



**SUNARP  
TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. - 1051 - 2008 - SUNARP-TR-L**  
Lima, 30 SET. 2008



**APELANTE** : **JORGE LUIS REYES MATOS.**  
**TÍTULO** : **Nº 4283 del 8.5.2007.**  
**RECURSO** : **Escrito del 12.8.2008.**  
**REGISTRO** : **Predios de Cañete.**  
**ACTO (s)** : **ADJUDICACIÓN.**  
**SUMILLA** :

**CONFLICTO DE INTERESES**

*"Atendiendo a la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, cuando el Reglamento precisa que en caso de conflicto de intereses del representante y el representado prevalece la solicitud de éste, no concede a las instancias registrales la posibilidad de resolver un posible conflicto de intereses, sino prevé la consecuencia inexorable de optar por el interés del representado."*

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

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la transferencia e independización del lote de terreno eriazo de 11,281.83 m2., efectuada por la Comunidad Campesina de Asia a favor de Antonio Aburto Campos (en adelante señor Aburto); en virtud del laudo arbitral formalizado por escritura pública del 18/4/2007 ante notario de Lima Ricardo José Barba Castro, otorgada por el árbitro Oscar Hugo Aguilar Cervantes.

Al efecto se adjunta, entre otros documentos, parte notarial conteniendo la escritura pública del 18/4/2007 otorgada ante notario de Lima Ricardo José Barba Castro.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La Registradora Pública del Registro de Predios de Cañete, Adriana Chávez Hemani, tachó el título en los siguientes términos:

*"Se tacha el presente título por cuanto:  
Así lo solicitó el Sr. Antonio Aburto Campos, mediante Carta Notarial Nº 266-08 que contiene escrito de desistimiento de inscripción de fecha 11/06/2008, con firmas legalizadas el día 13/06/2008 ante Notario Público Dra. Itala Andrea Garrafa Peña, ingresado por Hoja de Trámite Nº 2008-*



36933-ZRN°IXGAF-TD de fecha 16.6.2008, recepcionado en esta Sede el día 24.6.2008, en estricto cumplimiento del art. 13 del Reglamento Gral. de Registros Públicos, concordado con el art. III del Título Preliminar del citado Reglamento, por lo que se da por concluido el procedimiento registral de conformidad al Art. 2° inc. C del Reglamento General de Registros Públicos.

Sin perjuicio de lo expuesto, subsisten las siguientes observaciones:

Mediante los Informes Técnicos N°s. 4808-2008-SUNARP-ZRN°IX-OC y 4941-2008-SUNARP-ZRN°IX-OC, respectivamente, ambos emitidos por la Oficina de Catastro, se procede al LEVANTAMIENTO DE SUSPENSION, al no existir implicancias en relación a los títulos pendientes anteriores.

Se señala adicionalmente, lo siguiente:

Según el desarrollo de las coordenadas UTM que figura en el Cuadro de Datos técnicos contenida en la presente escritura pública, ésta arroja poligonales, las cuales comparadas con la base gráfica de perimétricos con antecedentes registrales con que cuenta a la fecha la Oficina de Catastro, se le visualiza gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente dentro del ámbito inscrito en la Partida electrónica N° 21096945 y un resto dentro del ámbito inscrito en la Partida Electrónica N° 21000352 del Registro de Predios de Cañete.

Sin perjuicio de lo expuesto se informa lo siguiente:

A su retorno del Tribunal Registral, según Resolución N° 021-2008-SUNARP-TR-L de fecha 04/01/2008, se ha resuelto lo siguiente:

REVOCAR los extremos 1, 2 y 3 de la observación formulada por el Registrador (e) del Registro de Predios de Cañete, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la referida resolución SUBSISTIENDO los demás extremos de la denegatoria de inscripción.

Base Legal: Art. 142 y Sgtes. del Reglamento General de los Registros Públicos.

(...)"

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El señor Jorge Luis Reyes Matos, interpone apelación mediante recurso autorizado por el abogado Armando Gálvez Del Valle en los términos siguientes:

- El título 4283-2007 tiene por objeto la inscripción de la transferencia e independización de un área de terreno ubicado a la altura del kilómetro 101.5 de la antigua Carretera Panamericana Sur, Anexo Rosario de Asia, distrito de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima.
- Al haberse emitido el informe de catastro, se subsanan las observaciones relativas a la suspensión del asiento de presentación quedando subsistentes las siguientes observaciones:
- Independización de predio rústico: adjuntar plano de independización y plano catastral o certificado catastral.
- Acreditación del pago de impuesto predial y de alcabala.
- Mediante carta notarial N° 266-08 (HT N° 2008-36933 del 16.6.2008), el señor Antonio Aburto Campos formuló desistimiento de inscripción, legalizando su firma, pese haberse emitido el informe de Catastro que dio lugar al levantamiento de la suspensión.
- El Registrador en base al numeral III y artículo 13° del RGRP dio por concluido el procedimiento registral.



## RESOLUCIÓN No. - 1051- 2008 – SUNARP-TR-L

- El señor Aburto cedió sus derechos sobre el inmueble a favor de los señores César Oscar Ferré Simonetti y Reyna Marina Valera de Ferré (señores Ferré), mediante documento privado del 14.1.2003 elevado a escritura pública del 14.9.2006 (Notario de Cañete Salas Zúñiga) y aclarada por escritura pública del 02.5.2007 otorgada ante el notario de Lima Ramírez Carranza.
- Posteriormente los señores Ferré transfieren la propiedad a favor de la sociedad conyugal conformada por Ada Eulalia Delgado Quijano de Murillo y Oscar Murillo Manrique (señores Murillo), mediante escritura pública de dación en pago y transacción del 06.10.2006.
- Así, en virtud al art. 949 del Código Civil la transferencia de propiedad operó a favor de los señores Ferré en el año 2003; y por lo tanto, el señor Aburto dejó de ser propietario habiendo perdido interés sobre el inmueble.
- Sin embargo, por el principio de tracto sucesivo (art. 2015 del CC) es necesaria la previa inscripción de la adjudicación otorgada al señor Aburto así como la de éste a los señores Ferré y la de éstos a los señores Murillo; por tal razón, el título 4283-2007 lo presentó en representación de los señores Murillo. Por esta razón, si bien a través del presente título se pretende la inscripción a favor del señor Aburto, éste no es el beneficiario de la inscripción, pues dejó de ser propietario en enero del 2003.
- El presentante actúa no en interés particular sino en interés y representación del beneficiado con la inscripción, en este caso, se presume que el presentante intervino en representación del adquirente del derecho (señor Aburto); sin embargo, tal presunción se desvirtúa si se demuestra que el presentante actuó en interés de un tercero con legítimo interés.
- Así, en tanto el señor Aburto vendió en enero del 2003 a favor de los señores Ferré, por tanto la inscripción no lo beneficia a aquel, sino a los actuales propietarios del inmueble; por tanto, no podría admitirse el desistimiento formulado por el señor Aburto.
- Agrega que a través del título 7610 del 07.8.2008 solicitó la inscripción del predio a favor de sus representandos (señores Murillo).

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Terreno eriazo ubicado en Asia, provincia de Cañete, con dominio inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Asia, se encuentra inscrito a fojas 65 y siguientes del tomo 46, que continúa en la ficha N° 2407 y posteriormente en la partida electrónica N° 21000352 del Registro de Predios de Cañete.

#### PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

De lo expuesto y del análisis del caso, con el informe oral del Abogado Pablo Antonio Iglesias Palza, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- (i) ¿Cuándo se configura la presunción prevista en el numeral III del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que contempla que el presentante actúa en interés del adquirente del



- derecho o del directamente beneficiado con la inscripción?
- (ii) ¿Cómo se desvirtúa la dicha presunción?
  - (iii) ¿La calificación registral comprende el análisis de los títulos posteriores al que es materia de rogatoria?
  - (iv) ¿Cómo concluye el procedimiento registral?
  - (v) ¿Es procedente interponer recurso de apelación cuando el procedimiento registral concluyó?

## VI. ANÁLISIS

1. Conforme lo dispone el artículo 1 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), el procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción.

Este artículo constituye una muy importante definición de principios que nos permitirá entender las particulares características del procedimiento registral; de la norma se desprenden las siguientes características:

- El procedimiento registral es especial, por tanto, se rige por sus reglamentos especiales, siendo de aplicación supletoria las normas del procedimiento administrativo general.
- El procedimiento registral es de naturaleza no contenciosa.
- La relación procedimental es exclusiva y excluyente entre el Registrador y el solicitante (presentante o representado) de la inscripción. Por tanto, no es admisible el apersonamiento de ningún tercero aun cuando sea coadyuvante.

2. De acuerdo al Principio de Rogación previsto en el numeral III<sup>1</sup> del título preliminar del RGRP, los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, (...).

**Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél (el presentante) haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo**

### <sup>1</sup> III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA

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

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



## RESOLUCIÓN No. - 1051 - 2008 - SUNARP-TR-L

párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.

Entonces, del citado precepto legal advertimos que la *representación* atribuida al presentante puede ser:

i) *Tácita*: cuando en la solicitud de inscripción se omite identificar al interesado con la inscripción (otorgante del acto o derecho o tercero interesado).

En tal hipótesis se presume que el presentante actúa en representación del *adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción*.

Es decir, nos encontramos ante un supuesto en el cual el **silencio** del presentante al no identificar expresamente a su representado (interesado con la inscripción) importa una manifestación de voluntad, en el sentido que actúa en representación del *adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción*.

Así, cuando el presentante actúa en representación de éstos, no es relevante la identificación expresa de tales representados, habida cuenta, que igualmente se les considerará como representados conforme al citado precepto legal.

En efecto, el artículo 141 del Código Civil prevé que la manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. *Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitadamente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia. (...)*.

En el caso analizado, existirá manifestación de voluntad tácita cuando al presentar el título, el presentante omite identificar a su representado; pues en tal situación se presume que actúa en representación del *adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción*.

Corroboramos esta conclusión lo establecido en el artículo 142 del Código Civil, en cuanto precisa que el *silencio importa manifestación de voluntad cuando la ley o el convenio le atribuyen ese significado*.

Precisamente el artículo III del Título Preliminar del citado Reglamento contempla que ante la omisión (silencio) se **presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta**.

De manera que si el presentante del título omitió identificar a su representado, cabe concluir que aquél actúa en representación **del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción**.

Dicho esto, nos preguntamos si jurídicamente ¿Cabe una interpretación distinta?, esto es, que el presentante no actúa en interés **del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción**, sino en



representación de *tercero*<sup>2</sup> interesado.

La respuesta es negativa, pues el glosado numeral III del título preliminar del RGRP precisa que tal hipótesis se configura (*salvo*) cuando el presentante ***haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta***. Es decir, para todos los casos en que no existe identificación expresa del tercero interesado, debe considerarse como representado al adquirente del derecho o beneficiario de la inscripción.

Dicho en otros términos, cuando el presentante actúa en representación de un tercero interesado, inexorablemente deberá identificarlo; más aun, si se tiene en cuenta que conforme a lo establecido en el artículo 141 (*in fine*) del citado Código: (...) ***No puede considerarse que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario.***

Es decir, la presunción contenida en el precepto legal comentado, queda desvirtuada solamente cuando en forma expresa el presentante identifica al tercero interesado como su representado.

3. El artículo III del Título Preliminar del RGRP precisa: (...) ***En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.***

Así, se parte de la premisa que en el procedimiento registral pueden intervenir indistintamente el presentante o su representado (...) ***cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa***"; por tanto, no es casual la posibilidad que pueda surgir un conflicto de intereses (presentante vs. representado) al interior del procedimiento registral; en cuya situación, atendiendo a la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, no compete a las instancias registrales resolver dicho conflicto, sino que en estricta observancia del citado precepto legal, deberá evaluarse de la documentación que sustenta la rogatoria (título) ¿Quién es el representado?.

De modo que despejada la interrogante, se optará por tutelar el interés del representado, conforme a lo taxativamente previsto en la norma glosada. Ello no implica que las instancias registrales tengan que evaluar ¿Cuál es el interés que debe prevalecer?, pues eventualmente el presentante podría tener un mejor interés que su representado; sino que dada la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, el legislador consideró pertinente zanjar normativamente este conflicto.

4. Abona a ello, el hecho innegable que el análisis del interés del presentante y el representado, de por sí es un tema complejo, que no necesariamente se agota en la información existente en el título objeto de la rogatoria; sino incluso puede comprender aspectos subjetivos imposibles de ser evaluados por las instancias registrales.

Freddy Escobar Rozas<sup>3</sup>, se pregunta ¿Qué es el interés?; y en su análisis

<sup>2</sup> Es tercero quien no forma parte de una relación jurídica determinada, en este caso, si no forma parte del negocio jurídico objeto de la rogatoria.

<sup>3</sup> ESCOBAR ROZAS, Freddy. El Derecho Subjetivo. En: Ius et Veritas, p. 290.



## RESOLUCIÓN No. -1051- 2008 – SUNARP-TR-L

parte de lo siguiente: *Para responder a esta pregunta, de capital importancia (...) parte de la doctrina retrocede un paso y precisa el significado de un concepto anterior: el de "necesidad".*

Desde un perfil económico, la necesidad representa todo aquello que exige la vida humana; y más precisamente, todo estado de insatisfacción en el que un sujeto se encuentra y de la cual tiende a salir.

Entonces, resulta evidente que en el interés de una persona subyace una necesidad, aspecto que sin duda pertenece a la esfera subjetiva de la persona; y que como tal va más allá de lo que se pueda desprender de los documentos, siendo por ello, el ente jurisdiccional quien tiene la prerrogativa constitucional de resolver conflictos de intereses<sup>4</sup>.

5. De allí que dicho aspecto no es un tema que pueda resolverse en sede registral; máxime si bajo la óptica expresada, el interés no solamente involucra el ámbito patrimonial, sino incluso puede comprender un aspecto moral; y dada la naturaleza documental de la calificación registral, no es factible emitir un pronunciamiento sustentado en la evaluación de los intereses en conflicto, sino simplemente en la verificación de elementos objetivos que proporciona el título objeto de la rogatoria, como es el caso de determinar ¿Quiénes son los sujetos que intervienen en el procedimiento registral instaurado?, esto es, identificar al presentante y su representado.

Así, una vez determinado quién es el representado, por expresa disposición del artículo III del título preliminar del RGRP, será el interés del representado el que prevalezca, no porque así lo decidan las instancias registrales, sino porque se trata de una situación prevista en la citada norma reglamentaria.

De esta manera atendiendo a la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, cuando el Reglamento precisa que en caso de conflicto de intereses del representante y el representado prevalece la solicitud de éste, no concede a las instancias registrales la posibilidad de resolver un posible conflicto de intereses, sino simplemente prevé la consecuencia inexorable de optar por el interés del representado.

Se trata pues de una solución normativa que responde a la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, como tal las instancias registrales, no están facultadas para evaluar la prevalencia de un mejor interés respecto de otro, sino solamente determinar quién tiene la calidad de representado; pues es el interés de éste el que prevalece desde el punto de vista registral. Eventualmente el interés del presentante o de un tercero podría resultar de mayor relevancia que el del representado; sin embargo, en el procedimiento registral, no cabe emitir un juicio de valor al respecto.

6. Bajo estos lineamientos, en un supuesto de transferencia de propiedad de un predio, el comprador es el adquirente del derecho de propiedad y como tal también el directamente beneficiado con la inscripción.

De manera que aun cuando el presentante omita indicar en la solicitud de

<sup>4</sup> Código Procesal Civil: El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.



inscripción que procede en su representación, será evidente que actúa en su representación, tanto más si el Reglamento ha previsto dicha presunción.

No ocurre lo mismo cuando se trata de un *tercero interesado*; por ejemplo, el acreedor del comprador (1219 inciso 4 del Código Civil)<sup>5</sup> sin duda podrá tener legítima expectativa (interés) en la inscripción del bien que adquirió éste, pues dicha inscripción eventualmente garantizaría el cobro de su acreencia; sin embargo, en el procedimiento registral iniciado estaría vedada su intervención, a menos que el presentante manifieste expresamente que actúa en representación de dicho tercero.

Dicho en otros términos, si asumimos que la rogatoria importa la manifestación de voluntad destinada a la inscripción de un título, entonces, es válido concluir, que tratándose del adquirente del derecho o directamente beneficiado la representación es *tácita*, pues se presume que el presentante actúa como su representante; en los demás casos, vale decir, cuando el interesado es un tercero<sup>6</sup>, es indispensable la indentificación expresa del interesado durante la vigencia del procedimiento registral.

De esta manera, respondiendo a las dos primeras cuestiones podemos afirmar que la presunción que atribuye la calidad de representado al adquirente del derecho o beneficiado con la inscripción, se configura cuando el presentante omite identificar al tercero interesado en la inscripción. Dicha presunción queda desvirtuada, cuando durante la vigencia del procedimiento registral, el presentante identifica en forma expresa al tercero interesado.

7. De conformidad con el artículo 2011 del Código Civil, los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos. Norma que tiene su correlato en los artículos V<sup>7</sup> del Título Preliminar y 32<sup>8</sup> del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

<sup>5</sup> CODIGO CIVIL: Artículo 1219.- Derechos y acciones del acreedor como efecto de las obligaciones  
Es efecto de las obligaciones autorizar al acreedor para lo siguiente: (...)

4.- Ejercer los derechos del deudor, sea en vía de acción o para asumir su defensa, con excepción de los que sean inherentes a la persona o cuando lo prohíba la ley. El acreedor para el ejercicio de los derechos mencionados en este inciso, no necesita recabar previamente autorización judicial, pero deberá hacer citar a su deudor en el juicio que promueva.

<sup>6</sup> Entiéndase quien no es parte en la relación jurídica que contiene el acto rogado.

<sup>7</sup> V. Principio de legalidad:

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

<sup>8</sup> Artículo 32.- Alcances de la calificación

El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de



## RESOLUCIÓN No. - 1071- 2008 – SUNARP-TR-L

Entonces, podemos apreciar que el elemento base para la calificación reside en "los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción" precisando que la evaluación de la legalidad se realiza en primer lugar "por lo que resultan de ellos" lo que equivale, en los términos del numeral V del título preliminar del RGRP, a que la calificación "se realiza sobre la base del título presentado".

Adicionalmente, la calificación comprende la verificación de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de los *títulos pendientes relativos a la misma partida* que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción (inciso b del art. 32 RGRP). Ello en el marco del Principio de Prioridad Preferente (IX del título preliminar del RGRP), por cuanto durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible<sup>9</sup> con éste; de modo que de existir títulos pendientes incompatibles, procederá la suspensión del asiento de presentación del título posterior, hasta que el anterior se inscriba o venza el asiento de presentación respectivo.

De manera que en cuanto a títulos pendientes, el Registrador sólo podrá fundar su observación en aquellos títulos ingresados con anterioridad al que es materia de calificación; quedando vedada la posibilidad de sustentar observaciones en títulos posteriores.

Corroborar esta conclusión el III.7 precedente de observancia obligatoria aprobado en el Tercer Pleno del Tribunal Registral que establece: "El artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos debe interpretarse en concordancia con los artículos 26 y 29 del mismo reglamento, es decir, en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción; y en el caso de ser incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior"<sup>10</sup>.

En efecto, no podría suspenderse un título sobre la base de uno presentado con posterioridad; pues la regla funciona a la inversa, esto es, se suspende un título cuando el que le antecede resulta incompatible con el acto rogado en el título más reciente.

aquéllos;

- b) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción;
- c) Comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas;
- d) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título;
- e) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título o de sus antecedentes registrales.

En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable, y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el Registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial.

<sup>9</sup> Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar (art. 26 RGRP).

<sup>10</sup> Criterio adoptado en las Resoluciones N° 023-2003-SUNARP-TR-L del 17 de enero de 2003 y N° 083-2003-SUNARP-TR-L del 13 de febrero de 2003.



8. A mayor abundamiento, los documentos presentados y a que se refiere el rubro I (*acto cuya inscripción se solicita y documentación presentada*) tienen la calidad de título conforme al artículo 7 del RGRP; por tanto, la calificación en primer término corresponde efectuarse sobre la base de dicha documentación, pues como fluye de los artículos 2011 del Código Civil y artículo V del título preliminar del RGRP, la calificación debe basarse en *forma exclusiva y excluyente* en los documentos presentados por el solicitante de la inscripción; ello implica que el Registrador deberá:

- i) Rechazar documentos presentados por un tercero ajeno al procedimiento registral.
- ii) Abstenerse de sustentar su calificación en otros documentos que no forman parte del título presentado, salvo que se trate de la calificación complementaria de "*antecedentes registrales*".

Con relación al ítem (i) Roca Sastre<sup>11</sup>, señala: "*el Registrador, al calificar, no puede fundarse en lo que no conste en los títulos presentados y en el contenido del Registro, de suerte que, salvo el derecho aplicable, en funciones de calificación no existen para el registrador sino estos dos elementos o medios y ninguno más*".

Agrega el citado jurista que "*las noticias particulares obtenidas por el registrador, sea por sí o por otras personas, de palabra o por escrito o en instancia no comprendida entre los documentos presentados a registro, no puede tenerlos en cuenta el registrador. La certeza que el registrador haya podido adquirir por circunstancias extrañas al título presentado no puede influir en la calificación ni por posibles conjeturas o por conocimiento de documentación extrarregistral*".

Dicho esto, con relación a la cuestión *iii*, se concluye que por regla general<sup>12</sup>, aun cuando un mismo Registrador califique los títulos de una misma partida, no podrá tomar en cuenta en la evaluación del título más antiguo los elementos que aparezcan de los títulos posteriores (más recientes).

9. De otro lado, *el procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario* (Art. 12 RGRP) y concluye con: a) Inscripción del título; b) tacha por vencimiento del plazo de vigencia del asiento de presentación; c)

<sup>11</sup> ROCA SASTRE, Ramón María y ROCA SASTRE Luis. Derecho Inmobiliaria Registral, tomo IV, 8va. Edición, Bosch, Barcelona, 1995, p. 41.

<sup>12</sup> Claro está, salvo el caso de títulos conexos. (Art. 47 RGRP: ... Sólo se calificarán conjuntamente los títulos conexos ingresados con distintos asientos de presentación, cuando:

- a) Lo soliciten el o los presentantes;
- b) Se encuentre pagada la totalidad de los derechos registrales requeridos para su inscripción;
- c) El título presentado en segundo lugar contenga el acto previo que posibilite la inscripción del título presentado en primer lugar, siempre que dicho acto preexista a la fecha de presentación del primer título;
- d) No existan títulos intermedios incompatibles. Este requisito no será exigible cuando el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido extendido con anterioridad al asiento de presentación del primer título.

Los efectos de la inscripción de los títulos conexos calificados conjuntamente se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que ingresó primero. En estos casos la calificación corresponde al Registrador que conoce del título presentado en primer lugar.

En los casos en que por error se hubiese inscrito un título, contraviniendo lo previsto en los párrafos anteriores, procederá la calificación e inscripción, de ser el caso, del título presentado con anterioridad, dejándose constancia de esta circunstancia en el asiento. Simultáneamente deberá comunicarse el error incurrido al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado, en el domicilio consignado por éste en el título o, en el señalado en su documento de identidad.



## RESOLUCIÓN No. - 1051- 2008 - SUNARP-TR-L

aceptación de desistimiento total de la rogatoria.

Si bien, la vigencia del asiento de presentación<sup>13</sup> de un título es de 35 días prorrogables; dicha vigencia sólo se justifica en la medida que el título aún no se haya registrado y subsista el interés en la inscripción. Por tal razón, si hipotéticamente un título se inscribe al día siguiente de su presentación, no puede afirmarse que el asiento de presentación siga vigente; puesto que concluyó el procedimiento registral con dicha inscripción (literal a) del Art. 12 RGRP). Bajo esta misma lógica, concluye la vigencia del asiento de presentación cuando se acepta el desistimiento total de la rogatoria (literal c) del Art. 12 RGRP). Esto es, la vigencia del asiento de presentación está supeditado a la duración del procedimiento registral.

10. Ahora bien, conforme a lo previsto en el artículo 144 (inciso a) el recurso de apelación se interpone dentro de la vigencia del asiento de presentación; vale decir, dentro de la vigencia del procedimiento registral, por tanto, vencido éste por caducidad (transcurso del íntegro del plazo de vigencia del asiento de presentación); o porque se produjo la tacha por desistimiento total de la rogatoria (transcurso parcial del plazo de vigencia del asiento de presentación), no es procedente el recurso de apelación.

Claro está, deben exceptuarse los casos de error en el cómputo del plazo o error en la aceptación del desistimiento formulado, como podría ser el caso del desistimiento proveniente de una suplantación del representado, es decir, cuando objetivamente se aprecia una irregularidad en el procedimiento registral.

11. Estando a los fundamentos expresados, corresponde evaluar la decisión venida en grado, esto es, si la aceptación del desistimiento formulado por Antonio Aburto Campos con firma legalizada ante notaria de Cañete Itala Garrafa Peña se encuentra conforme a las normas del

### <sup>13</sup> Artículo 25.- Vigencia del asiento de presentación:

El asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de este Reglamento. Dentro de los siete primeros días el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos. Se admitirá la subsanación o el pago de mayor derecho hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento. Los últimos cinco días se utilizarán para extender el asiento de inscripción respectivo, de ser el caso.

### Artículo 27.- Prórroga de la vigencia del asiento de presentación

El plazo de vigencia del asiento de presentación puede ser prorrogado hasta por veinticinco (25) días adicionales, sin perjuicio de lo señalado en el segundo párrafo de este artículo y en el literal a) del artículo 28. El Gerente Registral o Gerente de Área, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puede prorrogar de oficio y con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta (60) días adicionales, en razón de la fecha de ingreso del título, tipo o clase de acto inscribible, Registro al que corresponda u otro criterio similar, dando cuenta a la Jefatura. La prórroga concedida por el Gerente se adiciona a la prevista en el primer párrafo, si fuera el caso.

Cuando en una Zona Registral haya más de un Gerente de Área Registral con facultad para otorgar prórrogas y ésta deba alcanzar a títulos que involucran a más de un Área, el Jefe Zonal podrá otorgar dicha prórroga en los términos establecidos en el párrafo anterior. Asimismo, cuando las razones que justifican la prórroga trascienden el ámbito zonal, el Gerente Registral de la Sede Central estará facultado para otorgarla.

### Artículo 28.- Prórroga automática

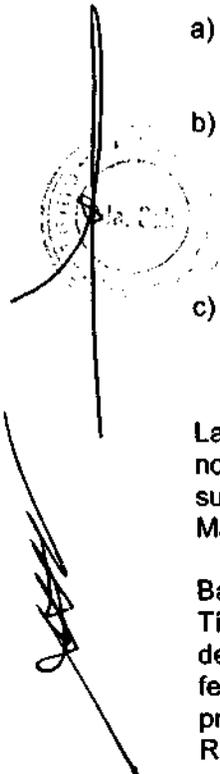
Se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación en los siguientes casos:

- Cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 151, 161, 162 y 164 o se anote la demanda de impugnación ante el Poder Judicial antes del vencimiento del plazo señalado en este último artículo;
- Cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral, por el plazo máximo previsto en el primer párrafo del artículo 27. En estos supuestos, en ningún caso, el plazo de vigencia del asiento de presentación excederá de sesenta (60) días.



procedimiento registral o adolece de defecto que justifique su revocatoria.

Para ello, resulta indispensable precisar que del título venido en grado se advierte lo siguiente:

- 
- a) La solicitud de inscripción que contiene el acto rogado fue presentada por Jorge Luis Reyes Matos sin haber indicado que procede en representación de tercero interesado.
  - b) El acto rogado se sustenta en la escritura pública otorgada ante el notario de Lima Ricardo Barba Castro con fecha 18.4.2007, que formaliza la transferencia de propiedad del predio submateria a favor de Antonio Aburto Campos. Consecuentemente en virtud al art. III del título preliminar del RGRP, es válido asumir que el adquirente del derecho Antonio Aburto Campos, tiene la calidad de representado.
  - c) El Registrador en su función calificadora circunscrita a la documentación existente en el título ¿Pudo advertir que existe un tercero interesado en la inscripción del título venido en grado?

La respuesta es negativa, toda vez, que el presentante omitió indicar el nombre de un tercero interesado; máxime si en la documentación que sustenta el acto rogado no aparecen como intervinientes Oscar Murillo Manrique ni Eulalia Quijano Delgado de Murillo (señores Murillo).

Bajo tales presupuestos y conforme a lo establecido en los Arts. III del Título Preliminar concordante con el Art. 13 del RGRP la tacha por desistimiento formulada por la Registradora Adriana Chávez Hernani con fecha 30.6.2008, se encuentra arreglada a Derecho; y con tal pronunciamiento concluyó el procedimiento registral (Art. 2 inc. c) del RGRP).

Nótese que el presentante recién con fecha 12.08.2008 interpone recurso de apelación, y es en este recurso en el que por primera vez refiere haber actuado en representación de los señores Oscar Murillo Manrique y Eulalia Quijano Delgado de Murillo (señores Murillo).

Es decir, para los fines del procedimiento registral, carece de relevancia que el presentante, luego de concluido el procedimiento registral manifieste que actúa en interés de un tercero interesado; pues tal información resultaba pertinente sólo durante la vigencia del procedimiento registral no cuando éste se encuentra concluido.

12. Sin perjuicio de lo expresado, corresponde agregar que el pronunciamiento efectuado por la Tercera Sala del Tribunal Registral mediante las Resoluciones N° 987-2008-SUNARP-TR-L del 12.9.2008 y N° 726-2006-SUNARP-TR-L del 21.11.2006 corresponden a supuestos distintos, por cuanto en el primer caso el presentante informó al Registro durante la vigencia del procedimiento registral y antes de aceptarse la tacha, que actuaba en representación de tercero interesado; y en el segundo, existía información en los antecedentes registrales que permitían colegir que existía un tercero interesado.

En este sentido, se concluye que el recurso de apelación resulta manifiestamente extemporáneo, como tal deviene en improcedente.

Estando a lo acordado por unanimidad;



**RESOLUCIÓN No. - 1051 - 2008 - SUNARP-TR-L**

**VII. RESOLUCIÓN**

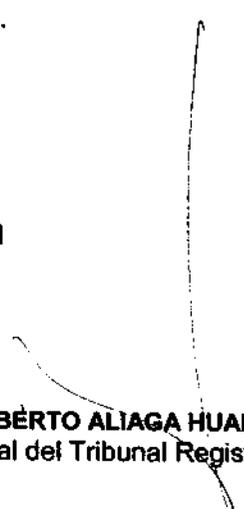
Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación formulado a la tacha del título a que se refiere el encabezamiento, conforme a los fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese**



**FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN**  
Presidente de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

  
**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Vocal del Tribunal Registral

0801517.doc