



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 217-2018-SUNARP-TR-T

Trujillo, 23 de marzo de dos mil dieciocho.

**APELANTE** : ÓSCAR JOSÉ RIVAS LÓPEZ  
**TÍTULO** : 2211165-2017 del 16.10.2017  
**INGRESO** : 007-2018  
**PROCEDENCIA** : ZONA REGISTRAL N.º I – SEDE PIURA  
**REGISTRO** : DE PREDIOS DE PIURA  
**ACTO(S)** : REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA

**SUMILLA(S):**

***Regularización de declaratoria de fábrica***

*El propietario con derecho inscrito está legitimado para declarar en vía de regularización la edificación levantada sobre su predio.*

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

Se solicita inscribir la declaratoria de fábrica correspondiente al predio de la partida P15141295 del Registro de Predios de Piura, en virtud del procedimiento de regularización de edificaciones previsto en la Ley N.º 27157.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Formulario registral n.º 1 de la Ley 27157 con las firmas certificadas notarialmente del arquitecto Jorge Ricardo García Saavedra y del señor Nicolás Ruesta Peña.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.º 021-2017-MPP-GDUyR-SLAU de fecha 20.9.2017 expedido por la Municipalidad Provincial de Paita.
- Informe técnico de verificación (memoria descriptiva) con las firmas certificadas notarialmente del arquitecto Jorge Ricardo García Saavedra y del señor Nicolás Ruesta Peña.



## RESOLUCIÓN N.º 217-2018-SUNARP-TR-T

- Planos de localización y ubicación, y de arquitectura (planta existente – 2<sup>do</sup> piso y planta existente – 1<sup>er</sup> piso) con las firmas certificadas notarialmente del arquitecto Jorge Ricardo García Saavedra y del señor Nicolás Ruesta Peña.
- Fotocopia certificada notarialmente del informe técnico de verificación (memoria descriptiva) suscrito por el arquitecto Jorge Ricardo García Saavedra y el señor Nicolás Ruesta Peña.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado en dos oportunidades. El 23.11.2017, la registradora pública Erika del Carmen García Apaza formuló la segunda observación al título alzado. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

**b.1.**-Se solicita la inscripción de la regularización de la fábrica del predio ubicado en la manzana U, lote 1C del Asentamiento Humano El Tablazo, del distrito y provincia de Paíta, departamento de Piura, que corre inscrito en la partida P15141295.

**b.2.**-Sobre ello, y revisado el documento presentado en REINGRESO, se aprecia que el mismo no cumple con subsanar las observaciones contenidas en esqueta de fecha 20/10/2017 formulada por el Registrador (e) Augusto Núñez Pezo, referidas a la discrepancia entre el titular registral-propietario del predio cuya declaratoria de fábrica se solicita y el solicitante del trámite de regularización, por lo que se reiteran dichas observaciones en los mismos términos:

*2.1.-Revisado lo que consta inscrito en nuestra base registral, tenemos que en la Partida P15141295 se encuentra inscrito como propietario mediante compraventa en el Asiento 14 de la Partida N° P15141295 al señor Oswaldo Fidel Castro Díaz, legitimado su derecho con fecha 05/07/2016; sin embargo, toda la documentación presentada se encuentra suscrita por persona distinta al propietario, esto es, por el señor Nicolás Ruesta Peña quien no acredita ningún derecho inscrito a su favor o un poder otorgado por el actual propietario facultándolo para realizar el trámite materia de rogatoria.*

*Por lo que, deberá tener en cuenta lo señalado en el último párrafo del artículo 4 del Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA (TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común) el cual señala que la regularización de fábrica se realiza a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el Verificador Responsable y certificada por el notario.*

*Asimismo, de conformidad con el art. 5° del T.U.O del Reglamento de la Ley N° 27157 (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA) estipula: "El notario cumple las siguientes funciones: (...) e) Certifica la identidad del propietario o de su representante, legalizando la firma de éste en el FOR y otros documentos anexos. f) Certifica la identidad del o los verificadores, constata la vigencia de su registro y legaliza su firma en el FOR, los planos y el Informe Técnico de Verificación (...).*

*De la misma forma, el Art. 2013 del Código Civil recoge el principio de Legitimación, establece que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, en el mismo sentido el art. VII del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.*

*De lo manifestado se tiene que la inscripción del derecho del propietario (actual) lo legitima activa y pasivamente para ejercicio sin más límites que los legales y los que aparezcan de la partida. De ello resulta que cualquier mutación de la situación jurídica inscrita exige la participación activa o pasiva del titular del derecho inscrito. Cuando se trate de su participación activa se exigirá el consentimiento formal de ese titular (Ver Resolución 463-2014-SUNAR-TR-L).*



## RESOLUCIÓN N.º 217-2018-SUNARP-TR-T

En el presente caso el titular con derecho inscrito es Fidel Oswaldo Castro Díaz, quien se encuentra legitimado para efectuar la declaratoria de fábrica, en consecuencia el Sr. Fidel Oswaldo Castro Díaz, podrá ratificar la declaratoria de fábrica mediante documento privado con firmas certificadas notarialmente.

Téngase presente que si bien en su escrito de levantamiento de observaciones, se indica que en la partida donde obra inscrito el predio (Partida P15141295) corren anotadas diferentes medidas cautelares de anotación de demanda, lo cual hace presumir que existen sobre dicho predio procesos judiciales; se debe precisar que en el asiento de inscripción registral de dominio (Asientos N° 13 y 14) figura don Oswaldo Fidel Castro Díaz, asiento que se encuentra protegido por el principio de legitimación, regulado por el artículo 2013° del Código Civil y el numeral VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, mediante los cuales los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento referido o se declare judicialmente su invalidez, o se cancele por suplantación o falsedad documentaria.

Al respecto, y como se ha señalado, el principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que este tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publica; no obstante ello, tenemos que la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación es iuris tantum, es decir, los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales o cancelados por suplantación o falsedad documentaria, tal como lo establece el artículo 2013° del Código Civil y el numeral VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, ello concordado con lo regulado por el artículo 90° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos que señala: "Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido". Por tanto, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional o al órgano arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales, por lo que, no cabe que en sede administrativa se disponga la declaración de nulidad del mismo, ya que si existiera la posibilidad de cuestionar la validez de los asientos registrales en sede registral, esto originaría una incertidumbre completa en los agentes económicos y una inseguridad total en la contratación.

c.- CITA LEGAL: Art. 2011 del Código Civil; Arts. 31, 32 y 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (Res. N° 126-2012-SUNARP-SN).

TRIBUNAL REGISTRAL.-

- Resolución n° 463-2014-SUNARP-TR-L de fecha 07/03/2014: Legitimación para efectuar la declaratoria de fábrica: Debido a la presunción de exactitud y validez de los asientos registrales, estos legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos. De ello resulta que se requiere el consentimiento formal del titular para la inscripción de la declaratoria de fábrica.

- Resolución n° 658-2011-SUNARP-TR-T de fecha 22/12/2012: respecto a la Titularidad de la edificación descrita en el Registro ha dejado establecido que en aplicación de la reglas sobre bienes integrantes y accesión contenidas en los art. 887 y 938 del Código Civil, y la propiedad de la edificación descrita tabularmente corresponde a quien aparezca como propietario del suelo.

d.- DECISION: Por las consideraciones expuestas, se procede a **OBSERVAR** al presente título.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Óscar José Rivas López interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Samuel Avalo Vargas. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- El señor Nicolás Ruesta Peña no es un desconocido en este trámite, pues, de los asientos 00005 y 00006 de la partida P15141295 queda evidenciado que el señor Ruesta conjuntamente



## RESOLUCIÓN N.º 217-2018-SUNARP-TR-T

con su esposa Rossana Valdiviezo de Ruesta fueron los propietarios del inmueble y que este, en julio de 1996, fue aportado a la sociedad Súper Grifo S.R.L., de la cual el señor Ruesta Peña es accionista con el 50% del capital social.

- El señor Ruesta aportó a la sociedad el mencionado terreno y es sobre este terreno que él, con su propio peculio, levantó una edificación que fue concluida antes de julio de 1999, que ahora pretende regularizar, no solo contando con la anuencia del representante legal de la empresa sino también sin que ninguno de los dos asociados de Súper Grifo S.R.L. hubiere manifestado su oposición a que el señor Ruesta procediera a dicha construcción con dinero tanto de su exclusiva propiedad como con fondos provenientes de préstamos bancarios; y, por el contrario, la empresa se vio beneficiada con la citada construcción al permitírsele desarrollar su actividad comercial de grifo y/o estación de servicios.
- Si bien es verdad que en el Registro aparece otra persona como propietaria, la registradora no solo ha debido tener en cuenta los antecedentes de los procesos judiciales que se encuentran en trámite, pues, las transferencias efectuadas por la sociedad a terceros se han basado en actos irregulares, cuya nulidad se está pretendiendo en la vía judicial, sino que ha debido considerar que la edificación en el terreno tiene una antigüedad de más de 18 años, y, por el contrario, la propiedad del sujeto que responde al nombre de Fidel Oswaldo Castro Díaz, únicamente, respecto al terreno, recién figura registralmente a partir del 5 de julio de 2016, es decir, en fecha muy posterior a la terminación de las edificaciones y a la anotación de demanda inscrita en el asiento 00012 de la referida partida registral.
- Sin embargo, hay otro hecho importante también que tampoco ha sido tenido en cuenta y que, bajo el supuesto negado, de que los actos jurídicos objeto de los asientos 00013 y 00014 hubieren sido válidos y estuvieran protegidos bajo el manto de la buena fe registral resulta indiscutible que el presunto nuevo propietario que aparece en la partida P15141295 sólo adquirió acciones y derechos sobre el lote de terreno, conforme puede apreciarse de una correcta lectura de los títulos archivados que dieron mérito a la inscripción correspondiente. Ahora bien, es irrefutable que la edificación que es de exclusiva propiedad del señor Nicolás Ruesta



## RESOLUCIÓN N.º 217-2018-SUNARP-TR-T

Peña tiene una antigüedad superior a los 18 años contraria a la supuesta propiedad del señor Díaz Castro, cuya inscripción data del 5 de julio de 2016 y que resulta posterior a la inscripción de anotación de demanda inscrita en el asiento 00012, lo que conlleva a determinar que la edificación a su finalización era de propiedad del señor Nicolás Ruesta Peña, pues, no existía anotación registral que lo contraríe.

- Conforme puede deducirse del asiento 00012 de la partida P15141295, la titularidad respecto a la propiedad del terreno no puede ser dilucidada en forma arbitraria ni exclusiva por la autoridad administrativa como lo es el registrador público, al existir un evidente conflicto con la función jurisdiccional, por lo que ha debido observarse el procedimiento señalado en el artículo 73 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General. El contenido de este dispositivo legal es claro y contundente, y debió ser aplicado por la registradora, pues, ella ha tenido conocimiento de los procesos judiciales en trámite y las anotaciones de demanda inscritas en los Registros Públicos, por lo que considero que no ha existido una debida calificación del título presentado, habiéndose actuado con evidente subjetividad.



#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la P15141295 del Registro de Predios de Piura. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre del señor Fidel Oswaldo Castro Díaz.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Daniel Fernando Montoya López. Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente: ¿Legalmente, quién está legitimado para declarar la fábrica de un predio mediante el procedimiento de regularización de edificaciones?

#### VI. ANÁLISIS:

1. Conforme con los artículos 27 de la Ley N.º 27157 y 2 de su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, la declaratoria de fábrica es el reconocimiento legal de la existencia de una edificación. El sentido normativo de estos



## RESOLUCIÓN N.º 217-2018-SUNARP-TR-T

preceptos supone que la construcción preexiste a dicha declaración, y solo resta seguir los procedimientos legalmente establecidos para hacer constar en el Registro su «identidad, naturaleza y circunstancias»<sup>1</sup> (esto es, sus características físicas), y si esta ha sido levantada observando la legislación sobre la materia. Así, aunque la declaración de fábrica (es decir, su reconocimiento legal) no se haya efectuado, la construcción ya existe, y el hecho de que el Registro u otra entidad administrativa no contenga ninguna información sobre ella, en nada obsta para que ese bien tenga relevancia jurídica y económica, y pueda ser objeto de actos jurídicos.

2. De esa forma, cuando el propietario del predio realiza la declaración de fábrica no dispone de derecho alguno y su patrimonio no sufre menoscabo, pues cualquier egreso patrimonial vinculado a la edificación ocurrió en un momento anterior (cuando esta se levantó). Por ello, la declaración de fábrica no constituye un acto dispositivo.
3. En la inmensa mayoría de casos de regularización de edificaciones, la declaración del propietario se limita a prestar su consentimiento formal para que el Registro proceda a reflejar la edificación levantada, sin mencionar nada acerca de quién o cómo se efectuó la construcción. Ello es más evidente en los casos en que se declara una construcción levantada por el anterior propietario, es decir, antes de que el nuevo propietario declarante hubiera adquirido el dominio del predio.
4. De otro lado, por efecto de las reglas sobre bienes integrantes y accesión contenidas en los artículos 887 y 938 del Código Civil, los materiales de construcción que se adhieren materialmente al suelo siguen la condición jurídica de éste y, en consecuencia, la propiedad de la edificación le corresponde al propietario del suelo, sin interesar si los materiales o los servicios fueron costeados con recursos ajenos o del propietario del suelo.
5. Visto así el asunto, podría afirmarse sin más que cualquier persona distinta al propietario podría realizar la declaración de fábrica, pues dicho acto siempre aprovechará al propietario del suelo. Sin embargo, el artículo 27 de la precitada ley legitima únicamente al propietario para instar el reconocimiento de la edificación. Esa

---

<sup>1</sup> La primera acepción (y la más adecuada al caso) del verbo *reconocer* proporcionada por el Diccionario de la Real Academia de la Lengua es: «Examinar con cuidado algo o a alguien para enterarse de su identidad, naturaleza y circunstancias».



## RESOLUCIÓN N.° 217-2018-SUNARP-TR-T

legitimación no es arbitraria, sino que guarda coherencia con lo dispuesto por el artículo 889 del Código Civil, en cuanto establece la regla según la cual los bienes integrantes (en nuestro caso los materiales de construcción o la edificación) siguen la suerte del bien al que se han unido (el suelo), la ley o el contrato pueden autorizar su diferenciación o separación. Considerando que una edificación es susceptible –legalmente– de separarla en secciones (departamentos, casas en copropiedad, tiendas, oficinas, etc.), y que la propiedad del suelo es diferenciable del dominio de la edificación cuando media un derecho real de superficie, es evidente que se trata de bienes separables del suelo y, por ende, las partes diferenciadas pueden ser objeto de derechos pertenecientes a distintos titulares. Por ello, permitir que cualquier persona distinta al dueño del suelo declare la fábrica levantada sobre este daría lugar a potenciales conflictos, al no poder establecerse con certeza si dicha declaración se efectúa en interés del propietario del suelo, o para proteger el interés propio que el declarante tiene sobre la edificación. Para conjurar este peligro (y no porque se trate de un acto dispositivo que solo pueda ser otorgado por su titular), la antedicha ley ha optado expresamente por autorizar que el reconocimiento legal de la existencia de una edificación solo pueda ser realizado por el propietario del suelo.

6. En consecuencia, los artículos 27 de la Ley N.° 27157 y 2 de su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.° 035-2006-VIVIENDA, reconocen legitimación para realizar la declaratoria de fábrica en vía de regularización solo al propietario del predio; por lo tanto, el señor Nicolás Ruesta Peña no está autorizado legalmente para declarar la fábrica del predio cuyo derecho de propiedad se encuentra inscrito a nombre del señor Fidel Oswaldo Castro Díaz (asientos 00013 y 00014 de la partida P15141295 del Registro de Predios de Piura), siendo este último titular registral quien –en todo caso– debe ratificar el acto que se procura inscribir. Reiteramos que el hecho de que el Registro no refleje la existencia de una edificación en absoluto importa que esta no exista físicamente, o que no pueda ser objeto de tráfico económico, o que los derechos constituidos sobre el bien no se extiendan a dicha edificación. Por aplicación de las reglas de la accesión, el derecho de propiedad a favor del señor Fidel Oswaldo Castro Díaz (último titular registral) se extiende a lo que al momento de su contratación (año 2016) haya existido sobre el



## RESOLUCIÓN N.º 217-2018-SUNARP-TR-T

predio (en este caso, la edificación cuya declaración pretende inscribirse en vía de regularización).

7. Esta razón de legalidad formal sería suficiente para dilucidar la controversia en torno al presente título y, a su vez, confirmar la decisión de la primera instancia. Empero, hay dos cuestiones adicionales que postula el apelante para intentar discutir la observación dictada por la registradora García: i) la medida cautelar de anotación de demanda que consta en el asiento 00012 de la partida P15141295 revela que existe un conflicto jurídico acerca de «la titularidad respecto a la propiedad del terreno» en sede judicial, el cual «no puede ser dilucidado en forma arbitraria ni exclusiva por la autoridad administrativa, como lo es el registrador público»; y ii) la registradora debió haber actuado conforme con el artículo 73 del TUO de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, es decir, tuvo que declarar su inhibitoria administrativa registral. En tal sentido, a efectos de no desatender los argumentos del administrado, la Sala abordará brevemente cada uno de estos dos puntos.
8. Respecto al asunto de la medida cautelar, la anotación de demanda –al ser catalogada por la normativa registral como anotación preventiva<sup>2</sup>, de ahí que por naturaleza sea provisional y transitoria– tiene la finalidad de reservar prioridad y advertir de la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito. En este orden, Gunther Gonzales Barrón explica que la anotación de demanda genera una reserva absoluta de rango a favor del anotante, con lo cual los actos dispositivos anteriores (con inscripción posterior) o posteriores a la anotación están sujetos al resultado del proceso, y, asimismo, deja sin efecto el principio de fe pública registral para un posterior adquirente<sup>3</sup>. De igual forma, la anotación de demanda no impide la inscripción de actos incluso incompatibles con el cautelado por la anotación. Así se desprende del último párrafo del artículo 673 del Código Procesal Civil, cuyo efecto no se restringe al supuesto específico (material) de la norma: «La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero

<sup>2</sup> Artículo 65 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.- Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva.

Son susceptibles de anotación preventiva:

a) Las demandas y demás medidas cautelares;

[...]

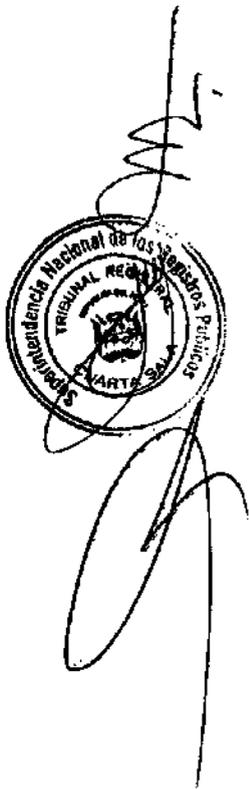
<sup>3</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Segunda Edición. Lima. Pág. 684.



## RESOLUCIÓN N.º 217-2018-SUNARP-TR-T

otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida». Siendo esto así, la medida cautelar de anotación de demanda que consta en el asiento 00012 de la partida P15141295 no enerva por sí misma la legitimación del derecho de propiedad inscrito a favor del señor Fidel Oswaldo Castro Díaz (último titular registral), pues solo tiene la función de reservar prioridad y advertir la eventual modificación del acto o derecho inscrito. En consecuencia, se desestima lo expuesto por el recurrente.

9. Por último, sobre la inhibición en sede registral, el artículo 73 del TUO de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>4</sup>, aprobado por el Decreto Supremo N.º 006-2017-JUS<sup>5</sup>, determina que para invocar la inhibición debe existir identidad entre la causa judicial y la petición administrativa en tres cuestiones puntuales: i) las partes involucradas, ii) los hechos que se vienen instruyendo en ambos procedimientos, y iii) los fundamentos de las pretensiones. En ese sentido, no basta que haya un proceso judicial abierto para que la Administración ceda su competencia, aun cuando los temas fueran concurrentes. Así, en caso de no producirse la triple identidad, Morón Urbina afirma que «resultará irrelevante la posible existencia de procesos judiciales paralelos a asuntos administrativos en curso, puesto que permanece el deber de oficialidad en la Administración emanado del derecho de petición ciudadana»<sup>6</sup>. Ahora, en el ámbito registral, el CIV Pleno del Tribunal Registral<sup>7</sup> abordó la aplicación del precitado dispositivo legal en el procedimiento registral a fin de darle un tratamiento articulado dentro de este y que, a la vez, sea adecuado a las incidencias particulares derivadas del trámite para la inscripción del título. De esta forma, acorde con el acuerdo plenario



<sup>4</sup> Artículo 73.- Conflicto con la función jurisdiccional.

73.1 Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas.

73.2 Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.

La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersona al proceso.

<sup>5</sup> Publicado en el diario oficial «El Peruano» el 20.3.2017.

<sup>6</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. (2014). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General*. Décima Edición. Gaceta Jurídica. Lima. Pág. 347.

<sup>7</sup> Realizado el 5 de febrero de 2013.



## RESOLUCIÓN N.º 217-2018-SUNARP-TR-T

adoptado<sup>8</sup>, la inhibitoria de las instancias registral no solo supone la comprobación de la triple identidad enunciada en el artículo 73 del TUO de la Ley N.º 27444, sino que –además– el pleito judicial verse sobre la validez del acto o derecho que es materia de la rogatoria de inscripción. A manera de ilustración, supongamos que el título que se pretende inscribir es un laudo arbitral, no obstante, el registrador toma conocimiento que en sede judicial se viene impugnando dicho laudo mediante un recurso de anulación; o imaginemos que se procura la inscripción de una escritura pública de compraventa, empero, el juez le hace llegar un oficio al registrador informándole que se encuentra atendiendo una demanda de nulidad sobre el mismo acto jurídico. En estos supuestos, las instancias registrales están destinadas a inhibirse del procedimiento, pues es improcedente para el Registro la admisión de actos o derechos que eventualmente podrían ser declarados inválidos, ello en virtud del principio de legalidad prescrito en los artículos 2011 del Código Civil<sup>9</sup> y V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>10</sup>. Por consiguiente, más allá que el resultado del proceso de

### <sup>8</sup> INHIBITORIA:

Si durante la calificación registral de un título, el registrador público o el Tribunal Registral toman conocimiento de la existencia de un proceso judicial relativo a la validez o existencia del acto o derecho materia de inscripción, procederán conforme a lo establecido en el artículo 64 de la Ley N.º 27444 [hoy, artículo 73 del TUO de la Ley N.º 27444], cursándose oficio al órgano jurisdiccional competente a fin de que comunique las actuaciones judiciales realizadas.

Si no se recibe respuesta del órgano jurisdiccional dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, se procederá a la tacha procesal del título.

Si se cumplen los requisitos establecidos en la normativa antes citada, formularán la inhibitoria del procedimiento registral. Asimismo, formularán la inhibitoria sin necesidad de cursar oficio cuando verifiquen las circunstancias del artículo 64.2 de la Ley N.º 27444 de los títulos archivados por el Registro o de la documentación obrante en el título respectivo. Para tal efecto deberá solicitarse información a la Procuraduría Ad Hoc de la SUNARP, cuando la SUNARP es parte en el proceso judicial.

Formulada la inhibitoria por el registrador público el asiento de presentación del título caducará una vez vencido su plazo de vigencia.

Formulada la inhibitoria por el Tribunal Registral el asiento de presentación quedará vigente durante el plazo establecido en el artículo 164 del Reglamento General de los Registros Públicos.

<sup>9</sup> Artículo 2011.- 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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

<sup>10</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.



## RESOLUCIÓN N.º 217-2018-SUNARP-TR-T

nulidad de acto jurídico está siendo custodiado por la anotación de demanda del asiento 00012 de la partida P15141295, no se satisface ningún presupuesto legal de la inhibitoria en este procedimiento registral de declaratoria de fábrica por regularización de edificaciones respecto al proceso judicial de nulidad de acto jurídico (entre otros, de la compraventa a favor de Isauro Segundo Amayo Arraiza y de la compraventa a favor de Jaime Alarcón Castro) seguido contra los antiguos propietarios del predio en cuestión (asientos 00007 y 00009, respectivamente). Entonces, en definitiva, se desestima lo expuesto por el recurrente.

Intervienen como vocales (s) Daniel Fernando Montoya López y José Arturo Mendoza Gutiérrez, autorizados mediante las resoluciones n.ºs 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017 y 50-2018-SUNARP/PT del 1.3.2018, respectivamente.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

### VII. RESOLUCIÓN:

**CONFIRMAR** la decisión de la primera instancia, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese:**



**DANIEL F. MONTOYA LÓPEZ**  
Presidente de la IV Sala  
del Tribunal Registral



**JOSE A. MENDOZA GUTIERREZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral



**WALTER E. MORGAN PLAZA**  
Vocal del Tribunal Registral

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.

