



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3829- 2022-SUNARP-TR

Lima 26 de setiembre de 2022.

CONSULTANTE : FRANCISCO VIDAL TRIGOSO
Registrador público de Chiclayo.
TÍTULO : N° 1843374 del 27/6/2022.
REGISTRO : Predios de Chiclayo
ACTO : Anticipo de legítima.
MATERIA : Consulta sobre inhibitoria.
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE LA INHIBITORIA REGISTRAL

No procede formular inhibitoria a la calificación de un título por la existencia de un proceso judicial, cuando en este no se cuestiona la validez del acto o derecho que se pretende inscribir, sino un acto ya registrado.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título elevado en consulta, se solicita la inscripción de anticipo de legítima de acciones y derechos de bien inmueble que otorga Manuel Enrique Ortega Guevara y su cónyuge Milagros Isabel Rojas Ulfe a favor de sus hijos Farid Ortega Rojas y Jade Abel Ortega Rojas.

Para tal efecto, se presenta parte notarial de la escritura pública de donación del 22/6/2022 otorgada ante notario público de Chiclayo Pedro Abraham Valdivia Dextre.

II. DECISIÓN CONSULTADA

El registrador público del Registro de Predios de Chiclayo Francisco Vidal Trigoso elevó en consulta su decisión de inhibición emitida el 19/09/2022 cuyos términos se reproducen a continuación:

1.- ACTO SOLICITADO: Anticipo de legítima de acciones

2.- ANTECEDENTE REGISTRAL: PE. N° 02030109

RESOLUCIÓN No. – 3829- 2022-SUNARP-TR

3.- RAZONES PARA OBSERVAR:

DE LA ROGATORIA:

En mérito al oficio N^o 02899-2015-0-1706-JR-C1-6-ACS/MJU suscrito por la Dra. Elvira Rojas Senmache, juez del Sexto Juzgado Especializado Civil de fecha 12 de setiembre, tengo a bien expresar lo siguiente:

DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

El artículo 75 del actual Texto Único Ordenado de la Ley n. ^o 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por el Decreto Supremo n. ^o 004-2019-JUS, prescribe lo siguiente:

"Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional

75.1 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.

75.2 Recibida la comunicación, y solo 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" (énfasis y cursiva agregados).

Como se puede apreciar, las autoridades administrativas (en las que se incluye a las instancias registrales) pueden determinar su inhibición cuando exista una cuestión litigiosa pendiente de resolver ante el órgano jurisdiccional, siempre y cuando se verifique la triple identidad (sujetos, hechos y fundamentos).

En lo que respecta al presente caso se advierte la triple identidad

CON RESPECTO A LA ROGATORIA

Se solicita inscribir un anticipo de legítima de acciones y derechos, con respecto al porcentaje de acciones y derechos inscritos en el asiento 006 de la PE No 02030109 otorgada por los anticipantes Manuel Enrique Ortega Guevara y Milagros Isabel Rojas Uffe a favor de sus hijos FARID ORTEGA ROJAS Y JADE BEL ORTEGA ROJAS (menores de edad), en mérito a la escritura pública 1193 de fecha 22/06/2022 suscrita ante notario público Pedro Valdivia Dextre.

CON RESPECTO AL PROCESO JUDICIAL DE RETRACTO

Es preciso indicar que mediante resolución judicial N^o 23 de fecha 06/01/2021

RESOLUCIÓN No. – 3829- 2022-SUNARP-TR

(Sentencia) expedida por la juez del Sexto Juzgado Civil de Chiclayo se declaró fundada la demanda de retracto interpuesta por Mercedes Guevara Camacho contra los anticipantes Manuel Enrique Ortega Guevara y Milagros Isabel Rojas Uffe, en dicho extremo se ordenó que la demandante Mercedes Guevara Camacho, subrogue a Homero Muñoz Puelles, en la compraventa en calidad de compradora para todos sus efectos.

Dicha resolución ha sido declarada consentida mediante resolución N° 24 de fecha 22/06/2021

Asimismo, mediante Resolución N° 26 de fecha 19/04/2022 (ejecución) expedida el Sexto Juzgado Civil de Chiclayo, se REQUIERE a los demandados anticipantes Manuel Enrique ortega Guevara y Milagros Isabel Rojas Uffe de Ortega CUMPLAN con otorgar Escritura Pública de Transferencia de Acciones y Derechos del bien inmueble inscrito en la Partida N° 02030109 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° 11 Sede Chiclayo

CON RESPECTO A LA INHIBITORIA REGISTRAL

Dicho lo anterior, se puede afirmar que la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional respecto al retracto - proceso seguido bajo el Expediente -N° 02899-2015-0-1706-JRCI-6°- va a repercutir en la decisión que puedan tomar las instancias registrales respecto de la solicitud de inscripción de anticipo de legítima, toda vez que al cumplir el mandato jurisdiccional los demandados anticipantes ya no contarían con acciones y derechos por disponer.

Al respecto, en el CCXXXV Pleno del Tribunal Registral (llevado a cabo el 14 y 15 de diciembre de 2020) se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria. "7. INHIBITORIA EN SEDE REGISTRAL Procede formular inhibitoria en los casos en que se discuta judicialmente la validez o eficacia del acto cuya inscripción se solicita".

De esta manera, conforme a lo señalado por el Tribunal Registral, cuando se discuta la validez o eficacia del acto que se solicita inscribir procede formular inhibitoria, por cuanto ninguna autoridad administrativa puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional.

Asimismo, en el CCXXXV Pleno del Tribunal Registral, celebrado los días 14 y 15 de diciembre del 2020 se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente:

INHIBITORIA EN SEDE REGISTRAL

Procede formular inhibitoria en los casos en que se discuta judicialmente la validez o eficacia del acto cuya inscripción se solicita.

Por lo que a fin de cumplir en la normativa precedente se ha cursado oficio al Tribunal Registral a fin de que emita pronunciamiento de acuerdo a sus atribuciones.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. – 3829- 2022-SUNARP-TR

Partida N° 02030109 del Registro de Predios de Chiclayo

Consta inscrito el predio ubicado en la Mz L3 lote 19 Urb. Santa Victoria Chiclayo.

IV. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- ¿Cuándo procede inhibirse de la calificación de un título?

V. ANÁLISIS

1. En nuestro ordenamiento jurídico podemos ver que existe una regulación específica que nos precisa qué debe hacer la Administración Pública cuando advierte que la materia que es ventilada en el procedimiento administrativo correspondiente es también objeto de análisis en un proceso judicial.

El artículo 75 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, es la norma que regula el procedimiento que deben seguir las entidades administrativas en caso de conflictos con la función jurisdiccional, determinando la suspensión de los procedimientos administrativos cuando se verifica la preexistencia de aquellos, teniendo así el tenor siguiente:

Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional

75.1 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.

75.2 Recibida la comunicación, y solo 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**.

RESOLUCIÓN No. – 3829- 2022-SUNARP-TR

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. (Lo resaltado es nuestro).

Sobre el particular, el supuesto regulado en el numeral 75.1 del citado artículo requiere que en primer lugar se de:

- a) Una cuestión contenciosa en sede jurisdiccional suscitada entre dos particulares durante la tramitación de un procedimiento administrativo.
- b) La cuestión contenciosa verse sobre relaciones de derecho privado.
- c) Necesidad objetiva de obtener un pronunciamiento judicial previo para poder resolver el asunto planteado ante la Administración Pública¹.

A ello debe agregarse una segunda exigencia regulada en el numeral 75.2 del mismo artículo, que es la identidad de sujetos, hechos y fundamentos, de la cual un sector de la doctrina señala lo siguiente:

[...] La segunda exigencia de contenido, es la que entre la materia judicial y la materia administrativa deba existir identidad entre las partes que están en el procedimiento administrativo, identidad entre los hechos que se vienen instruyendo y en ambos procedimientos y, además los fundamentos de las pretensiones deban ser los mismos. **De ello, se extrae que no basta que exista un procedimiento judicial abierto para que la administración ceda su competencia, aun cuando los temas sean concurrentes [...] En caso de no producirse esta situación resultaría irrelevante la posible existencia de procedimientos judiciales paralelos a asuntos administrativos en curso, puesto que permanece el deber de oficialidad en la administración emanados del derecho de petición ciudadana [...]**². (Lo resaltado es nuestro).

Respecto del último párrafo del artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444, establece un mandato según el cual la resolución inhibitoria debe elevarse en consulta al superior jerárquico en sede administrativa, si lo hubiere, a

¹<https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2017/04/MINJUS-DGDOJ-GUIA-DE-OPINIONES-DEL-TUO-DE-LA-27444.pdf>.

² MORÓN URBINA, Juan Carlos (2011), Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Novena Edición. Lima: Gaceta Jurídica, págs. 289-295.

RESOLUCIÓN No. – 3829- 2022-SUNARP-TR

efectos que confirme la inhibición, aun cuando no se haya interpuesto recurso de apelación contra la decisión inhibitoria administrativa³.

2. Otro dispositivo vinculado al tema que analizamos se encuentra en el artículo 13 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en adelante, la LOPJ), aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS, según el cual:

Artículo 13.- Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial. Si la conducta de la autoridad administrativa provoca conflicto, éste se resuelve aplicando las reglas procesales de determinación de competencia, en cada caso. (Lo resaltado es nuestro).

Un análisis de estos dispositivos permite evidenciar la intención del legislador peruano consistente en evitar que las entidades administrativas se pronuncien sobre situaciones que son, al mismo tiempo, analizadas en la vía judicial; con lo cual se buscaría “asegurar coherencia y unidad a las decisiones del Estado”⁴ que se manifiestan tanto en cabeza de la Administración Pública como en nuestros jueces cuando ambos analizan una materia vinculada.

3. Esta instancia se ha pronunciado en anteriores oportunidades (Resolución N° 1090-2015-SUNARP-TR-L de 2/6/2015, Resolución N° 649-2020-SUNARP-TR-L de 25/2/2020 y otras) en el sentido que la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional consagrada constitucionalmente deriva en que no pueda establecerse ninguna jurisdicción independiente del Poder Judicial, pues a este órgano se le ha conferido el monopolio en la toma de decisiones finales respecto a conflictos intersubjetivos de derechos o de incertidumbres jurídicas.

Esta garantía en el ejercicio de la administración de justicia conlleva a que inclusive los asuntos sobre los cuales se pronuncian los órganos administrativos sean materia de revisión mediante la acción contencioso

³ Sobre la competencia del Tribunal Registral, en el CCXIV Pleno realizado en sesión ordinaria -modalidad presencial- los días 19 y 20 de agosto de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo:

CONSULTA

Compete al Tribunal Registral pronunciarse respecto a las decisiones de inhibitoria elevadas en consulta por los Registradores.

⁴ MORÓN URBINA, J. C., Comentarios a la Ley del procedimiento administrativo general, 8ª edición, Gaceta jurídica, Lima, 2009, pág. 312.

RESOLUCIÓN No. – 3829- 2022-SUNARP-TR

administrativa, puesto que si bien existen entidades dentro del Estado que declaran el derecho de los particulares, esto no implica que los linderos entre estas y el órgano jurisdiccional sean difusos, y que, en consecuencia, quede librada a la decisión de los entes administrativos la determinación u otorgamiento de derechos con prescindencia total de la vía jurisdiccional.

4. Existe disposición expresa que prohíbe el avocamiento a la resolución de una materia sometida a la instancia judicial como es el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú⁵ y el artículo 4 del TUO de la LOPJ que a la letra indica:

Artículo 4.-

[...]

Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

El Estado, a través de sus órganos decisorios, no puede dar dos o más respuestas a una misma materia a resolver (que eventualmente pueden resultar respuestas contradictorias) -dada la unidad y coherencia que debe brindar a los administrados- por tanto ante un conflicto de competencias entre una instancia jurisdiccional y una administrativa -por encontrarse ante cada una de ellas una misma materia pendiente de resolución- deberá esta última instancia disponer su propia inhibitoria hasta que el órgano jurisdiccional resuelva.

Por su parte, si el administrado ha sido demandado ante el Poder Judicial y la causa se encuentra pendiente de resolver, no podrá pretender una decisión administrativa sobre la materia ante un órgano administrativo en razón a que la decisión última será la que adopte el Poder Judicial.

En esta línea, entonces, no resulta posible que ni la primera ni la segunda instancia administrativa registral efectúen labores de calificación registral

⁵ El numeral 2 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú indica:

“2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional.

Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno”.

RESOLUCIÓN No. – 3829- 2022-SUNARP-TR

respecto de una causa que se encuentra pendiente de resolver ante el órgano jurisdiccional.

5. Con respecto al procedimiento a seguir en estos casos en sede registral, resulta aplicable el acuerdo del CIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 5/2/2013:

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 art. 64 de la Ley N° 27444⁶, 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 tachar 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 art. 64.2 de la Ley N° 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.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 080-2012-SUNARP-TR-L del 13/1/2012 y N° 1942-2012-SUNARP-TR-L del 28/12/2012.

La decisión se fundamentó en los siguientes argumentos:

- En el procedimiento registral de inscripción de un título puede darse el caso que el acto o derecho materia de la rogatoria sea objeto de debate o cuestionamiento en sede judicial. El conocimiento de dicha circunstancia por parte de las instancias registrales puede obtenerse sea por anotaciones de demanda que constan inscritas en las partidas registrales o por la anotación de otras medidas cautelares o por los documentos que forman parte de los títulos presentados.
- No sería indispensable que la instancia registral remita el oficio al órgano jurisdiccional cuando del título archivado de una medida cautelar anotada en el Registro o de los documentos que obran en el título respectivo se pueda tomar conocimiento de la existencia de una cuestión litigiosa y establecer la

⁶ En la actualidad corresponde al precitado artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

RESOLUCIÓN No. – 3829- 2022-SUNARP-TR

identidad de sujetos, hechos y fundamentos, debiendo en tal caso inhibirse del procedimiento registral hasta que se resuelva el litigio.

- Lo que es usual para determinar en sede registral si estamos frente a un caso de inhibitoria es que se esté impugnando la validez o existencia del acto o derecho cuya inscripción se solicita en el Registro. Como sostiene Gustavo Bacacorzo⁷, lo que regulaba el art. 11 de la anterior Ley de Procedimientos Administrativos (hoy art. 64 de la Ley N° 27444⁸) es una cuestión prejudicial, esto es, se requiere previamente del pronunciamiento del ente judicial a fin de que el ente administrativo pueda a su vez emitir su decisión.

Cabe precisar que con posterioridad a la adopción del acuerdo plenario arriba transcrito se emitió el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, por lo que a partir de la entrada en vigor del citado Decreto Supremo cualquier referencia al texto del artículo 64 en el acuerdo plenario deberá entenderse que corresponde al artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444.

6. Sin embargo, ante la existencia de criterios jurisprudenciales discrepantes respecto a la aplicación de la inhibitoria administrativa en sede registral y en salvaguarda de la uniformidad y predictibilidad que debe guiar las decisiones de las instancias administrativas registrales, en el CCXXXV Pleno del Tribunal Registral, celebrado los días 14 y 15 de diciembre del 2020, se aprobaron como precedentes de observancia obligatoria, los siguientes:

IMPROCEDENCIA DE INHIBITORIA

En los casos donde se discuta judicialmente el derecho inscrito del otorgante del acto cuya inscripción se solicita, no procede formular inhibitoria, al no cumplirse con la triple identidad exigida por el artículo 75 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General⁹.

INHIBITORIA EN CASOS DE PROCESOS PENALES

No procede formular inhibitoria administrativa por la existencia de un proceso penal entre las personas involucradas en el título¹⁰.

INHIBITORIA EN SEDE REGISTRAL

Procede formular inhibitoria en los casos en que se discuta judicialmente la validez o eficacia del acto cuya inscripción se solicita¹¹.

⁷ Ley de Procedimientos Administrativos- Normas Generales. Gaceta Jurídica Editores, 11° Edición, 1996, pág. 92.

⁸ En la actualidad artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

⁹ Criterio sustentado en la Resolución N° 1276-2020-SUNARP-TR-L del 28 de septiembre del 2020.

¹⁰ Criterio sustentado en la Resolución N° 2890-2019-SUNARP-TR-L del 8 de noviembre del 2019.

¹¹ Criterio sustentado en la Resolución N° 089-2020-SUNARP-TR-T del 29 de enero del 2020, Resolución N° 365-2020-SUNARP-TR-A del 31 de agosto del 2020 y Resolución

RESOLUCIÓN No. – 3829- 2022-SUNARP-TR

En la Resolución N° 365-2020-SUNARP-TR-A del 31/8/2020 que sirvió de fundamento para la aprobación del último de los precedentes citados se indicó lo siguiente:

“4. [...] la inhibitoria de las instancias registrales supone la comprobación de la estricta triple identidad enunciada en el artículo 75 del TULO de la Ley N° 27444, en otras palabras, **que el proceso judicial verse sobre la validez del acto o derecho contenido en la rogatoria que se solicita inscribir. Como ejemplo, supongamos que el título que se pretende registrar es una compraventa otorgada por el titular registral. Si durante su calificación el registrador se entera de que la validez de esta transferencia es cuestionada en sede jurisdiccional, entonces, en este supuesto es procedente disponer la inhibición, pues la administración no puede avocarse a asuntos que están judicializados**¹².

5. Para la determinación o descarte de la triple identidad a la que alude la norma administrativa y el criterio registral invocados **se debe examinar si en este procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos del proceso judicial sobre el cual ha tomado conocimiento la primera instancia registral.**

[...]” (Lo resaltado es nuestro).

Estando a las citadas fuentes del derecho sobre la inhibitoria registral, corresponde ahora analizar el caso materia de consulta por la primera instancia registral.

7. En el presente caso, se solicita la inscripción de anticipo de legítima de acciones y derechos de bien inmueble que otorga Manuel Enrique Ortega Guevara y su cónyuge Milagros Isabel Rojas Ulfe a favor de sus hijos Farid Ortega Rojas y Jade Abel Ortega Rojas. El registrador refiere la existencia del expediente N° 02899-2015-0-1706-JRCI-6 del 6to Juzgado Civil de Chiclayo sobre retracto cuya demanda fue interpuesta por Mercedes Guevara Camacho contra los anticipantes Manuel Enrique Ortega Guevara y Milagros Isabel Rojas Ulfe y César Homero Muñoz Puelles (comprador) con la finalidad de sustituir al comprador y retraer la venta celebrada por el ex propietario Manuel Enrique Ortega Guevara y su cónyuge a favor de Cesar Homero Muñoz Puelles.

10. Conforme a lo expuesto, podemos advertir que en el proceso en mención no se discute judicialmente la validez o eficacia del acto cuya

N° 3070-2019-SUNARP-TR-L del 22 de noviembre del 2019.

¹² Así se precisó en la Resolución N° 313-2016-SUNARP-TR-T del 17 de julio de 2016 y Resolución N° 256-2017-SUNARP-TR-T del 14 de junio de 2017.

RESOLUCIÓN No. – 3829- 2022-SUNARP-TR

inscripción se solicita que es el anticipo de legitima a favor de Farid Ortega Rojas y Jade Abel Ortega Rojas.

De acuerdo al artículo 1592 del Código Civil, el derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa. El retrayente debe reembolsar al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por éste y, en su caso, los intereses pactados. Es improcedente el retracto en las ventas hechas por remate público.

Para una doctrina nacional, el derecho de retracto importa la posibilidad impuesta por la ley, que ciertas personas puedan subrogarse en el lugar del comprador, de manera que el contrato original vendedor- comprador se convierte en uno vendedor-comprador

En consecuencia, con el retracto no se busca invalidar acto jurídico alguno por lo que la sentencia que se expida no va convalidar ni invalidar el anticipo de legitima materia de rogatoria.

Expediente N° 02899-2015-0-1706-JRCI-6	TÍTULO PRESENTADO
MATERIA: Retracto interpuesta por Mercedes Guevara Camacho con la finalidad de sustituir al comprador y retraer la venta celebrada por el ex propietario Manuel Enrique Ortega Guevara y su cónyuge a favor de Cesar Homero Muñoz Puelles	ACTO: Anticipo de Legitima (22/6/2022 otorgada ante notario público de Chiclayo Pedro Abraham Valdivia Dextre.).
DEMANDANDA: Mercedes Guevara Camacho.	ANTICIPANTES:
DEMANDADOS: contra los anticipantes Manuel Enrique Ortega Guevara y Milagros Isabel Rojas Ulfe y César Homero Muñoz Puelles	Manuel Enrique Ortega Guevara y Milagros Isabel Rojas Ulfe y César Homero Muñoz Puelles
	ANTICIPADOS: Farid Ortega Rojas y Jade Abel Ortega Rojas.

Es necesario resaltar que el primer precedente citado en el numeral 6 que antecede, señala expresamente que en los casos donde se discuta

RESOLUCIÓN No. – 3829- 2022-SUNARP-TR

judicialmente el derecho inscrito del otorgante del acto cuya inscripción se solicita, no procede formular inhibitoria, al no cumplirse con la triple identidad exigida por el artículo 75 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, siendo que en el presente caso, no se discute judicialmente la validez del anticipo de legítima que otorga Manuel Enrique Ortega Guevara y su cónyuge Milagros Isabel Rojas Ulfe a favor de sus hijos Farid Ortega Rojas y Jade Abel Ortega Rojas.

Por lo tanto, corresponde **revocar la inhibitoria administrativa materia de consulta y disponer** que la primera instancia prosiga con la calificación respectiva.

11. Finalmente se exhorta al registrador a cumplir con los precedentes de observancia obligatoria, ya que en el presente caso no ha cumplido con el primer precedente mencionado en el numeral 6 del análisis.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VI. RESOLUCIÓN

REVOCAR la inhibitoria administrativa materia de consulta y **DISPONER** que el registrador público del Registro de Predios de Chiclayo continúe con la calificación del presente título.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral