



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 035-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 6 de enero de 2023

APELANTE : **PALOMA MERCEDES LINARES FALEN**
TÍTULO : **2174220-2022 del 25.7.2022**
RECURSO : **839-2022 / H.T. N° 20750 del 17.10.2022**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º II - SEDE CHICLAYO**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE CHICLAYO**
ACTO : **ADJUDICACIÓN, COMPRAVENTA E
INDEPENDIZACIÓN**

SUMILLA :

Efectos del nombramiento de un administrador judicial en una persona jurídica

La medida cautelar por la cual se nombra a un administrador judicial en una persona jurídica determina la suspensión de las funciones de sus órganos directivos y ejecutivos; en tal sentido, los representantes de la persona jurídica carecen de facultades vigentes para la transferencia de los predios de su representada.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la adjudicación e independización de la parcela signada con el n.º 1 denominada Fundo Soledad III del Sector C, de un área de 5.5490 hectáreas, ubicada en el distrito de Jayanca, provincia y departamento de Lambayeque, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 02291678 del Registro de Predios de Chiclayo, otorgada por la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción a favor de la sociedad conyugal conformada por Yesica Soledad Chicoma Ramos y Segundo Juanito Paisig Rodrigo; asimismo, se pretende la inscripción de una subsecuente compraventa celebrada por la aludida adjudicataria y su cónyuge a favor de la sociedad conyugal conformada por Javier Fernando Bazo Safra y María Mónica Gómez Sánchez Arnaiz.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:



RESOLUCIÓN N.º 035-2023-SUNARP-TR

- Parte notarial de la escritura pública de inscripción de dominio e independización de terreno agrícola del 18.8.2010 otorgada ante el notario de Chiclayo Jaime Cárdenas Fonseca.
- Parte notarial de la escritura pública de compraventa de predio agrícola del 11.9.2014 otorgada ante el notario de Chiclayo Jaime Cárdenas Fonseca.
- Memoria descriptiva y plano perimétrico, ubicación, localización e independización suscritos por el verificador catastral Pedro P. Yovera Sirlopu.

Forma parte del título alzado los Informes Técnicos n.º 014919-2022-Z.R. N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 10.8.2022 y n.º 015810-2022-Z.R. N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 24.8.2022, ambos expedidos por el especialista de catastro de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo Omar Rubén López Ñiquén.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título ha sido observado por el registrador público de la Oficina Registral de Chiclayo Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños mediante la esquila de fecha 6.9.2022. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

III.- FUNDAMENTOS DE LA OBSERVACIÓN:

3.1- Se ha solicitado la inscripción de la compraventa de un predio rural denominado "PARCELA N° 1", con un área de 5.5490 has, ubicado en el Sector C, distrito de Jayanca, provincia y departamento de Lambayeque, a independizarse del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 02291678; adjuntando con tal fin la escritura pública n.º 1350 de fecha 18.8.2010, expedida por el notario Jaime Cárdenas Fonseca, donde transfiere la COMUNIDAD CAMPESINA VIRGEN PURISIMA CONCEPCIÓN a favor de la sociedad conyugal conformada por YESICA SOLEDAD CHICOMA RAMOS y SEGUNDO JUANITO PAISIG RODRIGO, así como la escritura pública n.º 1184 de fecha 11.09.2014, otorgada ante el mismo notario, en la que consta la transferencia sucesiva del predio antes descrito.

3.2- De la revisión de la **escritura pública n.º 1350 de fecha 18.08.2010, expedida por el notario Jaime Cárdenas Fonseca, consta la intervención de LUIS ALBERTO CHOZO SANDOVAL y ROSA MERCEDES RODRIGUEZ RIVERA, como apoderados de la COMUNIDAD CAMPESINA VIRGEN PURISIMA CONCEPCIÓN;** por lo que a efectos de verificar la representación invocada, conforme lo prevé el **artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos**, se procedió a la revisión de la partida n.º 02109974 del Registro de Persona Jurídicas, constatando lo siguiente:



RESOLUCIÓN N.º 035-2023-SUNARP-TR

En el **asiento A00009** si bien obra inscrito el poder a favor de Luis Alberto Chozo Sandoval y Rosa Rodríguez Rivera a fin de transferir terrenos de la Comunidad, no es menos cierto que, en el **asiento A00017** consta registrado que por Resolución Judicial N° 03 de fecha 27/4/2009, se dispuso inscribir la medida cautelar temporal dictada por la Resolución N° 01 de fecha 5/3/2009 y nombrar como administrador judicial de la comunidad campesina al señor Edilberto Enrique Eneque Eneque, a quien se le otorgó facultades para actuar a nombre de la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción de Jayanca. Dicha inscripción se realizó en mérito al título archivado n.º 13271 de fecha 10/3/2009. Siendo ello así, se dejó sin efecto la representación de los demás representantes de la Comunidad Campesina.

Entonces, los apoderados de la comunidad campesina a la fecha de suscripción de la mencionada escritura pública no contaban con facultades de representación vigentes para otorgar dicho acto jurídico; por lo cual, se deberá presentar escritura pública ratificatoria, otorgada por representantes de la Comunidad Campesina con mandato vigente.

3.3- El artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece lo siguiente:

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro. El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad. El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador.

Por ello, en la calificación el Registrador no puede apartarse del pronunciamiento emitido por el área técnica, siendo éste vinculante, lo que no implica sustitución de la labor de calificación por parte de las instancias registrales, así lo ha establecido la parte final del artículo 2011 del Código Civil.

En tal virtud, se ha emitido el **INFORME TECNICO N° 015810-2022 - Z.R. N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT**, de fecha 24.08.2022, en el cual advierte lo siguiente:

- En las Escrituras Públicas N° 1350 y N° 1184, el perímetro, medidas perimétricas y coordenadas son diferentes a lo presentado en los documentos técnicos (memoria descriptiva y plano), graficando una poligonal diferente en el vértice 8, 9, 10 al polígono materia de trámite.

Sobre este extremo, se deberá aclarar.



RESOLUCIÓN N.º 035-2023-SUNARP-TR

IV.- BASE LEGAL

4.1- Art. 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

4.2- Demás normas citadas.

Derechos Pendientes de Pago S/ 76.00

Chiclayo, 06 de Setiembre de 2022.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Linares interpuso recurso de apelación autorizado por ella misma en su condición de abogada, cuyos argumentos se resumen a continuación:

- Que, si bien consta inscrita una medida cautelar en el asiento A000017 de la partida n.º 02109974 del Registro de Personas Jurídicas; no es menos cierto que conforme a lo establecido en el artículo 612 del Código Procesal Civil, la medida cautelar importa un prejuzgamiento y es provisoria, instrumental y variable; ergo puede ser modificada (cancelada) y sus efectos pueden variar ya que se encuentra condicionada a la sentencia de un proceso principal, razón por la cual no debería restringirse la inscripción solicitada a través del presente título.
- Por otro lado, no se ha evaluado el hecho de que recién con la inscripción en el asiento D00005 de fecha 21.7.2013 se inscribió la revocatoria del poder otorgado a Luis Alberto Chozo Sandoval, por lo que las facultades de Luis Alberto Chozo Sandoval y Rosa Mercedes Rodríguez Rivera para otorgar la escritura pública de fecha 18.8.2010 se encontraban vigentes a esa fecha, considerando también que la inscripción de la medida cautelar contenida en el asiento A00017, debe estar regulada dentro de los alcances de la calificación del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, no pudiendo ser materia de interpretación en Sede Registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 02291678 del Registro de Predios de Chiclayo

En esta partida figura inscrito el predio rústico La Viña del Sector C, ubicado en el distrito de Jayanca, provincia y departamento de Lambayeque, cuyo dominio vigente pertenece a la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción.

De esta partida se han extendido diversas independizaciones.

Partida n.º 02109974 del Registro de Personas Jurídicas de Chiclayo



RESOLUCIÓN N.º 035-2023-SUNARP-TR

En la presente partida se encuentra inscrita la comunidad campesina "Virgen Purísima Concepción".

En el asiento A0009 de la citada partida consta inscrito que por asamblea general extraordinaria de fecha 15.4.2007 se acordó nombrar como apoderado al señor Luis Alberto Chozo Sandoval y a Rosa Mercedes Rodríguez Rivera para ejercer las siguientes facultades: representar a la comunidad en los juicios que esta afronte en todas sus materias, supervisar la marcha administrativa y económica de la sociedad, transcribir o refrendar documentos de la comunidad; comprar vender, enajenar y adjudicar terrenos de la comunidad en Beneficio de los hermanos comuneros, (...). (Inscripción realizada en mérito al título n.º 22936 de fecha 28.5.2007).

En el asiento A00017 consta inscrito que por Resolución Judicial N.º 03 de fecha 27.4.2009 expedida por el Juzgado Penal Unipersonal Motupe que despacha la Dra. María Elena Contreras Gonzáles, se dispuso que los Registros Públicos de Chiclayo inscriban la Medida Cautelar Temporal sobre el Fondo, dictada por Resolución N.º 01 de fecha 5.3.2009 por el cual se nombró como Administrador Judicial de la Comunidad Campesina Virgen Purísima de Jayanca a don Edilberto Enrique Eneque Eneque, a quien se le otorgó facultades para actuar a nombre de la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción de Jayanca. (Inscripción realizada en mérito al título n.º 13271 de fecha 10.3.2009).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

De acuerdo con el escrito de apelación, la recurrente únicamente ha cuestionado el acápite 3.2 de la esquila de observación. Por lo tanto, en estricto, solo se analizará la decisión de la primera instancia que fue discutida por la administrada, pues la omisión deliberada de la apelante en relación con los demás defectos del título transmite de manera implícita un atisbo de conformidad con tales aspectos de la denegatoria.

Siendo esto así, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si los apoderados de la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción contaban con facultades de representación vigentes para transferir terrenos comunales tal como se efectuó en el acto jurídico materia de rogación de fecha 18.8.2010.



RESOLUCIÓN N.º 035-2023-SUNARP-TR

VI. ANÁLISIS:

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias 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.

El artículo 32¹ del mismo reglamento establece que la calificación registral comprende, entre otros, el siguiente aspecto:

(...)

g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros;

(...).

Por lo tanto, uno de los aspectos que el registrador debe evaluar es la capacidad y la representación de los otorgantes del acto o contrato sometido a su inscripción. Así, en el caso de transferencias de bienes efectuadas por personas jurídicas, se determinará si los sujetos que intervienen en representación de aquéllas tienen facultades para obligar a su representada, es decir, en principio se estudiará el contenido de los asientos de la partida registral de la respectiva persona jurídica con el fin de conocer a sus representantes y las atribuciones de las cuales se encuentran investidos.

2. En el presente caso se solicita la inscripción de la adjudicación e independización de la parcela signada con el n.º 1 denominada Fundo Soledad III del Sector C, de un área de 5.5490 hectáreas, ubicada en el distrito de Jayanca, provincia y departamento de Lambayeque, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 02291678 del Registro de Predios de Chiclayo, otorgada por la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción a favor de la sociedad conyugal conformada por Yesica Soledad Chicoma Ramos y Segundo Juanito Paisig Rodrigo; asimismo, se pretende la inscripción de una subsecuente compraventa celebrada por la aludida adjudicataria y su esposo a favor de la sociedad conyugal conformada por Javier Fernando Bazo Safra y María Mónica Gómez Sánchez Arnaiz.

¹ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N.º 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 26.3.2021.



RESOLUCIÓN N.º 035-2023-SUNARP-TR

Para tal efecto, se presenta -entre otros documentos- el parte notarial de la escritura pública de inscripción de dominio e independización de terreno agrícola del 18.8.2010 otorgada ante notario de Chiclayo Jaime Cárdenas Fonseca, por la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción representada por los apoderados Luis Alberto Chozo Sandoval y Rosa Mercedes Rodríguez Rivera, en favor de la sociedad conyugal conformada por Yesica Soledad Chicoma Ramos y Segundo Juanito Paisig Rodrigo.

El registrador público observó el título señalando que verificada la partida n.º 02109974, donde obra inscrita la personería jurídica de la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción, se tiene que en su asiento A00009 si bien obra inscrito el poder a favor de Luis Alberto Chozo Sandoval y Rosa Mercedes Rodríguez Rivera a fin de transferir terrenos de la Comunidad, no es menos cierto que en el asiento A00017 consta la inscripción de la medida cautelar en la que se nombra como administrador judicial a Edilberto Enrique Eneque Eneque, dejando sin efecto la representación de los demás representantes de la Comunidad Campesina. En ese sentido, requiere se presente escritura pública otorgada por representantes de la Comunidad Campesina con mandato vigente para transferir terrenos comunales, ratificando el acto de transferencia rogado.

Por tanto, corresponde a esta instancia verificar si efectivamente los referidos intervinientes contaban o no con facultades vigentes para actuar en representación de la comunidad campesina.

3. De manera preliminar cabe señalar que los actos jurídicos pueden ser realizados directamente por el interesado o mediante representante. Tratándose de personas jurídicas, los actos son ejecutados a través de directivos que forman parte de sus órganos sociales o de sus apoderados. Por estos últimos debe entenderse aquellas personas que actúan en su nombre en virtud de haber recibido facultades para un determinado encargo y no como parte de algún órgano adscrito a la estructura de la persona jurídica.
4. Ahora, conforme a los antecedentes registrales descritos en el rubro IV de la presente resolución, la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción corre inscrita en la partida n.º 02109974 del Registro de Personas Jurídicas de Chiclayo.

En el asiento A0009 de la citada partida consta inscrito que, por asamblea general extraordinaria de fecha 15.4.2007, la comunidad acordó nombrar como apoderados al señor Luis Alberto Chozo Sandoval y a Rosa Mercedes Rodríguez Rivera otorgándoles facultades para representar a la comunidad en los juicios que esta afronte en todas sus materias, supervisar



RESOLUCIÓN N.º 035-2023-SUNARP-TR

la marcha administrativa y económica de la sociedad, transcribir o refrendar documentos de la comunidad; comprar vender, enajenar y adjudicar terrenos de la comunidad en beneficio de los hermanos comuneros, entre otras atribuciones. Dicha inscripción se realizó en mérito al título n.º 22936 presentado el 28.5.2007.

Seguidamente, en el asiento A00017 consta registrado que por Resolución Judicial N.º 03 de fecha 27.4.2009, expedida por el Juzgado Penal Unipersonal Motupe que despacha la Dra. María Elena Contreras Gonzáles, se dispuso inscribir la medida cautelar temporal sobre el fondo dictada por la Resolución N.º 01 de fecha 5.3.2009 y nombrar como administrador judicial de la comunidad campesina al señor Edilberto Enrique Eneque Eneque, a quien se le otorgó facultades para actuar a nombre de la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción de Jayanca. Dicha inscripción se realizó en mérito al título n.º 13271 presentado el 10.3.2009.

En ese sentido, se advierte que los apoderados Luis Alberto Chozo Sandoval y Rosa Mercedes Rodríguez Rivera contaban con facultades para enajenación de terrenos de la comunidad en beneficio de los comuneros; pero luego en mérito al título n.º 13271, presentado el 10.3.2009, se inscribió la medida cautelar judicial nombrándose como administrador judicial de la comunidad campesina a Edilberto Enrique Eneque Eneque.

5. Con relación al nombramiento del administrador judicial para la comunidad cabe señalar que esta obedece a una medida cautelar genérica regulada por el artículo 629 del Código Procesal Civil. Su eficacia registral viene dada, en principio, por la amplitud de las facultades reconocidas por el juez a favor del administrador; y, en segundo lugar, por lo que dispone el ordenamiento procesal vinculado a la administración judicial. Los artículos 670² y 672³ del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria, disponen

² Artículo 670.- Conversión de la recaudación a administración de unidad de producción o comercio

A pedido fundamentado del titular de la medida, se puede convertir la intervención en recaudación a intervención en administración. El Juez resolverá el pedido, previo traslado por tres días al afectado y atendiendo a lo expresado por el veedor, si lo hubiera. En este caso, el administrador o administradores según corresponda, asumen la representación y gestión de la empresa, de acuerdo a la ley de la materia. Contra esta decisión procede apelación con efecto suspensivo.

³ Artículo 672.- Ejecución de la conversión a administración

El Secretario interviniente redactará el acta de conversión en presencia del afectado, notificándolo con el auto respectivo. Asimismo, le expresará la forma y alcances de la nueva medida, y pondrá al administrador en posesión del cargo. El acta incluirá un nuevo inventario de los bienes y archivos existentes al momento de la ejecución. Si el intervenido se niega a firmar, dejará constancia de su negativa.

Al asumir el cargo el órgano de auxilio judicial, cesan automáticamente en sus funciones los órganos directivos y ejecutivos de la empresa intervenida.



RESOLUCIÓN N.º 035-2023-SUNARP-TR

que el administrador asume la representación y gestión de la empresa, de acuerdo a la ley de la materia (entiéndase, en este caso, la Ley General de Comunidades).

6. El nombramiento de un administrador judicial supone serias deficiencias en la administración y gestión de la persona jurídica (en este caso, la comunidad campesina) que pone en peligro un interés determinado que lleva al órgano jurisdiccional a designar extraordinariamente a una persona a fin de que la administre. Ello conlleva a que no solo los órganos administrativos (directiva comunal) sino, también, los órganos ejecutivos (aquellos encargados de la gestión y representación: presidente de la directiva comunal, apoderados y otros) suspendan sus funciones a fin de permitir la gestión del administrador judicial. De allí la razón del artículo 672 del Código Procesal Civil para que disponga **la suspensión de las funciones de los diversos órganos a partir de la asunción del cargo del administrador judicial.**
7. Se entiende que esta suspensión natural de las funciones de los órganos administrativos y apoderados de la entidad ocurre al momento de instaurarse la medida, por lo que el ordenamiento procesal prevé que el administrador judicial asume la representación y la gestión de la empresa, y al asumir el cargo cesan automáticamente en sus funciones los órganos directivos y ejecutivos de la empresa intervenida. Si bien la norma no ha contemplado el supuesto de los representantes por apoderamiento, resulta claro que, al designar un administrador judicial para dirigir la persona jurídica, todo encargo o función contrarios a esta labor deben ser suspendidos mientras dure el plazo de vigencia de la medida cautelar, salvo que judicialmente se haya dispuesto lo contrario, lo cual no sucedió en el presente caso.
8. En esa línea interpretativa, el acto jurídico materia de discusión consiste en la escritura pública de dominio de terreno agrícola otorgado por los representantes de la Comunidad Campesina Virgen Purísima Concepción, Luis Alberto Chozo Sandoval y Rosa Mercedes Rodríguez Rivera, a favor de la sociedad conyugal conformada por Yesica Soledad Chicoma Ramos y Segundo Juanito Paisig Rodrigo de fecha **18.8.2010**. No obstante, el apoderamiento de Luis Alberto Chozo Sandoval y Rosa Mercedes Rodríguez Rivera habría quedado suspendido desde el **10.3.2009**, por motivo de la medida cautelar de administración judicial. En ese orden de ideas, los apoderados de la comunidad campesina a la fecha de suscripción de la mencionada escritura pública no contaban con facultades de representación vigentes para otorgar dicho acto jurídico, no siendo



RESOLUCIÓN N.º 035-2023-SUNARP-TR

inscribible el acto materia de rogación por ausencia de capacidad de los otorgantes.

Por consiguiente, a efectos de inscribir la presente rogatoria, debe presentarse escritura pública ratificatoria otorgada por representantes de la Comunidad Campesina con mandato vigente para transferir terrenos comunales, teniendo en cuenta para ello las disposiciones previstas en la Directiva N.º 010-2013-SUNARP/SN, Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas⁴.

En ese mismo sentido se pronunció esta instancia mediante las Resoluciones N.º 285-2014-SUNARP-TR-T de fecha 19.6.2014, N.º 1894-2021-SUNARP-TR de fecha 27.9.2021 y N.º 2200-2021-SUNARP-TR del 22.10.2021.

9. Ahora bien, en el recurso de apelación presentado se invoca a la resolución n.º 041-2018-SUNARP-TR-T de fecha 22.1.2018, aludiendo que en el fundamento 13 se ratifica la vigencia de las facultades de representación de los señores Chozo y Rodríguez; sin embargo, ello no es exacto; toda vez que el fondo de la discusión en dicha resolución citada versó sobre la aplicación de las disposiciones de la Directiva n.º 10-2013-SUNARP-SN en cuanto a actos de disposición y gravamen sobre el territorio comunal, normativa que se quería aplicar de manera retroactiva al caso de las comunidades campesinas en el extremo de exigir la inscripción previa del otorgamiento de poderes en el Registro de Personas Jurídicas, observación que fue revocada en su oportunidad, mas no es similar al caso en concreto. Si bien en dicho fundamento se menciona que los apoderados antes mencionados estaban facultados para «... comprar, vender, enajenar y adjudicar terrenos de la comunidad en beneficio de los hermanos comuneros...», no se realizó ningún análisis respecto a la anotación del administrador judicial [asiento A00017], es decir, no cabe duda que los referidos apoderados tuvieron facultades de representación en su momento, no obstante, el apoderamiento se suspendió cuando se registró el nombramiento del administrador judicial, situación que no fue materia de pronunciamiento en la aludida resolución n.º 041-2018-SUNARP-TR-T. Por lo tanto, los argumentos del apelante en este sentido deben ser desestimados.
10. Sin perjuicio de lo antes señalado, resta decir que los diferentes pronunciamientos emitidos respecto de otros títulos, así la rogatoria haya

⁴ Aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 343-2013-SUNARP-SN del 17.12.2013 que fue publicada en el diario oficial "El Peruano" el 18.12.2013. La directiva entró en vigencia a los cuarenta días de su aplicación, es decir, el 18.2.2014.



RESOLUCIÓN N.º 035-2023-SUNARP-TR

sido la misma, según manifiesta la recurrente, no condicionan la calificación del presente título, dado que si bien es cierto existen reglas para la calificación registral previstas en el artículo 33 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, el literal c) del mismo dispositivo legal – por su parte– establece excepciones⁵. De tal forma que no siempre la calificación practicada por un registrador respecto de un título será emulada por otro que conozca la misma rogatoria, pues más allá del principio de predictibilidad que rige a la Administración Pública se encuentra el principio de legalidad que gobierna a todo el Estado como nación.

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

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR el acápite 3.2 de la esquila de observación del presente título, de acuerdo a los fundamentos desarrollados en esta resolución.
DEJAR SUBSISTENTE el acápite 3.3 de la precitada esquila, por cuanto no fue materia de impugnación.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral

⁵ 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:

[...]

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.