



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2863-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 7 de julio de 2023

APELANTE : ADOLFO RUA ESTRADA
TÍTULO : 645987-2023 del 03.03.2023
RECURSO : 385-2023 H.T.D. N.º 43530 del 03.05.2023
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA
REGISTRO : PREDIOS DE LIMA
ACTO : COMPRAVENTA

SUMILLA :

Infracción del principio de especialidad

Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo —mientras no se independice cada uno de dichos predios, para lo cual deberá cumplirse con los requisitos correspondientes— extender en la misma partida los actos de transferencia, gravamen y demás actos registrables de cada uno de los predios coexistentes.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa de la tienda 11-A que forma parte del lote 1-D de la manzana R-1 ubicado en el Centro Comercial Monterrico, Urb. Monterrico, distrito de Santiago de Surco, departamento de Lima, lote inscrito en la partida 49067253 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se ha presentado la siguiente documentación:

- Testimonio de la escritura pública de compraventa del 02.12.1983 otorgada por el Dr. Arnaldo Rivera Quispe, Juez del Cuarto Juzgado Civil de Lima en rebeldía de Gustavo Bauer Cotrina a favor de Víctor Herminio Rúa Montero y su esposa Yolanda Espinoza Montes de Rúa extendida ante el ex notario de Lima, Virgilio Alzamora Valdez, expedido por el Director de la Dirección de Archivo Notarial del



RESOLUCIÓN N.º 2863-2023-SUNARP-TR

Archivo General de la Nación, Sergio Ángel Córdova Cena del 28.02.2023.

- Copia certificada de la minuta de compraventa del 02.11.1983 otorgada por el Dr. Arnaldo Rivera Quispe, Juez del Cuarto Juzgado Civil de Lima en rebeldía de Gustavo Bauer Cotrina a favor de Víctor Herminio Rua Montero y su esposa Yolanda Espinoza Montes de Rua ingresada en el Tomo Minutario N.º 398, Minuta N.º 5326 del ex notario de Lima, Virgilio Alzamora Valdez, expedido por el Director de la Dirección de Archivo Notarial del Archivo General de la Nación, Sergio Ángel Córdova Cena del 28.02.2023.

Con el recurso de apelación se ha presentado copia simple de los documentos antes indicados.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El registrador público del Registro de Predios de Lima Ricardo Luna Vallejos denegó la inscripción del título formulando la observación en los términos que se reproducen a continuación:

“(…)

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa de la TIENDA 11-A que forma parte del Lote 1-D de la Manzana R-1 de la Urbanización Comercial Monterrico (inscrito en la Partida 49067253). Al respecto se cumple con señalar lo siguiente:

1. Revisada la Partida 49067253 se advierte que la tienda materia de transferencia no se encuentra independizada. Por lo tanto, a efectos de proceder con la calificación integral del presente título, previamente deberá independizar dicha unidad inmobiliaria.
2. Revisada la mencionada partida registral se aprecia que se encuentra sujeta a un régimen de copropiedad. Por lo tanto, no siendo el vendedor GUSTAVO BAUER COTRINA el único propietario del inmueble, deberán intervenir los demás copropietarios ratificando la presente transferencia.
3. La minuta inserta en la escritura pública no se encuentra autorizada por abogado. Por lo tanto, sírvase subsanar conforme a ley.
4. Se deja constancia que la copia certificada por el Archivo General de la Nación de la minuta de fecha 02/11/1983, no da mérito a calificación alguna; ello conforme a la Quinta Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
5. Dentro de los alcances de la calificación del registrador está la de verificar la autenticidad de documentos, debiendo entenderse por esta la verificación de sellos y firmas de notarios, jueces y funcionarios administrativos en los registros disponibles, la competencia del funcionario y que el documento autentico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado (Resolución del Tribunal Registral N° 551-2008-SUNARP-TR-L).



RESOLUCIÓN N.º 2863-2023-SUNARP-TR

En tal sentido, en aplicación de la obligación antes citada se procede a remitir OFICIO al ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN, a fin que se pronuncie sobre la autenticidad del instrumento público presentado, así como la autorización de su presentación por Adolfo Rúa Estrada con DNI N° 08577712.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el literal a) del artículo 29-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se SUSPENDE el plazo de vigencia del presente asiento de presentación; dejándose constancia que dicha suspensión concluirá con la recepción de la respuesta a la consulta efectuada y, en su defecto, transcurrido el plazo de veinte (20) días contados desde la remisión del oficio correspondiente (literal f.2 del artículo 29 del TUO del RGRP). (...)."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Se interpone el recurso de apelación contra la citada observación, cuyos argumentos se resumen a continuación:

- De la esquila se perciben tres causales por las cuales se efectúa la observación: (i) independización, (ii) intervención de terceros, (iii) firma de abogado en minuta. Todo ello queda zanjado cuando percibimos que la inscripción ha sido motivada por un mandato judicial, el que el registrador se estaría negando a acatar.
- Que, la inscripción del asiento sobre el título proviene de una sentencia judicial, la que reconoce la compraventa de una parte del inmueble que se encuentra dentro de la partida N.º 49067253. Al respecto, dicho mandato ha sido contenido tanto en la minuta como en la escritura correspondiente.
- Mi derecho a que se me reconozca un asiento registral proviene de una sentencia judicial plasmada en la minuta como la escritura pública. Dicha sentencia la obtuvieron mis padres, siendo que mi persona la adquiere con posterioridad debido a la sucesión testada que se encuentra inscrita en registros públicos.
- En efecto, lo que se trata mediante la esquila de observación es impedir que se materialice o ejecute un mandato judicial en donde se reconoce como propietarios a mis padres (a quienes yo les he sucedido mediante testamento inscrito en registros públicos); es más, se pone en condiciones tan desproporcionadas como solicitar independización o que terceros tengan que pronunciarse sobre algo que no tienen ni tenían injerencia en la fecha en que se efectuó la compraventa.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N.º 49067253 del Registro de Predios de Lima. Corresponde al lote 1-D de la manzana R-1, Urb. Centro Comercial Monterrico, distrito de Santiago de Surco, departamento de Lima con un área de 3,814.41m².



RESOLUCIÓN N.º 2863-2023-SUNARP-TR

En el asiento 7-b) de la Ficha N.º 1129203 que continúa en esta partida corre inscrito la aclaración de la fábrica inscrita que comprende dos pisos dentro de los cuales existen distintas unidades inmobiliarias cuyo reglamento interno obra inscrito en el asiento 8-b). En el asiento 6-b) se publicita la numeración de las diversas unidades, siendo una de ellas Pasaje El Molino N.º 141 para la Tienda N.º 11A, en virtud del certificado de numeración municipal del 14.09.1995.

En el asiento C00003 corre inscrito que Gustavo Bauer Cotrina y Alfonso Mier y Terán Gálvez adquirieron el dominio del inmueble inscrito en esta partida.

En el asiento C00004 corre inscrita la prescripción adquisitiva de dominio declarada a favor de Mario Leoncio La Torre Díaz e Hilda Mazanet Alava rectificado por el asiento C00010 respecto de la Tienda N.º 11 (denominada también Tienda N.º 2).

En el asiento C00005 corre registrado que Marina Elvira Flores Barbaran de Mier y Terán, Luz Marina Mier y Terán Flores, María del Pilar Mier y Terán Flores, Ana María Mier y Terán Flores y Alfonso Fernando Mier y Terán Flores, adquirieron, en vía de sucesión testamentaria, los derechos y acciones que sobre el inmueble correspondían al causante Alfonso Mier y Terán Gálvez.

En el asiento C00006 corre inscrito que Jorge Alfredo Jesús Mac Hay Solimano ha adquirido las acciones y derechos que sobre el inmueble correspondían a Marina Elvira Flores Barbaran de Mier y Terán, Luz Marina Mier y Terán Flores, María del Pilar Mier y Terán Flores, Ana María Mier y Terán Flores y Alfonso Fernando Mier y Terán Flores.

En el asiento C00007 corre registrado que Lilian Isabel Gilabert Suarez viuda de Bauer, Talía Azucena Bauer Gilabert, María Isabel Bauer Gilabert, Martha Clotilde Bauer Gilabert, Loreley María Bauer Gilabert, Rodrigo Gustavo Bauer Gilabert y Ana Teresa Bauer Pretell adquirieron, en vía de sucesión intestada, el dominio de las acciones y derechos que sobre el inmueble le correspondían a Rubén Gustavo Bauer Cotrina.

En el asiento C00008 corre inscrito que las acciones y derechos adquiridas por Gustavo Bauer Cotrina (asiento C00003) tienen la calidad de bienes sociales, esto es, correspondían a la sociedad conyugal conformada por Rubén Gustavo Bauer Cotrina y Lilian Isabel Gilabert Suárez.

En el asiento C00009 corre registrado que Lilian Isabel Gilabert Suárez viuda de Bauer adquirió las acciones y derechos que le correspondían al causante Rodrigo Gustavo Bauer Gilabert.

En el asiento C00011 corre inscrito que Pedro Pablo Bauer Gilabert fue declarado heredero del causante Rubén Gustavo Bauer Cotrina, como



RESOLUCIÓN N.º 2863-2023-SUNARP-TR

consecuencia de la petición de herencia seguida ante el 29º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima.

En el asiento C00013 corre registrado que Pedro Pablo Bauer Gilabert, María Isabel Bauer Gilabert, Loreley María Bauer Gilabert, Talía Azucena Bauer Gilabert y Martha Clotilde Bauer Gilabert adquirieron, en vía de sucesión intestada, el dominio de las acciones y derechos que sobre el inmueble le correspondían a Lilian Isabel Gilabert Suárez viuda de Bauer.

En el asiento C00014, rectificadora por los asientos C 00015 y C 00016, corre inscrito que la sociedad conyugal conformada por Mario Leoncio La Torre Díaz e Hilda Mazanet Alava ha adquirido mediante compraventa acciones y derechos que corresponden sólo a la tienda 11.

En el asiento C00017 consta inscrita la compraventa del 2.75% de acciones y derechos del predio otorgada por Ana Teresa Bauer Pretell a favor de Supermercados Peruanos S.A.

En el asiento C00019 consta inscrita la compraventa del 7.25% de acciones y derechos del predio otorgada por Jorge Alfredo Jesús Mac Hay Solimano a favor de Alfonso Fernando Mier y Terán Flores.

En el asiento C00020 corre registrado que Hilda Mazanet Alava, cónyuge supérstite, Kenny La Torre Mazanet, Tatiana La torre Mazanet y Mario La Torre Mazanet adquirieron, en vía de sucesión testamentaria, el dominio de las acciones y derechos que sobre el inmueble le correspondían a Mario Leoncio La Torre Díaz.

En el asiento C00021 corre registrado que Jennifer Lee Allen Bauer adquirió, en vía de sucesión intestada, el dominio de las acciones y derechos que sobre el inmueble le correspondían a Martha Clotilde Bauer Gilabert.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

- Cuando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares: ¿corresponde exigir la independización previa del predio para poder extender los actos de transferencia de dominio de cada uno de ellos?

VI. ANÁLISIS:



RESOLUCIÓN N.º 2863-2023-SUNARP-TR

1. Con el título subido en grado de apelación se solicita inscribir la compraventa de la tienda 11-A que forma parte de un inmueble de mayor extensión denominado lote 1-D de la manzana R-1 ubicado en el Centro Comercial Monterrico, Urb. Monterrico, distrito de Santiago de Surco, departamento de Lima inscrito en la partida 49067253 del Registro de Predios de Lima. El registrador público denegó la inscripción debido a diversos factores, tales como la independización previa del inmueble transferido, la inadecuación con el antecedente registral debido a que no han participado todos los titulares registrales. Al respecto, el apelante alega básicamente que existe mandato judicial contenido en la escritura pública presentada.
2. El proceso de otorgamiento de escritura pública es el proceso judicial mediante el cual el juez, a solicitud de la parte demandante celebrante de un contrato, ordena a la otra parte contratante que cumpla con otorgar el instrumento respectivo, que puede ser otorgado por el juez en rebeldía de la parte obligada. Es decir, en estos casos, el magistrado actúa sustituyendo a uno de los contratantes con la finalidad de formalizar el acto o contrato suscrito originalmente por aquél.

Así, la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por objeto que el emplazado cumpla con su obligación de hacer, esto es, la formalización del documento privado elevándolo a escritura pública. Esta formalidad constituye un requisito para que el acto jurídico se inscriba en el Registro correspondiente, como regla general¹.

En ese sentido, el artículo 1412 del Código Civil establece que: "(...) si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente". Dicho artículo contempla un proceso judicial a fin de compeler al obligado para que llene la formalidad requerida.

Pues bien, la actuación del juez se limita a otorgar el instrumento público ya que en estos casos la sentencia se concreta a ordenar el otorgamiento de la escritura pública y no a disponer la inscripción del acto o contrato contenido en ella; razón por la cual no puede asimilarse sus efectos a los del mandato judicial de inscripción. La naturaleza obligacional de la formalización contractual es ratificada por el artículo 694 del Código Procesal Civil, al establecer que a través del proceso único de ejecución pueden demandarse obligaciones de dar, hacer y no

¹ Artículo 2010 del Código Civil. - La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

RESOLUCIÓN N.º 2863-2023-SUNARP-TR

hacer. La formalización contractual es pues una obligación de hacer a cargo de ambos contratantes.

3. En línea de lo antes mencionado, en el Décimo Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 8 y 9.04.2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Calificación de parte notarial proveniente de un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública

La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20 de junio de 2003, N° 189-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001 y N° 100- 1999-ORLC/TR del 12 de abril de 1999.

Como se puede advertir tratándose del proceso de otorgamiento de escritura pública no nos encontramos pues frente a un título donde exista un mandato de inscripción proveniente de sede judicial toda vez que en este caso el fallo emitido por el Juez sólo ordena el cumplimiento de una formalidad. En tal sentido, el acceso al Registro de estos títulos está condicionado al cumplimiento de los principios registrales que sustentan la calificación registral.

En virtud a lo antes expuesto corresponde desestimar los argumentos expuestos en el escrito de apelación ya que el título subido en grado de apelación no está compuesto por un mandato judicial.

4. Sin perjuicio de lo antes mencionado, de la verificación de los antecedentes registrales es de advertir que una rogatoria similar mediante el Título 1220544-2018 del 30.05.2018 pretendió acceder al registro el cual fue resuelto mediante la Resolución N.º 636-2018-SUNARP-TR-T del 15.11.2018 expedida por este colegiado, por lo tanto, en atención a un criterio de predictibilidad, esta Sala debe ceñirse a los fundamentos expresados en aquella oportunidad².

² Reglamento General de los Registros Públicos

“Artículo 33.- Reglas para la calificación registral El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

(...)

b) En la segunda instancia

b.1) Salvo lo dispuesto en el literal c), el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.

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



RESOLUCIÓN N.º 2863-2023-SUNARP-TR

Sobre el particular, es pertinente indicar que los pronunciamientos establecidos en las resoluciones emitidas por esta instancia administrativa constituyen criterios jurisprudenciales a tomar en cuenta en la calificación registral, resultando incluso vinculantes en el supuesto de que nos encontremos frente al mismo título o uno con características similares, aunque las partidas registrales o los intervinientes en el acto sean distintos.

5. Ahora bien, en aquella ocasión la primera instancia registral también denegó la inscripción debido a que el inmueble contenido en la escritura pública presentada (Tienda 11-A) no está independizado, así como por la necesidad de que los demás copropietarios inscritos en la partida registral vinculada ratifiquen la transferencia que se pretende inscribir, respecto de lo cual en la Resolución N.º 636-2018-SUNARP-TR-T del 15.11.2018 se identificó/determinó lo siguiente:
 - a) La compraventa bajo análisis concierne a una unidad inmobiliaria no independizada que se encuentra adscrita al régimen de propiedad horizontal constituido e inscrito en la partida registral vinculada.
 - b) En la calificación de toda transferencia corresponde contrastar el título con la partida registral respectiva, concretamente, debe verificarse si quien figura como transferente en este título consta en la partida como titular del derecho que se transmite. En el supuesto de que el vendedor no sea titular exclusivo del bien, se deberá observar el título para que la transferencia sea otorgada o ratificada por todos los legitimados para disponer del derecho inscrito.
 - c) Los copropietarios con derecho vigente a la fecha de expedición de la resolución en cuestión son Jorge Alfredo Jesús Mac Hay Solimano (cuyo dominio proviene de uno de los copropietarios originales: Alfonso Mier y Terán Gálvez), Talía Azucena, María Isabel, Loreley María, Martha Clotilde y Pedro Pablo Bauer Gilabert y Ana Teresa Bauer Pretell y Supermercados Peruanos S.A (cuyo dominio proviene de otro de los copropietarios originales: Gustavo Bauer Cotrina).
 - d) No debe incluirse la titularidad vigente que se publicita en la partida registral vinculada a favor de la sociedad conyugal

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



RESOLUCIÓN N.º 2863-2023-SUNARP-TR

conformada por Mario Leoncio La Torre Díaz e Hilda Mazanet Alava puesto que el dominio de esta sociedad conyugal comprende una parte delimitada denominada Tienda 11 no independizada.

- e) El predio no perteneció con exclusividad al vendedor Gustavo Bauer Cotrina (persona-transferente reemplazado por el órgano jurisdiccional, según se desprende de la escritura pública presenta), sino que está sujeto a un régimen de copropiedad, siendo que, si se pretende la disposición de una unidad inmobiliaria que forma parte de una edificación constituida sobre un predio de mayor extensión, se debe contar con el consentimiento unánime de todos los copropietarios conforme al artículo 971 numeral 1 del Código Civil.

- 6. Ahora bien, respecto a la necesidad de independizar previamente la Tienda 11-A, es pertinente mencionar que esta instancia en el CCXIV Pleno, realizado los días 19 y 20.08.2019 aprobó el siguiente acuerdo:

Infracción del principio de especialidad

Quando en una partida registral coexisten dos o más predios físicamente individualizados a favor de distintos titulares, constituye una vulneración al principio de especialidad, sin embargo en virtud de ello no puede desconocerse que el derecho registrado se encuentra legitimado y como tal produce todos sus efectos, correspondiendo —mientras no se independice cada uno de dichos predios, para lo cual deberá cumplirse con los requisitos correspondientes—, extender en la misma partida los actos de transferencia, gravamen y demás actos registrables de cada uno de los predios coexistentes

Este criterio tiene como presupuesto la coexistencia de predios individualizados que coexisten en una misma partida matriz que, por diversas causas, aún no han sido independizados. En estos casos, en virtud al principio de legitimación, procede la inscripción de los actos de transferencia, gravamen y demás actos registrales referidos a cada uno de los predios coexistentes sin que sea un requisito para ello la previa independización de cada una de las unidades.

- 7. De la verificación del título archivado en virtud del cual se inscribieron los asientos 7-b) y 8-b) de la Ficha N.º 1129203 que continúa en esta partida, correspondientes a la “aclaración de fábrica” y “reglamento interno”, respectivamente, podemos advertir que obra la escritura pública del 27.10.1995 y los planos de fábrica de lo cual podemos identificar lo siguiente:



RESOLUCIÓN N.º 2863-2023-SUNARP-TR

- a) Sobre el inmueble inscrito en la partida registral vinculada se ha declarado una fábrica de dos pisos. En el primer piso existe un (01) mercado, un (01) supermercado, quince (15) locales comerciales y doce (12) estacionamiento; y, en el segundo piso, doce (12) secciones exclusivas.
- b) En la cláusula cuarta de la escritura pública consta el reglamento interno, en cuyo artículo sétimo se han enumerado las unidades inmobiliarias dentro de las cuales figuran las **Tienda N.º 1** y **Tienda N.º 11** ubicadas en el **Pasaje El Molino N.º 141** y en la **Av. La Encalada N.º 652**, respectivamente asignándoseles porcentaje de participación de 0.83%.
- c) En los planos de distribución/arquitectura también se delimitan los espacios de las tiendas descritas en el acápite b) precedente de cuyos gráficos (con una nota dentro de un círculo) se desprende que estas antes se identificaban como **Tienda 11-A (hoy Tienda 1)** y la **Tienda N.º 23-A (hoy Tienda 11)**. Según el plano la **Tienda 11-A (hoy tienda 1)** está encerrado en un perímetro cuyos lados por el frente y fondo es 6.00ml y por la derecha e izquierda 9.00ml cada uno.

Así pues inequívocamente podemos advertir que en la partida registral vinculada se presenta un ejemplo de la infracción al principio de especialidad por lo que en virtud del acuerdo plenario adoptado en el CCXIV Pleno no es necesario la inscripción previa de la independización de aquellos espacios delimitados sobre los cuales se pretende inscribir, por ejemplo, transferencias. En tal sentido, este colegiado decide por **dejar sin efecto el numeral 1 de la observación** puesto que el inmueble objeto de transferencia descrito en el instrumento público presentado coincide con aquel que obra delimitado en la partida registral vinculada.

8. En cuanto a la observación número 2 de la esquila impugnada, siguiendo el análisis efectuado en la Resolución N.º 636-2018-SUNARP-TR-T descrito en el numeral 5 precedente, es de advertir que a la fecha de presentación de este título se han inscrito otras transferencias de cuota ideal que provienen de los copropietarios originales, por ejemplo: Alfonso Fernando Mier y Terán Flores (C00019) y Jennifer Lee Allen Bauer (C00021) quienes además de aquellos mencionados en el acápite c) del referido numeral 5 de esta resolución deberán ratificar la transferencia de dominio que se pretende inscribir, razón por la cual, este colegiado decide por **confirmar el numeral 2 de la observación**.



RESOLUCIÓN N.º 2863-2023-SUNARP-TR

9. Con relación a la observación 3, en diversa jurisprudencia expedida por esta segunda instancia se ha establecido que de una interpretación de los artículos 59 y 60 de la Ley N.º 1510 (Ley del Notariado vigente a la fecha de la escritura pública presentada) al no establecerse como causal de nulidad la ausencia de la autorización de la minuta por abogado y en concordancia con lo dispuesto en los artículos 4³ y 5⁴ de la Resolución Jefatural N.º 483-2008-AGN-J que aprueba la Directiva N.º 006-2008-AGN/DNDAAI “Proceso de Regularización Administrativa de Escrituras Públicas y Actas Notariales Protocolares Irregulares que se conservan en el Archivo General de la Nación y Archivos Regionales” que regula lo concerniente a la escrituras públicas irregulares respecto de las cuales en tanto no se regularicen no puede expedirse testimonios, tampoco se contempla como un supuesto la ausencia de la firma del abogado, esto no puede ser un obstáculo que impida el acceso al registro. Por lo tanto, esta Sala decide **dejar sin efecto el numeral 3 de la observación**. Con similar criterio en la Resolución N.º 3175-2019-SUNARP-TR-L del 05.12.2019.
10. En cuanto al defecto indicado en el **numeral 4 de la observación** este colegiado decide por **dejarlo sin efecto** puesto que no constituye un documento que sirva de sustento para extender el acto rogado.

³ ARTÍCULO 4 - ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las disposiciones de la presente Directiva son de aplicación obligatoria para todos aquellos instrumentos notariales protocolares pertenecientes al Registro de escrituras públicas señalado en el inciso a) del artículo 37 del Decreto Legislativo N° 1049, Ley del Notariado, así como para aquellas actas protocolares señaladas en los incisos c), d) y e) del citado artículo, que tienen el carácter de irregular **y que se encuentran bajo la custodia del Archivo General de la Nación, los Archivos Regionales, Subregionales o Provinciales**. (El resaltado es nuestro).

⁴ ARTÍCULO 5 - IRREGULARIDADES

Son escrituras públicas o actas notariales protocolares irregulares aquellos instrumentos notariales protocolares extendidos por Notario en ejercicio de sus funciones, **en los cuales se presentan las siguientes irregularidades**:

1. Falta de firma de Notario;
2. Falta de firma de comparecientes (otorgantes, testigos a ruego y/o testigos instrumentales);
3. No contienen las generales de ley de los comparecientes
4. No contienen la conclusión de la escritura.

Respecto a los instrumentos protocolares indicados y en tanto no hayan sido regularizados, sólo procede su expedición como copia autenticada o certificada mencionándose en el texto de su certificación la irregularidad o irregularidades que contenga, no pudiendo emitirse testimonio de los mismos.

La Dirección de Archivos Notariales y Judiciales de la Dirección Nacional de Desarrollo Archivístico y Archivo Intermedio, o el órgano que haga sus veces en los Archivos Regionales, determinará la irregularidad de las escrituras públicas o de las actas notariales protocolares, previa calificación de sus formalidades, expidiendo Constancia de Escritura o Acta Irregular con las observaciones, previo pago del derecho arancelario por parte del administrado. (El resaltado es nuestro).

RESOLUCIÓN N.º 2863-2023-SUNARP-TR

11. Finalmente, la última observación está referida a la suspensión del plazo de la vigencia del asiento de presentación del título de alzada puesto que se encuentra pendiente la verificación de la autenticidad del instrumento público presentado, así como de la autorización de la persona que lo ha ingresado al Registro.

Al respecto, si bien es cierto la función calificadora de las instancias registrales comprende verificar la autenticidad de los documentos presentados, artículo 32⁵ del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, “RGRP”); sin embargo, esta comunicación sólo puede entablarse en la medida que exista algún indicio razonable de falsedad o adulteración en el título presentado, pues, de lo contrario, se atentaría contra la eficiencia o fluidez del procedimiento, y en mayor grado se vulnerarían los principios de razonabilidad⁶ y del debido procedimiento⁷, lo cual se desprende de la parte final del acápite f) del artículo 29 del RGRP al establecer por “(...)

⁵ “Artículo 32.- Alcances de la calificación.

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

(...)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;

(...)”.

⁶ Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N.º 27444.- Principios del procedimiento administrativo.

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

[...]

1.4. Principio de razonabilidad.- Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.

⁷ Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N.º 27444.- Principios del procedimiento administrativo.

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

[...]

1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

RESOLUCIÓN N.º 2863-2023-SUNARP-TR

por las consultas efectuadas para verificar la autenticidad de los documentos presentados al Registro, en los casos que lo ameriten (...).”.

Esta Sala no pretende desconocer la finalidad de consultar directamente con las instituciones involucradas acerca de la autenticidad de los documentos que se les atribuye su autoría; sin embargo, a efectos de conducir su actuación dentro del marco del principio del ejercicio legítimo del poder⁸, las instancias registrales deben señalar cuáles son las características del título que justifican dicha comunicación con otra entidad, las cuales potencialmente afectarían la validez del documento e impedirían finalmente su inscripción.

Dicho esto, regresando a nuestro caso en la parte pertinente del **numeral 5 de la observación** no se han mencionado las razones o indicios que justificarían realizar la consulta al Archivo General de la Nación. Aunado a lo antes mencionado, es de advertir que en la documentación obrante en título que fue resuelto mediante la Resolución N.º 636-2018-SUNARP-TR-T analizada líneas arriba se ingresó un oficio por parte de dicha entidad pública lo cual conllevaría a descartar algún indicio de autenticidad del instrumento público presentado. Por estos motivos **corresponde revocar este numeral**. Con similar criterio en la Resolución N.º 4986-2022-SUNARP-TR del 16.12.2022.

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

VII. **RESOLUCIÓN:**

DEJAR SIN EFECTO los numerales 1, 3 y 4 de la esquila de observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima; **CONFIRMAR** el numeral 2 y **REVOCAR** el numeral 5 de la observación conforme a los fundamentos de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

⁸ Artículo IV del Título Preliminar del T.U.O. de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.- Principios del procedimiento administrativo.

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

[...]

1.17. Principio del ejercicio legítimo del poder.- La autoridad administrativa ejerce única y exclusivamente las competencias atribuidas para la finalidad prevista en las normas que le otorgan facultades o potestades, evitándose especialmente el abuso del poder, bien sea para objetivos distintos de los establecidos en las disposiciones generales o en contra del interés general.



RESOLUCIÓN N.º 2863-2023-SUNARP-TR

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

JESÚS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral