



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

Lima, 10 de mayo de 2022.

**APELANTE(S)** : **LEONARDO ROBHERT YARLEQUE MEDINA** – Árbitro Único.  
**TÍTULO** : N° 445835 del 14/2/2022  
**RECURSO** : H.T.D. N° 13648 del 4/4/2022  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Anotación de existencia de proceso arbitral.  
**SUMILLA** :

#### ANOTACIÓN DE EXISTENCIA DE PROCESO ARBITRAL

A efectos de anotar la existencia del proceso arbitral, es suficiente que se presente al Registro la solicitud suscrita por el árbitro o Tribunal Arbitral, acompañada de la copia certificada de la demanda, así como la reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscriben dicha solicitud.

#### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la anotación de existencia de proceso arbitral respecto de las partidas N° 41802545 y N° 11965771 del Registro de Predios de Lima.

Para dicho efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Oficio N° 00002-2022-TRIBUNAL ARBITRAL ÚNICO – LYM suscrito el 24/1/2022 por arbitro único Leonardo Robhert Yarleque Medina.
- Certificación de la reproducción del documento de identidad correspondiente a Leonardo Robhert Yarleque Medina (árbitro único), expedida el 7/2/2022 por notaria de Lima Beatriz Zevallos Giampietri.
- Certificación de la reproducción del documento de identidad correspondiente a Magaly Lourdes Morales Salas (secretaria arbitral), expedida el 10/12/2021 por notaria de Lima Ana María Alzamora Torres.
- Certificación de la reproducción del contrato de reconocimiento de obligación, compromiso de pago y dación en pago de fecha 30/11/2021, expedida el 11/2/2022 por notaria de Lima Ana María Alzamora Torres.
- Copia certificada del Oficio N° 00002-2022-TRIBUNAL ARBITRAL ÚNICO – LYM del 24/1/2022, expedido en la misma fecha por secretario arbitral Leonardo Yarleque Medina.
- Copia certificada del escrito de demanda con sello de recibido del 18/1/2022, expedida el 24/1/2022 por secretario arbitral Leonardo Yarleque Medina.
- Copia certificada de la Resolución N° 01 del 24/1/2022, expedida el 24/1/2022 por secretario arbitral Leonardo Yarleque Medina.
- Copia certificada de la notificación dirigida a Edda Pastora Rivero Palencia, expedida el 24/1/2022 por secretario arbitral Leonardo Yarleque Medina.



## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

- Copia certificada de la notificación dirigida a Carlos Enrique Tamayo Navarro, expedida el 24/1/2022 por secretario arbitral Leonardo Yarleque Medina.
- Copia certificada del documento de identidad correspondiente a Edda Pastora Rivero Palencia, expedido el 24/1/2022 por secretario arbitral Leonardo Yarleque Medina.

Con el recurso de apelación se presentó lo siguiente:

- Oficio N° 00002-2022-TRIBUNAL ARBITRAL ÚNICO – LYM suscrito el 24/2/2022 por arbitro único Leonardo Robhert Yarleque Medina.
- Copia certificada de la Resolución N° 02 del 25/1/2022, expedida el 24/2/2022 por secretaria arbitral Magaly Lourdes Morales Salas.
- Copia certificada de la Resolución N° 01 del 24/1/2022, expedida el 24/2/2022 por secretaria arbitral Magaly Lourdes Morales Salas.
- Copia certificada de la notificación dirigida a Edda Pastora Rivero Palencia, expedida el 24/2/2022 por secretaria arbitral Magaly Lourdes Morales Salas.
- Copia certificada de la notificación dirigida a Carlos Enrique Tamayo Navarro, expedida el 24/2/2022 por secretaria arbitral Magaly Lourdes Morales Salas.
- Copia certificada del escrito de demanda con sello de recibido del 18/1/2022, expedida el 24/2/2022 por secretaria arbitral Magaly Lourdes Morales Salas.
- Copia certificada del contrato de reconocimiento de obligación, compromiso de pago y dación en pago de fecha 30/11/2021, expedida el 24/2/2022 por secretaria arbitral Magaly Lourdes Morales Salas.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Alex Díaz Yoplac formuló la siguiente tacha especial:

### TACHA ESPECIAL: ART. 43-A DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Se advierte del título que se ha presentado para la anotación de existencia de proceso arbitral copia certificada por Arbitro Único de la demanda y auto admisorio, así como el oficio dirigido al Registrador, copia certificada notarialmente de los documentos de identidad de quienes han suscrito la Res. admisorio de la demanda, convenio arbitral certificado por notario en fecha posterior presentación a la demanda.

Al respecto, la segunda instancia registral, ha establecido en reiterados pronunciamientos que a efectos de anotar en el Registro la medida cautelar sobre existencia de demanda arbitral, contemplada en el numeral 5 del artículo 39 del Decreto Legislativo N° 1071 (Decreto Legislativo que norma el Arbitraje), incorporado por el Decreto Legislativo N° 1231, deberá presentarse oficio dirigido al Registrador Público competente acompañado de copia certificada por el Secretario del Tribunal Arbitral de la resolución arbitral que contiene dicha medida, así como la reproducción certificada notarialmente del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron dicha decisión arbitral.

En relación a la formalidad del título requerido, el Decreto Legislativo 1231 no ha previsto qué formalidad o requisitos deberá revestir a solicitud de anotación de existencia de proceso arbitral al Registro por el Tribunal Arbitral; sin embargo, en lo que respecta a las normas registrales, la Resolución 196-2015-SUNARP/SN modificó los artículos 10-A y 32-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. En esa línea, el artículo 10-A señala en su



## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

último párrafo los requisitos y/o formalidades del título que contiene una decisión arbitral.

Para el caso de la medida cautelar dictada dentro del proceso arbitral se deberá presentar el oficio que disponga su inscripción dirigido al Registrador de la Oficina Registral competente, acompañando la decisión arbitral que contiene dicha medida, así como la reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron dicha decisión".

Estando a la tacha dispuesta, por cuanto el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho inscribible no ha sido presentado, o lo ha sido con formalidad distinta la prevista para su inscripción, se procede conforme lo establece el Art. 43-A inc. e) del Reglamento General de los Registros Públicos a la TACHA del presente título, toda vez que al presente título no se ha acompañado la resolución que ordena la anotación solicitada, así como también se advierte que las copia certificadas, del admisorio de la demanda arbitral, demanda, no han sido certificadas por la Secretaria Arbitral.

\*\* De acuerdo a la tacha dispuesta, no se oficia por autenticidad el parte arbitral presentado, así como por la existencia del Centro de Arbitraje al cual pertenece al Árbitro que ha remitido el oficio.

Base Legal: Res. N° 806-2020-SUNARP-TR-L de 3/5/2020. Art. 10-A y 43-A inc. e) del Reglamento General de los Registros Públicos.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta el recurso señalando, entre otros, lo siguiente:

- No se debió proceder con una tacha sino con una observación, pues ya el Tribunal Registral ha definido que la medida cautelar se puede dictar y/o solicitar en cualquier estado del proceso, siendo que le corresponde la emisión y/o rechazo de dicha medida cautelar al árbitro designado por las partes, al amparo del Decreto Legislativo N° 1071.

- Al registrador le corresponde una sanción por faltar contra la ética y violar el Código de Ética del servidor público de la Sunarp, pues en varias ocasiones el Tribunal Registral le ha ordenado que proceda conforme al principio de legalidad y sigue calificando los títulos con una marcada posición subjetiva e inaplicando la ley.

- Si es que en alguna parte del Decreto Legislativo N° 1071 existió alguna laguna legal o zona gris como el mismo registrador refiere, se debió proceder con la inscripción aplicando el principio jurídico *indubio pro administrado* pero no fue así. En dicho supuesto, a su vez, se deben aplicar los principios generales del derecho pero el Decreto Legislativo N° 1231 ordena imperativamente que "se debe anotar la existencia de demanda arbitral", por lo que al parecer el registrador habría efectuado una aplicación subjetiva e hizo control difuso.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1) En la ficha que continúa en la partida N° 41802545 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrita la casa de planta baja ubicada con frente al jirón Berlín 1253-1255 del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.



## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

En el asiento c-3 de la ficha corre registrado el dominio en favor de Luisa Olga Tamayo Galdós.

En el asiento C00001 consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Luisa Olga Tamayo Galdós en favor de Alfonso Tamayo Galdós, Delia Tamayo Galdós, Enrique Tamayo Galdós, en calidad de hermanos, y Walter Martín Palomino Tamayo en representación de su madre Carmen Rosa Tamayo Galdós Vda. de Palomino.

En el asiento C00002 consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Enrique Tamayo Galdós en favor de Santos Teresa Torres Facio en calidad de cónyuge supérstite, Alfonso Tamayo Navarro, Carmen Judith Tamayo Navarro y Carlos Enrique Tamayo Navarro en calidad de hijos.

2) En la partida N° 11965771 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrita la oficina N° 1 ubicada con frente a la calle Fray Martín de Murúa N° 175 del distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C0005 corre registrado el dominio en favor de Enrique Tamayo Galdós.

En el asiento C00006 consta inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Enrique Tamayo Galdós en favor de Santos Teresa Torres Facio en calidad de cónyuge supérstite, Alfonso Tamayo Navarro, Carmen Judith Tamayo Navarro y Carlos Enrique Tamayo Navarro en calidad de hijos.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Karina Figueroa Almengor.

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

- ¿Cuáles son los requisitos para anotar la existencia de proceso arbitral en el Registro?.

### VI. ANÁLISIS

1. Uno de los principios rectores del Derecho Registral es el principio de rogación en virtud del cual las inscripciones se efectúan a solicitud de parte interesada, salvo los supuestos de excepción en los que las inscripciones se efectúan de oficio, tal como ocurre con las rectificaciones de los errores materiales y los de concepto en los casos a que se refieren el segundo párrafo del artículo 76 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP).

El derecho sustantivo recoge el referido principio en el artículo 2011 del Código Civil, norma que ha sido desarrollada por el artículo III del Título Preliminar del RGRP, según el cual los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho o de tercero interesado, precisándose que la rogatoria se extiende a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

El principio de rogación se materializa en el Registro mediante la presentación de la solicitud de inscripción con la cual se da inicio al procedimiento registral de inscripción del título.



## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

2. En el presente caso, se solicita la anotación de existencia de proceso arbitral respecto de las partidas N° 41802545 y N° 11965771 del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto, el interesado acompaña la documentación descrita en el numeral I de esta Resolución.

El registrador a cargo de la calificación del título ha dispuesto su tacha especial al amparo del literal e) del artículo 43-A del RGRP, decisión contra la cual el interesado interpuso recurso de apelación dentro del plazo perentorio respectivo<sup>1</sup>.

En tal sentido, corresponde determinar si es procedente o no la tacha especial decretada por el registrador.

3. Sobre los documentos que deben conformar el título, el artículo 7 del RGRP define al título como: “(...) el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia. También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice (...)”

Al respecto, debe tenerse presente que el concepto de título para efectos registrales puede tener dos acepciones: título material o título formal. Por el primero, se entiende al acto o contrato generador del derecho o la situación jurídica que es objeto de inscripción, mientras que, por el segundo, se entiende al documento o documentos en los que aquellos actos o contratos se han plasmado.

Roca Sastre<sup>2</sup> expresa que “en su aspecto sustantivo o material, el título es la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación o extinción de un derecho, es decir, el negocio jurídico, disposición legal o decisión judicial o administrativa de los que emana el derecho inscribible”. Por su parte, Antonio Manzano Solano<sup>3</sup> indica: “El título formal, en cambio, debemos relacionarlo con el documento en el que se contiene aquella causa, o como dice Roca Sastre, con la prueba gráfica que constata esa causa o razón jurídica de adquirir. Por tanto, el título en sentido formal sería el documento en el que se contiene un título en sentido material (v.gr. la escritura pública en la que se contiene un contrato de compraventa)”.

En este orden de ideas, el artículo 7 del RGRP, hace referencia al título en el aspecto *formal* antes comentado, es decir, como el documento o documentos que contienen al acto o contrato generador del derecho o situación jurídica objeto de inscripción, precisando que dichos documentos pueden ser principales, cuando acreditan directa e inmediatamente la existencia del acto o derecho inscribible, o complementarios, cuando coadyuvan a realizar la inscripción pero que no acreditan en forma directa o inmediata el acto o

---

<sup>1</sup> Sobre este punto, en el CCXXXIX Pleno Registral – sesión extraordinaria modalidad virtual realizada el 8/3/2021, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

### **PROCEDENCIA DE APELACIÓN CONTRA TACHA ESPECIAL**

“Para que el Tribunal Registral se pronuncie sobre el fondo de la tacha especial emitida por la primera instancia, debe haberse interpuesto recurso de apelación dentro del plazo de tres días establecido en el artículo 43A del Reglamento General de los Registros Públicos”.

<sup>2</sup> Citado por MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario para Iniciación y Uso de Universitarios. Volumen II. Procedimiento Registral Ordinario. Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España – Centro de Estudios Registrales, pág. 419.

<sup>3</sup> Ibid, págs. 440-441.



## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

derecho objeto de inscripción.

4. En cuanto a las tachas en nuestro procedimiento registral, estas se clasifican de la siguiente manera:

- **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<sup>4</sup>, 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<sup>5</sup>, 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 caduca 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, el Registrador formulará la tacha correspondiente.

En el texto de la tacha se precisará la naturaleza de la misma, indicándose además las observaciones que a criterio del Registrador no han sido subsanadas o el mayor derecho registral que no ha sido pagado. Asimismo, luego de descontar el derecho de calificación por los actos solicitados, de ser el caso, se consignará el monto de derechos por devolver los que podrán constituir pago a cuenta de futuros trámites ante la misma Oficina Registral.

- **Tacha especial:**

---

<sup>4</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 15/10/2020.

<sup>5</sup> **Artículo 40.- Observación del título**

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

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción del acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. La sola presentación de los documentos que contienen el acto previo importa la ampliación tácita de la rogatoria.

Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aun cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.



## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

Se encuentra regulada en el artículo 43-A del RGRP, incorporado por la Resolución N° 158-2012-SUNARP/SN<sup>6</sup> y modificado posteriormente mediante Resolución N° 146-2020-SUNARP/SN<sup>7</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 (RIRP);
- 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.

**5.** Entre los fundamentos del texto vigente del artículo 43-A que se plasman en los considerandos de la Resolución N° 146-2020-SUNARP/SN, destacan a efectos de la presente los siguientes:

“Que, en el marco de la revisión y mejora de los procedimientos registrales, se ha advertido la necesidad de contemplar reformas en las instituciones de suspensión y prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación del título, así como de los recursos impugnatorios que el ordenamiento registral prevé, a efectos de evitar actuaciones que bloqueen e impidan innecesariamente que un título presentado en fecha posterior acceda al Registro, acarreando su suspensión por incompatibilidad con el título prioritario;

Que, los mecanismos utilizados pueden ser de la más diversa índole y abarcan desde la presentación de solicitudes de inscripción manifiestamente improcedentes (actos o derechos no inscribibles, rectificación de errores inexistentes o no imputables al Registro presentados sin pago de derechos registrales) o defectuosas (se presentan copias simples, no se acompaña la documentación técnica correspondiente, etc.), hasta la interposición de recursos de apelación ante el Tribunal Registral;

Que, para solucionar tal problemática y otros que se desarrollan en el informe técnico citado en los vistos, la Dirección Técnica Registral ha propuesto la modificación de diversos artículos del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos; por un lado los artículos 42 y 43-A,

<sup>6</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 21/6/2012.

<sup>7</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 15/10/2020.



## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

ampliando y precisando los supuestos de tacha especial, cuyo plazo de calificación tanto en primera como en segunda instancia es menor (...)"

Conforme se explica en los considerandos transcritos, la modificatoria del RGRP fue motivada por la dilatación innecesaria del procedimiento registral que se produce con la presentación de documentos que – al no reunir la formalidad requerida – bloquean la partida registral donde eventualmente se practicaría la inscripción, retardando el acceso al Registro de actos posteriores.

Es por ello que, en virtud del literal e) del artículo 43-A del RGRP, será motivo de tacha especial i) que el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o ii) acto inscribible no haya sido presentado, o iii) haya sido presentado en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción.

6. En relación al acto rogado, cabe señalar que el Decreto Legislativo N° 1071<sup>8</sup>, Decreto Legislativo que norma el arbitraje, prescribe en su artículo 2 que:

“1. Pueden someterse a arbitraje las controversias sobre materias de libre disposición conforme a derecho, así como aquellas que la ley o los tratados o acuerdos internacionales autoricen”.

En consecuencia, a tenor de lo señalado en las normas que preceden, el Estado reconoce al arbitraje como un sistema de solución de conflictos que funciona como alternativa a la vía judicial, de manera tal que los justiciables pueden optar por la que les parezca más conveniente. La controversia respecto del derecho de propiedad es una materia de libre disposición, por lo que resulta ser arbitrable.

7. Mediante Decreto Legislativo N° 1231, publicado en el diario oficial El Peruano el 26/9/2015, se modificó e incorporó normas y disposiciones al Decreto Legislativo N° 1071 – Decreto Legislativo que norma el Arbitraje.

Una de los dispositivos modificados fue el artículo 39 del Decreto Legislativo N° 1071 al cual se incorporó el numeral 5 en los términos siguientes:

### **“Artículo 39.- Demanda y Contestación**

(...)

5. Cuando la demanda o la reconvencción verse sobre actos o derechos inscribibles en los Registros Públicos, el Tribunal Arbitral solicitará la anotación de la existencia del proceso arbitral en la partida registral vinculada con la eventual ejecución del laudo. La anotación se solicitará dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la admisión de la demanda o la reconvencción y tiene los siguientes efectos:

- a) No imposibilita la extensión de asientos registrales en la partida registral.
- b) Otorga prioridad y prevalencia respecto de cualquier asiento registral posterior con dicha anotación, cuyo contenido sea incompatible con el laudo inscrito”.

Como puede verse, a partir de la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1231 -vale decir, desde el 27/9/2015-, todo Tribunal Arbitral ante el que se ventile una demanda o reconvencción que verse sobre actos o derechos inscribibles deberá obligatoriamente solicitar al Registro que se proceda a

---

<sup>8</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 28/6/2008.





## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

anotar la existencia de un proceso arbitral en curso en la partida registral vinculada a la eventual ejecución del laudo.

8. Asimismo, el Decreto Legislativo N° 1231 incorporó un numeral en el artículo 47 del Decreto Legislativo N° 1071, el cual regula las medidas cautelares en sede arbitral, en los términos siguientes:

### **“Artículo 47.- Medidas Cautelares**

(...)

10. El Tribunal Arbitral cumplirá la regla establecida en el numeral 5 del artículo 39 del presente Decreto Legislativo”.

En ese sentido, si la demanda versa sobre bien inscrito i) es obligatorio que el árbitro o tribunal arbitral solicite la anotación de existencia de procedimiento arbitral y ii) puede entenderse que su naturaleza es cautelar.

9. En relación a la formalidad para la inscripción, el Decreto Legislativo N° 1231 no ha previsto qué formalidad o requisitos deberá revestir la solicitud de anotación de existencia de proceso arbitral dirigida al Registro por el Tribunal Arbitral.

En lo que respecta a las normas registrales, la Resolución N° 196-2015-SUNARP/SN<sup>9</sup> modificó los artículos 10-A y 32-A del RGRP. En esa línea, el artículo 10-A quedó redactado como sigue:

### **“Artículo 10-A.- Formalidad del título inscribible que contiene la decisión arbitral**

En el arbitraje institucional o ad hoc deberá presentarse el laudo arbitral protocolizado. Para tal efecto el parte notarial estará conformado por el acta, el laudo, el convenio arbitral y la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59 del Decreto Legislativo N° 1071, norma que regula el Arbitraje. La protocolización se hará de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto Legislativo N° 1049, norma que regula el Notariado y el reglamento de la Ley N° 30313.

Tratándose de laudos provenientes del arbitraje popular previsto en el Decreto Supremo N° 016-2008-JUS, deberá además acompañarse copia certificada por funcionario competente de la resolución del Director Nacional de Justicia que acredite que el Árbitro Único o miembro del Tribunal Arbitral forman parte de la Nómina de Árbitros que prestan servicios en el Centro de Arbitraje Popular del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

**Para el caso de la medida cautelar dictada dentro del proceso arbitral se deberá presentar el oficio que disponga su inscripción dirigido al Registrador de la Oficina Registral competente, acompañando la decisión arbitral que contiene dicha medida, así como la reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron dicha decisión”** (El resaltado es nuestro).

Como puede apreciarse, la norma registral tampoco estableció los requisitos para la procedencia de la anotación de la existencia de proceso arbitral, pues la Resolución N° 196-2015-SUNARP/SN que aprobó el texto en vigor del citado artículo 10-A del RGRP, es de fecha anterior al Decreto Legislativo N° 1231 que introdujo dicha anotación. De otra parte, con posterioridad a la vigencia del Decreto Legislativo N° 1231, no se ha emitido norma registral que regule (específicamente) los requisitos para la anotación de existencia de proceso arbitral.

---

<sup>9</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 15/8/2015.



## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

10. Como ya se indicó, el registrador formuló la tacha especial del título, al amparo del literal e) del artículo 43 del RGRP, al advertirse que no se ha presentado la decisión arbitral que contiene la medida y, asimismo, que las copias certificadas del admisorio y de la demanda no han sido certificadas por secretaria arbitral.

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar los requisitos para extender la anotación de existencia de proceso arbitral.

11. Entre las medidas cautelares se encuentra la anotación de demanda regulada en el artículo 673 del Código Procesal Civil:

### **Art. 673.- Anotación de demanda en los Registros Públicos**

“Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. Para su ejecución, el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar.

El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente. La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida.”

Como puede apreciarse, de la citada medida cautelar, el título material está constituido por la demanda, el auto admisorio de la demanda y fundamentalmente, la resolución judicial que concede la medida cautelar.

El título formal está constituido por el parte judicial conformado por el oficio cursado por el Juez y por copia certificada de la demanda, del auto admisorio de la demanda y del auto que concede la medida cautelar. La certificación de las copias debe ser efectuada por el auxiliar jurisdiccional que conserva en su poder el expediente judicial.

12. Ahora bien, el arbitraje constituye una jurisdicción independiente con reconocimiento constitucional.

Las reglas procesales del arbitraje no son las contenidas en el Código Procesal Civil.

Así, rige en el arbitraje la libertad de regulación de actuaciones: Las partes pueden determinar libremente las reglas a las que se sujeta el Tribunal Arbitral en sus actuaciones. A falta de acuerdo o de un reglamento arbitral aplicable, el Tribunal Arbitral decidirá las reglas que considere más apropiadas teniendo en cuenta las circunstancias del caso. Si no existe disposición aplicable en las reglas aprobadas por las partes o por el Tribunal Arbitral, se podrá aplicar de manera supletoria, las normas del Decreto Legislativo N° 1071, pudiendo en su defecto acudirse a los principios arbitrales, así como a los usos y costumbres en materia arbitral (artículo 34 del Decreto Legislativo N° 1071).

Por lo tanto, salvo que norma expresa lo hubiera establecido así, no procede exigir para la anotación de existencia de proceso arbitral, los requisitos previstos para la medida cautelar de anotación de demanda regulada en el Código Procesal Civil.



## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

**13.** En lo que respecta a las normas registrales, cuando se solicita la anotación de una medida cautelar, se requiere como título formal, el oficio que disponga su inscripción, dirigido al Registrador de la Oficina Registral competente, acompañando la decisión arbitral que contiene dicha medida, así como la reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron dicha decisión, tal como lo prevé el artículo 10-A del RGRP.

En el caso de anotación de existencia de proceso arbitral, será pertinente ponderar que no han sido regulados normativamente los requisitos para su anotación y que la propia naturaleza del procedimiento arbitral se rige por la libertad de regulación de actuaciones, por lo que mínimamente para su incorporación al registro deberá acreditarse, la existencia de la demanda, no porque se trate de una medida cautelar de anotación de demanda sino porque la anotación de este acto procedimental, se solicita con posterioridad a su admisión.

Nótese, como ya se ha indicado, que la anotación de existencia de proceso arbitral tiene por objeto publicitar la existencia de dicho proceso, con los siguientes efectos:

- a) No imposibilita la extensión de asientos registrales en la partida registral.
- b) Otorga prioridad y prevalencia respecto de cualquier asiento registral posterior con dicha anotación, cuyo contenido sea incompatible con el laudo inscrito.

**14.** Ahora bien, se aprecia del título que para efectos de dar mérito a la anotación de existencia de proceso arbitral respecto de las partidas N° 41802545 y N° 11965771 del Registro de Predios de Lima se presentan los siguientes documentos:

- Oficio N° 00002-2022-TRIBUNAL ARBITRAL ÚNICO – LYM suscrito el 24/1/2022 por arbitro único Leonardo Robhert Yarleque Medina.
- Certificación de la reproducción del documento de identidad correspondiente a Leonardo Robhert Yarleque Medina (árbitro único), expedida el 7/2/2022 por notaria de Lima Beatriz Zevallos Giampietri.
- Certificación de la reproducción del documento de identidad correspondiente a Magaly Lourdes Morales Salas (secretaria arbitral), expedida el 10/12/2021 por notaria de Lima Ana María Alzamora Torres.
- Certificación de la reproducción del contrato de reconocimiento de obligación, compromiso de pago y dación en pago de fecha 30/11/2021, expedida el 11/2/2022 por notaria de Lima Ana María Alzamora Torres.
- Copia certificada del Oficio N° 00002-2022-TRIBUNAL ARBITRAL ÚNICO – LYM del 24/1/2022, expedida en la misma fecha por secretario arbitral Leonardo Yarleque Medina.
- Copia certificada del escrito de demanda con sello de recibido del 18/1/2022, expedida el 24/1/2022 por secretario arbitral Leonardo Yarleque Medina.
- Copia certificada de la Resolución N° 01 del 24/1/2022, expedida el 24/1/2022 por secretario arbitral Leonardo Yarleque Medina.
- Copia certificada de la notificación dirigida a Edda Pastora Rivero Palencia, expedida el 24/1/2022 por secretario arbitral Leonardo Yarleque Medina.
- Copia certificada de la notificación dirigida a Carlos Enrique Tamayo Navarro, expedida el 24/1/2022 por secretario arbitral Leonardo Yarleque Medina.



## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

- Copia certificada del documento de identidad correspondiente a Edda Pastora Rivero Palencia, expedido el 24/1/20222 por secretario arbitral Leonardo Yarleque Medina.

**15.** La calificación de anotación sobre existencia de proceso arbitral, ha generado diferentes criterios al interior del Tribunal Registral sobre los requisitos necesarios para su inscripción: Así, en la resolución N° 551-2016-SUNARP-TR-L del 06.03.2016 se adoptó el siguiente criterio: (...) “A efectos de anotar en el Registro la medida cautelar sobre existencia de demanda arbitral contemplada en el numeral 5 del artículo 39 del Decreto Legislativo N° 1071 (Decreto Legislativo que norma el Arbitraje), incorporado por el Decreto Legislativo N° 1231, deberá presentarse oficio dirigido al Registrador Público competente acompañado de copia certificada por el Secretario del Tribunal Arbitral de la demanda y la resolución que la admite. Asimismo, con motivo de la entrada en vigencia de la Resolución N° 196-2015-SUNARP/SN del 12/8/2015, deberá adjuntarse reproducción certificada notarialmente del convenio arbitral y de los documentos de identidad de quienes suscribieron la decisión arbitral”. En tanto que en la resolución N° 806-2020-SUNARP-TR-L del 05.03.2020 se interpretó: “A efectos de anotar en el Registro la medida cautelar sobre existencia de demanda arbitral, contemplada en el numeral 5 del artículo 39 del Decreto Legislativo N° 1071 (Decreto Legislativo que norma el Arbitraje), incorporado por el Decreto Legislativo N° 1231, deberá presentarse oficio dirigido al Registrador Público competente acompañado de copia certificada por el Secretario del Tribunal Arbitral de la resolución arbitral que contiene dicha medida, así como la reproducción certificada notarialmente del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron dicha decisión arbitral”.

El caso toma especial relevancia dado que, si el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no ha sido presentado o, lo ha sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción amerita la tacha especial del título.

**16.** Este colegiado consideró que existen razones para apartarse de los criterios esgrimidos al interior del Tribunal Registral en las Resoluciones citadas y otras resoluciones, respecto a los requisitos de inscripción de la anotación sobre existencia del proceso arbitral. Así, esta Sala solicitó al amparo del artículo 33 literal b.2 del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>10</sup>, la convocatoria a Pleno extraordinario del Tribunal Registral, a fin que se discutan los criterios señalados y los de la Sala y se adopte el que debe prevalecer.

---

<sup>10</sup> **Artículo 33.- Reglas para la calificación registral**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

(...)

b) En la segunda instancia

(...)

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral (...).



## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

17. Así, mediante el Pleno 261 del Tribunal Registral, llevado a cabo el 06 de mayo de 2022, se aprobó el siguiente criterio:

### **ANOTACIÓN DE EXISTENCIA DE PROCESO ARBITRAL**

“A efectos de anotar la existencia del proceso arbitral, es suficiente que se presente al Registro la solicitud suscrita por el árbitro o Tribunal Arbitral, acompañada de la copia certificada de la demanda, así como la reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscriben dicha solicitud”.

El citado criterio se sustentó en los siguientes argumentos:

- Mediante Decreto Legislativo N° 1231, publicado en el diario oficial El Peruano el 26/9/2015, se modificó el artículo 39 del Decreto Legislativo N° 1071 al cual se incorporó el numeral 5 en los términos siguientes:

#### **“Artículo 39.- Demanda y Contestación**

(...)

5. Cuando la demanda o la reconvencción verse sobre actos o derechos inscribibles en los Registros Públicos, **el Tribunal Arbitral solicitará la anotación de la existencia del proceso arbitral** en la partida registral vinculada con la eventual ejecución del laudo. La anotación **se solicitará dentro de los cinco (5) días hábiles** posteriores a la admisión de la demanda o la reconvencción y tiene los siguientes efectos: (...)” (Resaltado es nuestro).

Del tenor se puede apreciar que desde la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1231, todo Tribunal arbitral ante el que se ventile una demanda o reconvencción que verse sobre actos o derechos inscribibles deberá obligatoriamente solicitar al Registro que se proceda a anotar la existencia de proceso arbitral en curso, en la partida vinculada a la eventual ejecución del laudo.

- No es una medida cautelar que se anote a solicitud o instancia de parte y que implique además una apariencia o verosimilitud del derecho invocado (Fumus boni iuris), en tal sentido no corresponde solicitar los requisitos de una anotación de demanda.
- Es un supuesto similar a la anotación preventiva de la solicitud de sucesión intestada, en la que el notario o juez oficia al Registro sin necesidad de una solicitud de parte sino por mandato legal.
- En relación a la formalidad prevista para la anotación, el Decreto Legislativo N° 1231 no ha previsto qué formalidad o requisitos deberá revestir la solicitud de anotación de existencia de proceso arbitral dirigida al Registro por el Tribunal Arbitral. Si bien el artículo 10-A del RGRP<sup>11</sup> regula la formalidad del título inscribible que contiene la decisión arbitral, su vigencia<sup>12</sup> es de fecha anterior al Decreto Legislativo N° 1231 por lo que no resulta aplicable al presente.

<sup>11</sup> **Artículo 10-A.- Formalidad del título inscribible que contiene la decisión arbitral**

“(...) Para el caso de la medida cautelar dictada dentro del proceso arbitral se deberá presentar el oficio que disponga su inscripción dirigido al Registrador de la Oficina Registral competente, acompañando la decisión arbitral que contiene dicha medida, así como la reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron dicha decisión”.

<sup>12</sup> Vigencia de la Resolución N° 196-2015-SUNARP/SN: 30 días hábiles desde su publicación.

## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

- El requerimiento del convenio arbitral es necesario porque es el acuerdo en que las partes deciden someter a arbitraje todas las controversias o ciertas controversias.
- El requerimiento de documento de identidad es respecto de quienes suscriben la decisión arbitral, entiéndase del árbitro único o Tribunal arbitral.

**18.** De la evaluación de los documentos presentados, se desprende que sí se ha presentado título suficiente para proceder con la anotación de existencia de proceso arbitral, pues vemos que consta el oficio que fue dirigido al Registrador, copia certificada de la demanda arbitral, del convenio arbitral y del documento de identidad del árbitro único y secretaria arbitral, siendo estos documentos suficientes para proceder a la anotación solicitada. Adicionalmente, el árbitro único consideró acreditar su decisión arbitral con el auto admisorio y otros, que no constituyen requisitos exigibles.

**19.** El registrador a su vez, refiere que el admisorio de la demanda arbitral y la demanda no han sido certificadas por secretaria arbitral, lo cual ha sido verificado por esta instancia de su revisión, visualizando el siguiente sello de certificación:



Vemos, entonces, que el árbitro único que dispone la anotación de la medida, a su vez, se atribuye la calidad de secretario arbitral, certificando los documentos para su presentación al registro.

Aspecto que consideramos de competencia del árbitro único encargado del proceso, que, en todo caso, reviste mayor formalidad que la requerida, expedida por secretaria arbitral.

**20.** Asimismo, en cuanto a si los documentos en cuestión fueron presentados “con formalidad distinta a la prevista para su inscripción” resulta pertinente remitirnos al Informe Técnico N° 029-2020-SUNARP-SNR/DTR remitido por la Dirección Técnica Registral a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos donde explica lo siguiente respecto de su propuesta de redacción del literal e) del artículo 43-A del RGRP:

## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

“(...)

**El literal e) del artículo 43-A replica la única causal que antes configuraba tacha especial, pero se le ha adicionado los casos en que la documentación se presente sin observar la formalidad prevista para su inscripción, al advertirse que ante un título con tales características, en algunos casos, los registradores no adoptaban la decisión de tachar el título, sino que lo observaban, pese a que, se trata de casos en los que también se contraviene el principio de titulación auténtica y, por tanto, deben recibir el mismo tratamiento que cuando la documentación se presenta en copia simple sin el debido sustento normativo. Sin embargo, el nuevo supuesto no se refiere a cualquier requisito, sino únicamente a que el título se presente con una formalidad distinta a la prevista para su acceso al Registro; por ejemplo, copias legalizadas cuando debe adjuntarse parte notarial o, si debe presentarse en copias certificadas notarialmente y presentan copias legalizadas; en cambio, si se hubiera presentado copia certificada notarial, pero el notario hubiera omitido indicar, por ejemplo, el número de fojas del libro de actas del que extrajo la copia, no ameritaría tacha sino observación; de igual forma, en los casos en que no se adjunte un determinado número de copias del documento. (...)**” (El resaltado es nuestro).

De lo transcrito podemos afirmar que, de acuerdo con la propuesta de la Dirección Técnica Registral, cuyo texto luego fue recogido por la Resolución N° 146-2020-SUNARP/SN, la contravención de la “**formalidad**” a que alude el literal e) del artículo 43-A del RGRP no equivale a la inobservancia de “cualquier requisito”, intrínseco o extrínseco, que pueda exigirse al título presentado para proceder con su inscripción. Dicho esto, debe imponerse entonces una interpretación restrictiva de la norma reglamentaria bajo comentario<sup>13</sup>.

Y es que cuando el RGRP sanciona con tacha especial aquellos supuestos en que el título ingresado al Registro fue presentado “con formalidad distinta a la prevista para su inscripción” se refiere específicamente a que la documentación anexada a la solicitud de inscripción debe ser la misma – o una con mayor formalidad – que la abstractamente considerada como idónea, según la normativa aplicable al caso concreto, para fundamentar inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y acreditar fehaciente e indubitablemente su existencia.

**21.** Siguiendo entonces lo argumentado en el considerando precedente, tenemos que en el presente caso sí se ha presentado el título formal requerido, dado que la rogatoria se encuentra contenida en el oficio dirigido al registrador por el árbitro único Leonardo Robhert Yarleque Medina acompañado de las copias certificadas notarialmente tanto del convenio arbitral como del DNI de quienes suscribieron la decisión arbitral, asimismo, si bien es cierto se presentó la copia certificada de la demanda por el propio árbitro, constituye un documento de mayor formalidad.

Motivo por el cual, corresponde **revocar la tacha especial** dispuesta por el registrador.

**22.** En cuanto a la jurisprudencia (Res. 806-2020-SUNARP-TR-L) invocada por el registrador como base legal para sustentar la tacha especial, cabe

---

<sup>13</sup> Dado que, así como puede tener efectos perniciosos la admisión de documentos sin las formalidades requeridas para su inscripción en el Registro, también lo será que el registrador público abdique de su labor de calificar integralmente un título bajo el argumento de que no reúne (todas) “las formalidades requeridas para su inscripción” cuando estas pueden subsanarse al interior del mismo procedimiento.



## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

señalar que el Tribunal Registral es el órgano de segunda instancia a cargo de resolver los recursos de apelación formulados contra los pronunciamientos emitidos por los registradores que rechazan la inscripción de un título, las decisiones de los registradores y abogados certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados y todas aquellas decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral.

El RGRP ha establecido ciertas reglas respecto de la calificación registral; así, el literal a.3 del artículo 33 establece:

“Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión”.

Asimismo, el literal b.2 del citado artículo señala:

“Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquella deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral”.

Este dispositivo reglamentario encuentra sustento en el principio de predictibilidad, que rige todos los procedimientos administrativos, conforme a lo establecido en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General que señala lo siguiente:

“1.15. Principio de predictibilidad o de confianza legítima.- La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.

Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, **la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.**”

**23.** Tal como ha destacado la doctrina nacional, la predictibilidad es el reflejo en el ámbito de las relaciones administrativas del principio de **seguridad jurídica** que ha sido calificado por nuestro Tribunal Constitucional como un principio consustancial al Estado Constitucional de Derecho que se manifiesta en varias disposiciones de nuestra norma fundamental.

Por otra parte, como resultado de las reformas introducidas en la Ley del Procedimiento Administrativo General por el Decreto Legislativo N° 1272 se





## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

ha asociado el principio de predictibilidad con la protección de la confianza legítima generada **en el administrado**, pues, conforme se expresa en la Exposición de Motivos del Decreto en mención, la predictibilidad como reflejo y expresión de la búsqueda de seguridad jurídica – en este caso, dentro de un procedimiento administrativo – demanda que la información entregada – y sin duda, las decisiones tomadas – por la Administración Pública sea completa y confiable, para así generar confianza en el quehacer de dicha Administración<sup>14</sup>.

Y es precisamente en observancia de la confianza legítimamente generada por el Tribunal Registral, que sus resoluciones constituyen criterios a tomar en cuenta en la calificación registral, resultando vinculantes en el supuesto que estemos frente a precedentes de observancia obligatoria o frente al mismo título u otro con las mismas características, salvo se convoque a pleno para apartarse del criterio establecido.

**24.** Es preciso señalar que la Ley N° 27444 es una norma común para la función administrativa del Estado, conforme a la modificación del artículo II del Título Preliminar de la citada Ley, modificación introducida por el Decreto Legislativo N° 1272 publicado en el diario oficial El Peruano el 21/12/2016, de modo tal que Ley N° 27444 se aplica obligatoriamente a todos los procedimientos administrativos especiales como es el procedimiento registral, no siendo a la fecha una norma de aplicación supletoria.

Sobre las normas comunes, señala Danós Ordoñez<sup>15</sup> que los principios del procedimiento administrativo forman parte de la relación de normas comunes para la actuación de la administración del Estado que están obligadas a respetar todas las entidades de la administración pública.

Dentro de estos principios, además del principio de la predictibilidad antes citado, encontramos otros a lo largo de la Ley N° 27444, teniendo en cuenta que en su artículo IV del Título Preliminar señala que la relación de principios del procedimiento administrativo no tiene carácter taxativo.

Así, el artículo 86 inciso 4 establece que son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes:

“Abstenerse de **exigir a los administrados el cumplimiento de requisitos**, la realización de trámites, el suministro de información o la realización de pagos, **no previstos legalmente.**” (Resaltado añadido).

Conforme a ello, la Administración Pública no puede exigir que se cumplan con requisitos no establecidos legalmente, de modo tal que no podría, en el presente caso, exigirse algún requisito no contemplado en la norma especial ni registral, como se pretende equiparando el proceso arbitral al judicial.

**25.** Por último, debe tomarse en cuenta también que la Ley N° 31309, “Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos”, publicada el 24/7/2021, ha modificado el artículo 2011 del Código Civil, señalando en su

---

<sup>14</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Ob. Cit., pág. 137

<sup>15</sup> DANOS ORDOÑEZ, J. Prólogo, Primera Edición oficial del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General. MINJUSDH, Lima: 2019, p.12.

Recuperado de: <https://spijweb.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2019/10/TUOLeyN-27444.pdf> el 21/2/2022.



## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

tercer párrafo que: “En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro”, con lo cual se introduce en el citado código una norma que ya estaba contemplada en el RGRP<sup>16</sup>, y conforme a la cual, aún en el caso de existir dos interpretaciones posibles para una norma, debe optarse por la más favorable para el administrado, como se procede en el presente caso.

**26.** De otro lado, se advierte que la primera instancia no efectuó una calificación integral, habiéndose dejado constancia al formular la tachada especial que “no se oficia por autenticidad el parte arbitral presentado, así como por la existencia del Centro de Arbitraje al cual pertenece el árbitro que ha remitido el oficio”.

Siendo así, conforme a la normativa registral, corresponde que solo para los efectos de verificar la autenticidad del título, el registrador cumpla con culminar la calificación del título presentado. De esta forma, el administrado tendrá la oportunidad de contradecirlos o subsanarlos; y, si no encontrara ningún defecto, deberá proceder a su inscripción.

Téngase en cuenta que de conformidad con el artículo 23 de la Ley N° 26366 – Ley de Creación de la Sunarp, “el Tribunal Registral es el órgano que conoce en segunda y última instancia administrativa registral los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia”. La norma no señala que pueda pronunciarse en caso de ausencia de denegatoria y, menos aún sin que exista impugnación del interesado de por medio.

Cuando conoce en segunda instancia, el Tribunal Registral se pronuncia, entre otros, revocando o confirmando las decisiones de los registradores o abogados certificadores, conforme al artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, pero no sustituyéndolos en sus funciones.

Lo que se busca con esta decisión es que el usuario tenga la posibilidad – de ser el caso – de recurrir en una segunda instancia administrativa si el resultado de la calificación dista de la inscripción del título.

Así se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 485-2018-SUNARP-TR-L del 1/3/2018, N° 1698-2016-SUNARP-TR-L del 25/4/2016 y N° 1790-2016-SUNARP-TR-L del 7/9/2016, entre otras.

**27.** En ese mismo sentido, en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo vinculante para todos los integrantes de este colegiado:

### REENVÍO

“El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General”.

---

<sup>16</sup> El segundo párrafo del artículo 31 del RGRP señala que “En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.



## RESOLUCIÓN No. - 1773 -2022-SUNARP-TR

Esta Sala considera que el acuerdo arriba transcrito resulta aplicable al caso materia de análisis, por cuanto el registrador no realizó la calificación integral del título.

En consecuencia, a fin de no afectar el derecho del usuario, esta Sala dispone el reenvío del título a la primera instancia registral para que, conforme a la normativa registral, culmine en forma inmediata, con efectuar la calificación registral correspondiente solo en la parte que refiere no fue realizada: *“No se oficia por autenticidad el parte arbitral presentado, así como por la existencia del Centro de Arbitraje al cual pertenece al Árbitro que ha remitido el oficio”*.

Por lo tanto, esta Sala se dispone la **remisión del título apelado al registrador** para que cumpla con culminar con su calificación registral.

Interviene la vocal suplente Karina Figueroa Almengor, autorizada según Resolución N° 093-2022-SUNARP/PT del 25/4/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad,

### VII. RESOLUCIÓN

**1. REVOCAR** la tacha especial formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento por los fundamentos expuestos en el análisis.

**2. REMITIR** el título a la primera instancia para su calificación, conforme a los fundamentos expuestos en los numerales vigésimo sexto y vigésimo séptimo del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO.  
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA  
Presidente (e) de la Tercera Sala  
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN  
KARINA FIGUEROA ALMENGOR  
P.LA