones”.

Dicho acuerdo plenario hacía referencia al artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente en aquel momento; sin embargo, con posterioridad se aprobó el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>20</sup>(RIRP) cuyo artículo 120 contiene similar norma. Este hecho motivó a que el Tribunal dilucide si la nueva reglamentación había modificado el acuerdo plenario antes referido; por lo que en el CX Pleno, llevado a cabo el 26 de setiembre de 2013, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

### **VIGENCIA DE ACUERDO ADOPTADO EN EL PLENO C**

El Art. 120 del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no ha modificado el acuerdo adoptado en el Pleno C, acerca de caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales.

Si bien del texto del acuerdo no se desprende el por qué el artículo 120 del RIRP no modificó el acuerdo adoptado en el Pleno C, los fundamentos expuestos en el referido pleno son bastante reveladores. Así, se indicó que tanto el artículo 87 del derogado Reglamento como el artículo 120 del RIRP solo regulan a aquellas hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que llegaron a nacer, no se refiere a aquellas

---

<sup>20</sup> Aprobado por Resolución No 097-2013-SUNARP-SN del 3/5/2013.



obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que nunca llegaron a nacer, por cuanto no se puede probar un hecho negativo.

Precisamente, a partir de los fundamentos expuestos en el referido Pleno se puede distinguir dos reglas aplicables a las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas: i) La regla del artículo 120 del RIRP<sup>21</sup>: en aquellos casos en que de la solicitud de cancelación por extinción o de la partida aparece meridianamente que las obligaciones nacieron, se computarán los 10 años desde el vencimiento de la obligación, y ii) la regla del acuerdo plenario (C Pleno): En los demás casos (al ser jurídicamente imposible exigir la prueba del nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales), el plazo de diez años debe computarse desde la inscripción del gravamen.

Entonces, ¿cómo debe entenderse la inscripción de la cesión de una hipoteca que registralmente garantiza obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas?

Veamos, la hipoteca cedida califica como una cesión de derechos regulada por los artículos 1206 al 1217 del Código Civil, concerniente al título VII relativo a la transmisión de obligaciones. De acuerdo al artículo 1206: “La cesión es el acto de disposición en virtud del cual el cedente transmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto”.

Por su parte, el artículo 1211 establece que la cesión de derechos comprende la traslación al cesionario de las garantías reales del derecho transmitido. La razón de esta disposición normativa radica en que la hipoteca constituye una garantía real accesoria al crédito. Para el Registro, esto se traduce en el cambio o modificación del acreedor hipotecario originario por el cesionario.

Si bien es cierto que la cesión de derechos no implica una renovación de la hipoteca<sup>22</sup>, nótese que la cesión de derechos sí revela la existencia de una obligación. En efecto, uno de los presupuestos para transmitir un derecho es que este haya surgido, por lo que la inscripción de la cesión no significa la sola sustitución del titular del crédito, sino la noticia del nacimiento o surgimiento de la obligación garantizada con la hipoteca.

---

<sup>21</sup> Artículo 120:

“[...]”

En el caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título. Tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, así como las que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que por su naturaleza o por la circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples, sólo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada”.

<sup>22</sup> Conforme al acuerdo adoptado en el LXXXVI Pleno del Tribunal Registral realizado el 23.3.2012.



Por tanto, cuando en la partida registral consta la inscripción de la cesión de una hipoteca corresponderá aplicar la regla del penúltimo párrafo del artículo 120 del RIRP, es decir, computar el plazo de los 10 años desde el vencimiento de la obligación. De allí la justificación del requerimiento de la acreditación fehaciente con instrumento público del cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación.

En ese sentido, se propone al Pleno que se apruebe como acuerdo o precedente lo siguiente:

**CESIÓN DE CRÉDITOS EN LOS CASOS DE  
HIPOTECAS QUE GARANTIZAN OBLIGACIONES FUTURAS, EVENTUALES O  
INDETERMINADAS**

La inscripción de la cesión de crédito hipotecario constituye por sí misma la noticia del nacimiento o surgimiento de la obligación garantizada, por lo que para cancelar por caducidad la inscripción de una hipoteca que garantizaba registralmente una obligación futura, eventual o indeterminada se requiere acreditar que ha transcurrido 10 años desde la fecha del vencimiento de la obligación.

El presidente del Tribunal Registral inicia con el debate.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Yo estoy en contra porque generalmente no se ha pedido mayor instrumento para acreditar que se ha vencido la obligación. La ley se ha dado para que el cómputo se haga en virtud al título archivado y no que el usuario tenga que presentar un título más. Además, tenemos ya precedente sobre ese tema, tenemos el vencimiento de obligaciones garantizadas, se entiende si no presenta y si está inscrito el nacimiento se entiende que no ha nacido la obligación por lo tanto caduca desde la fecha de la inscripción. Pedirle un instrumento más no lo encuentro sustento jurídicamente y eso atenta contra las normas de simplificación porque nosotros no podemos pedir como Tribunal un requisito que no esté previamente establecido en una norma. No lo comparto.

El **vocal suplente Jesús Vásquez** señala:

Con respecto a este tema en específico tendríamos que tomar en cuenta que en estrictos términos un acto de cesión solamente implica una mutación a nivel subjetivo de la relación jurídica ya bien sabemos que, en el caso de la hipoteca, la hipoteca existe dentro de una relación jurídica heterogénea porque conecta una relación de crédito que es el crédito garantizado con una obligación real de garantía que es la hipoteca y como bien dice Luis si bien en el momento de la constitución de la hipoteca muchas veces no se requiere la existencia actual de crédito hipotecario en caso de que una hipoteca garantice una obligación eventual o futura o sometida a condición la obligación no va a surgir, queda claro



que para el acto de cesión sí debería tener actualidad esa hipoteca, efectivamente, en el momento de la cesión el documento debería tener actualidad. No estoy totalmente convencido en que en el acto de la cesión de crédito necesariamente van a constar los instrumentos que dieron mérito al nacimiento de esa obligación que está siendo objeto de cesión. Creo que podría darse en el caso en el que pese a existir un acto de cesión no consten en el instrumento de cesión de crédito hipotecario los datos en una fecha cierta en torno al nacimiento de esa obligación, pero yo creo si es que del acto de cesión se desprende de manera fehaciente la fecha en que nació esa obligación originalmente era eventual o futura sí podría ser un elemento que nos podría permitir fijar una fecha para el inicio de la caducidad, creo que por ahí podría hacerse una precisión en la propuesta.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

Para complementar, la mayoría de este tipo de contratos de cesión que he podido advertir no es que se incorporen los contratos donde constan los créditos, en realidad hacen una revisión general de que ya han tenido a la vista estos contratos anteriores o estas obligaciones ya se han generado, pero no del propio instrumento donde consta la formalización del acto de cesión se pueden advertir los plazos de vencimiento por ej. de estas obligaciones garantizadas, sí pues ahí nosotros tendríamos que remitirnos, como lo establece la regla del artículo 120 del RIRP, que ahí el registrador tiene esta particularidad de poder solicitar este instrumento para que se pueda acreditar precisamente el cómputo de los 10 años, por eso decía que es una excepción, por el contrario si entendemos que la cesión no marca ninguna pauta en esto pues vamos a adoptar plenamente lo que se había adoptado como acuerdo en el Pleno 100 y es desde la fecha de la inscripción, pero sucede el caso, como lo señalaba, hay muchas que hacen en entidades financieras que como todos sabemos gozan de esta prerrogativa de que no caduca, imagínese pasan 20 años y celebran su contrato de cesión y obviamente al presentar al registro la nueva entidad ya ha vencido si tenemos en cuenta la fecha de inscripción, porque ya habría transcurrido el plazo de caducidad de los 10 años, cuando sabemos que eso no es así. De acuerdo a las reglas del Código Civil, el cedente tiene que garantizar la exigencia del cobro de sus créditos porque es propio del contrato de la cesión, hasta sería un poco absurdo considerar eso, pero me parece finalmente que en el debate es aceptable las posturas que vengan.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Walter, este tema ya se ha traído al Pleno varias veces. Véase el Pleno 156.

Quiero saber si el ponente ha visto la historia de los plenos sobre la materia.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:



Tenemos que recordar que la hipoteca es un accesorio del crédito. Puede nacer una hipoteca, pero sin un crédito de por medio. Lo podemos ver en las hipotecas que garantizan obligaciones futura o eventual. Pero en el caso de la cesión, ese acuerdo que tenemos del Pleno en el cual se señala que si es cierto que la cesión significa una sustitución de la persona del acreedor de la relación jurídica que existe respecto a esta hipoteca, pero al momento de aplicar al caso concreto lo que hemos encontrado es que ese acuerdo de sustitución simple del sujeto es aplicable a aquellas garantías hipotecarias que tienen un crédito cierto, nacido, existente en este momento, por eso se podría decir, se cede la obligación entonces no existe ninguna variación en este; en cambio, en una obligación futura o eventual, mejor dicho en una hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, es decir un crédito que se desconoce si llegó o no a nacer, en ese supuesto la caducidad se produce desde la fecha de la inscripción, pero como ya lo ha dicho el Dr. Esquivel el caso más general es el de los bancos en el cual el banco formula una línea de crédito entonces se inscribe la hipoteca y bueno el banco tiene el privilegio de que no caducan, pero transcurrido 20, 30, 40 años al trasladar ya el crédito a un tercero que no es entidad financiera entonces nos damos cuenta que si nosotros aplicamos el criterio del Pleno, del que solamente se produce la sustitución, es decir que ese acreedor va a adquirir esa hipoteca y es futura o eventual, también él ha adquirido una postura igual, no estaría en lo correcto porque al haberle pedido un crédito ese hecho nos está revelando que ese crédito ya ha surgido y, por lo tanto, tendría que averiguar cuáles son sus condiciones para poder recién determinar si se produjo la caducidad y para eso ya tendríamos que recurrir al art. 120 del RIRP, porque se ha señalado en el Pleno 100 que en esos casos tenemos que corroborar la sola obligación y como lo establece el art. 120 si en el título original o en el título de la cesión no aparece información relativa al crédito como para poder efectuar el cálculo entonces el mismo artículo 120 determina que debe solicitarse un instrumento fehaciente para poder computar el plazo de caducidad, entonces lo que se está planteando con este tema 5 es que es una excepción en el supuesto de hipotecas que están garantizando obligaciones futuras o eventuales.

El **vocal suplente Rafael Pérez** señala:

Yo estoy de acuerdo con la propuesta con lo que ha expresado Walter Morgan, con todos los argumentos que se han expuesto ahora.

El **vocal suplente Jorge Almenara** señala:

Yo estoy en la misma tendencia de Luis.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:



Este tema ya fue traído varias veces al Pleno, en el año 2016 cuando se quiso revisar un anterior acuerdo vinculante del Tribunal respecto a que si la cesión de hipoteca constituye o no renovación de la misma o si modifica el cómputo del plazo de la caducidad, creo que es en el Pleno 156 ahí se discutió justamente este tema y se llegó a un acuerdo, creo que en la resolución de Lima la han citado en el sentido que el artículo 121 no ha modificado el acuerdo plenario anterior del 2012, referido a la cesión de hipoteca que no modifica el cómputo del plazo de caducidad. Al respecto, en el Pleno del 2016 yo sugerí una propuesta de sumilla en el sentido de que la inscripción de la cesión hipotecaria no constituye una sustitución del titular del crédito sino la noticia del nacimiento o surgimiento de la obligación garantizada con la hipoteca; es decir, en el mismo sentido de la propuesta del Dr. Esquivel; sin embargo, esa posición no ganó. En realidad, habíamos sugerido una sumilla en el sentido que el acuerdo del 2012, no se cambiaba en el sentido que la cesión de hipoteca no constituía renovación de la misma ni modificaba el cómputo de plazo de la caducidad, salvo que la hipoteca garantice obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, porque en dicho caso sí se daba publicidad o la noticia del nacimiento o surgimiento de la obligación garantizada con la hipoteca, lo que quiero decir es que tendría que revisarse también el Pleno 156 porque hay un acuerdo en el sentido de que no se modifica lo que viene hacer el cómputo del plazo; sin embargo, yo opiné de que en el caso de hipotecas que garantizaban obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, en ese caso sí producía el cambio de lo que es el cómputo del plazo, una excepción, pero al final esa propuesta no ganó, pero sería importante que se revise el Pleno 156 porque si vamos a aprobar esta propuesta creo que estaría vinculado con el Pleno anterior en el que ya habíamos dejado constancia de que la cesión de hipoteca no modificaba el cómputo del plazo.

**El presidente del Tribunal Registral** señala:

Claro, eso sería una excepción a ese acuerdo, la regla es que sustituye y que no varía cuando se trata de una obligación determinada, pero esa lógica no se podría aplicar al cómputo del plazo de caducidad cuando se trata de una obligación futura o eventual porque ahí nacida la obligación tienes que guiarte por las reglas de la excepción.

**La vocal Beatriz Cruz** señala:

Claro, porque justamente en ese Pleno los que sosteníamos esa propuesta que en el caso de hipotecas que garantizaban obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas sostuvimos que con el hecho de que se inscriba la cesión de hipoteca ya estabas dando a conocimiento de que la obligación existe, que ya ha nacido, por lo tanto, no podía hacerse el cómputo de la anterior manera.

**La vocal Elena Vásquez** señala:



En ese Pleno opiné igual que Beatriz. Vean el acta. Incluso ahí pedí que se modifique el Acuerdo del Pleno 86. Dije que, en todo caso, por lo menos, se modifique para los casos de cesión de hipoteca que garantiza obligaciones futuras y eventuales como mencionaba Beatriz basándose en una resolución de Trujillo, creo que la Resolución 352-2015.

Dejo constancia que en aquel momento yo no pedía documento adicional como aparece en la ponencia.

No estoy de acuerdo en pedir un instrumento público.

No habiendo más intervenciones, el presidente del Tribunal Registral somete a votación la sumilla siguiente:

**CESIÓN DE CRÉDITOS EN LOS CASOS DE HIPOTECAS QUE GARANTIZAN OBLIGACIONES FUTURAS, EVENTUALES O INDETERMINADAS**

La inscripción de la cesión de crédito hipotecario constituye por sí misma la noticia del nacimiento o surgimiento de la obligación garantizada, por lo que para cancelar por caducidad la inscripción de una hipoteca que garantizaba registralmente una obligación futura, eventual o indeterminada se requiere acreditar que ha transcurrido 10 años desde la fecha del vencimiento de la obligación.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

**A FAVOR:** Aldo Samillán, Luis Esquivel, Rafael Pérez, Pedro Álamo, Jesús Vásquez y Walter Morgan. **TOTAL: 06 VOTOS.**

**EN CONTRA:** Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Daniel Tarrillo, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Fredy Ricaldi, Jorge Almenara y Roberto Luna. **TOTAL: 10 VOTOS.**

La **vocal Beatriz Cruz** señala que vota en contra porque tiene que precisarse los anteriores acuerdos.

La **vocal Elena Vásquez** señala que vota en contra porque debería ser una precisión de los acuerdos anteriores, o hacerse un nuevo acuerdo que trate integralmente la cesión de créditos o derechos.

Por lo tanto, no se aprueba la sumilla propuesta por el vocal suplente Luis Esquivel León.

**TEMA 6** : **Votación si será acuerdo o precedente el criterio aprobado en el Pleno 245.**

**TRANSFERENCIA FORMALIZADA EN FECHA POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN DE LA EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA**



Procede la inscripción de la transferencia formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica por el liquidador, por la responsabilidad que le compete de cumplir con las obligaciones que quedaron pendientes.

Criterio sustentado en la Resolución N° 899-2021-SUNARP-TR del 8.7.2021.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

En el Pleno 245 se aprobó el siguiente criterio:

### **TRANSFERENCIA FORMALIZADA EN FECHA POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN DE LA EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA**

Procede la inscripción de la transferencia formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica por el liquidador, por la responsabilidad que le compete de cumplir con las obligaciones que quedaron pendientes.

Criterio sustentado en la Resolución N° 899-2021-SUNARP-TR del 8.7.2021.

Falta ratificar si es un acuerdo o merece ser un precedente de observancia obligatoria.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Estas sometiéndolo para ver si es acuerdo o precedente para cumplir con la formalidad de la modificación del artículo 30.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Yo pienso que cuando se supera la cantidad de personas o sea si tengo 12 o 13 podemos votar, pero si tiene 10 cómo se va a pedir que sea precedente.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Eso ya se discutió Rosario en un anterior pleno.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Estoy de acuerdo con Rosario. Si bien hay que ir a una segunda votación para ver si es acuerdo o precedente, eso es cuando ya se cuenta con los votos para que sea precedente sino no.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

¿Qué acordamos en el anterior Pleno que nos pasamos dos días discutiendo el tema?

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Voy a tratar de decir lo que me parece que acordamos.



Me parece que acordamos que nosotros votábamos y si había de 11 a más votos teníamos que hacer una segunda votación para ver si era precedente o acuerdo, porque había unas personas que decían si ya tenemos 11 es precedente automáticamente y otros decíamos no. Puede ser que uno vote a favor, pero no considere por distintas razones que no debe ser un precedente, entonces ¿cuál era la condición para poder votar si era precedente o acuerdo? Que haya contado con el número de votos suficientes para que pueda ser precedente, porque si no nosotros en esta segunda votación convertiríamos en precedente unos criterios que no han tenido la votación mayoritaria o el número que podía ser precedente. Creo que eso no puede ser.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Completamente de acuerdo.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Yo creo que se dijo que en general era.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Como va ser general, si para aprobar precedente tiene que tener quorum calificado.

El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

Conforme al artículo 30, se tenía que votar en todos los casos.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

La modificación del artículo 30 no distingue la votación para acuerdo o precedente, y donde se establece que primero se vota el criterio y de ahí se hace una segunda votación para que sea acuerdo o precedente y eso cambió totalmente todo lo que habíamos debatido.

El artículo 30 señala: Las decisiones del Pleno Registral se adoptan mediante acuerdos. Cuando una Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambas posiciones, a cuyo resultado se adopte la que debe prevalecer.

En caso el criterio adoptado por el Pleno Registral no se encuentre contenido en una resolución, se suspenderá la sesión a fin de emitirse la resolución respectiva, luego de lo cual, reanudada la sesión, se aprobará como precedente de observancia obligatoria o acuerdo vinculante, según corresponda, el criterio contenido en dicha resolución.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Entonces ese artículo está referido al caso donde se lleva a Pleno cuando alguien se quiere apartar.



El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

Lo que se dijo ese día del Pleno fue esa regla era aplicable para todos los Plenos, no solamente para cuando nos teníamos que apartar. También se dijo primero se aprueba el criterio, es más, en la resolución de la Dra. Gaona en mi Sala hicimos eso, dijimos se aprobó con el criterio porque eso fue lo que se quedó en esa reunión que se aprobaba el criterio y luego se votaba si era precedente o acuerdo. Dejo constancia que voté en contra de ese acuerdo.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

La segunda votación era para presentar la resolución y decir que esa resolución es la que sustenta, pero lo que nosotros votábamos nuevamente, para que sea precedente o acuerdo, era previamente cuando habíamos aprobado un criterio, en esta oportunidad el tema que estamos tratando es uno que en otro Pleno ya fue aprobado como acuerdo y estamos trayéndolo para que se convierta en precedente.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

No es así, primero tiene que discutirse el criterio, si se aprueba el criterio recién en la segunda votación si aprueba si será acuerdo o precedente.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Pero tiene que ser con los votos que manda la norma. No puede ser precedente si no se tiene 11 votos.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Eso ya ha sido discutido. Que se respeten los acuerdos.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

O sea, si hoy se tiene 11 votos sería precedente un criterio que se aprobó con 10 votos.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

No, vamos a regularizar. Ya se aprobó el criterio y ahora vamos a votar si ese criterio es acuerdo o precedente.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Pero para eso se necesita 11 votos.

El **vocal Daniel Tarrillo** señala:

También se dijo eso en la sesión.

En el Pleno anterior se aprobó la siguiente sumilla:



## **APLICACIÓN EXTENSIVA DEL ARTÍCULO 30 DEL REGLAMENTO DEL TRIBUNAL REGISTRAL**

Una vez aprobado un criterio por el Pleno, para que el mismo pueda adquirir la calidad de Precedente de Observancia Obligatoria se requiere someter a votación dicha posibilidad, en la cual debe alcanzarse la mayoría calificada requerida por el reglamento.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Estoy de acuerdo que para que sea precedente de observancia obligatoria requiere la mayoría calificada.

Al no haber más intervenciones, se somete a votación si el criterio propuesto será acuerdo o precedente:

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

**A FAVOR QUE SEA PRECEDENTE**: Elena Vásquez, Rosario Guerra, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Luis Esquivel, Rafael Pérez y Jesús Vásquez. **TOTAL: 7 VOTOS.**

**A FAVOR QUE SEA ACUERDO**: Aldo Samillán, Walter Morgan y Pedro Álamo. **TOTAL: 3 VOTOS.**

**NINGUNO**: Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Daniel Tarrillo, Fredy Ricadli, Jorge Almenara y Roberto Luna. **TOTAL: 6 VOTOS.**

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Yo propongo que si no se ha aprobado como precedente al no haber tenido la mayoría calificada tendría que ser acuerdo porque el criterio ya fue aprobado.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Confunden en la votación los que votan por ninguno.

Esta reunión es para aprobar acuerdo o precedente porque el criterio ya ha sido aprobado.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Ya se aprobó el criterio y debe respetarse. No puede dejar sin efecto un criterio que fue aprobado.

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** la sumilla siguiente:

### **TRANSFERENCIA FORMALIZADA EN FECHA POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN DE LA EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA**

Procede la inscripción de la transferencia formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica por el liquidador, por la responsabilidad que le compete de cumplir con las obligaciones que quedaron pendientes.



Criterio sustentado en la Resolución N° 899-2021-SUNARP-TR del 8.7.2021.

No habiendo más que tratar se da por concluida la sesión, siendo las 17 horas del día 20 de agosto de 2021.

LPDERECHO.PE