



# El Peruano

FUNDADO EL 22 DE OCTUBRE DE 1825 POR EL LIBERTADOR SIMÓN BOLÍVAR

AÑO DEL BICENTENARIO, DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA, Y DE LA CONMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNÍN Y AYACUCHO

Sábado 31 de agosto de 2024

## PRECEDENTES VINCULANTES

*(Constitucionales, Judiciales y Administrativos)*

Año XXXIII / N° 1254

1

### SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

#### RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 229-2024-SUNARP/PT

Lima, 27 de agosto de 2024.

#### CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 23 de la Ley N° 26366, modificada por la Ley N° 30065, el Tribunal Registral es el órgano que resuelve en segunda y última instancia administrativa registral las apelaciones contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los Registradores, en primera instancia;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 26 de la Ley N° 26366 modificada por la Ley N° 30065, es función del Tribunal Registral aprobar precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en sesión ordinaria del Ducentésimo Octogésimo Noveno (289) Pleno del Tribunal Registral, modalidad semipresencial, realizada los días 19 y 20 de agosto de 2024 se aprobaron doce (12) precedentes de observancia obligatoria;

Que, el artículo 28.1 del Reglamento del Tribunal Registral prescribe que "Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los plenos registrales que acogen los fundamentos adoptados por una Sala que, al resolver el caso particular, interpreta de modo expreso y con carácter general, el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, así como el procedimiento registral";

Que, de conformidad con el artículo 158 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN del 18 de mayo de 2012, "Los precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral deben publicarse en el Diario Oficial "El Peruano", mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario. Adicionalmente, dichos precedentes, conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, se publicarán en la página web de la SUNARP";

Estando a la facultad conferida por el artículo 6 numeral 12) del Reglamento del Tribunal Registral.

#### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Disponer la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en sesión ordinaria del Ducentésimo Octogésimo Noveno (289) Pleno del Tribunal Registral, modalidad semipresencial, realizada los días 19 y 20 de agosto de 2024, conforme al anexo que forma parte de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Los precedentes consignados en el anexo serán de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de la publicación de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN  
Presidenta del Tribunal Registral

#### ANEXO RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 229-2024-SUNARP/PT DEL 27 DE AGOSTO DE 2024

#### PRECEDENTE APROBADO EN EL CCLXXXIV (289) PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL

#### 1. APORTE DE CAPITAL CON BONOS DE RECONSTRUCCIÓN

No es materia de calificación registral la prescripción de los bonos de reconstrucción aportados para la constitución o el aumento de capital de una sociedad.

La acreditación del aporte mediante títulos valores o documentos de crédito cuando el obligado principal no es el socio aportante, se efectúa con la constancia expedida por el gerente de haberlos recibido debidamente transferidos o endosados a favor de la sociedad. El aportante es obligado solidario.

En el asiento registral se consignará que el aporte de capital se hizo con bonos de reconstrucción.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 280-2020-SUNARP-TR-T del 4.3.2020, N° 810-2022-SUNARP-TR del 4.3.2022 y N° 856-2024-SUNARP-TR del 29.02.2024.



## **2. CALIFICACIÓN REGISTRAL FRENTE A UN PACTO DE NO ENAJENAR NO INSCRITO EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES**

En el supuesto que en el título archivado que dio mérito a la inscripción de una garantía mobiliaria, obre un pacto de no enajenar y este no fue inscrito en la partida, no constituirá un obstáculo para la inscripción de la transferencia vehicular.

Criterio sustentado en la Resolución N° 2937-2024-SUNARP-TR del 12.7.2024.

## **3. RENUNCIA PARCIAL DE ÁREA CON EL PROPÓSITO DE INMATRICULAR UN PREDIO**

Considerando que para renunciar a parte de un predio este debe estar plenamente identificado con su área, linderos y medidas perimétricas en el título primigenio, entonces el instrumento de renuncia no requerirá la antigüedad de cinco años adicionales para efectos de la inmatriculación. Para ello, el área técnica deberá determinar en forma indubitable que el predio resultante de la renuncia se emplaza dentro del polígono del predio original.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 207-2021-SUNARP-TR del 10.5.2021 y N° 456-2022-SUNARP-TR del 7.02.2022.

## **4. INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS OBJETO DE DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO JUDICIAL**

Para independizar un predio materia de declaración de prescripción adquisitiva de dominio judicial, al igual que la prescripción adquisitiva de dominio notarial, no se requiere autorización administrativa alguna, bastando para ello la documentación técnica que forme parte del expediente a que se refiere el numeral 2 del artículo 505 del Código Procesal Civil.

En los casos que la Oficina de Base Gráfica Registral establezca que es posible determinar el área remanente, el administrado deberá presentar la documentación técnica de dicha área, suscrita por autoridad competente, salvo que la misma esté determinada en el expediente judicial.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 817-2024-SUNARP-TR del 23.2.2024 y N° 3133-2024-SUNARP-TR del 25.07.2024.

## **5. TRANSFERENCIA FORMALIZADA EN FECHA POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN DE LA EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA**

Procede la inscripción de la transferencia formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica por el liquidador, siempre que sea otorgada dentro de los dos años de inscrita la extinción, por la responsabilidad que le compete de cumplir con las obligaciones que quedaron pendientes.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 899-2021-SUNARP-TR del 8.07.2021 y N° 2263-2024-SUNARP-TR del 31.5.2024.

## **6. CADUCIDAD DE HIPOTECAS QUE GARANTIZAN OBLIGACIONES FUTURAS, EVENTUALES O INDETERMINADAS**

“De no constar en la partida registral o en la declaración jurada del interesado el nacimiento de alguna obligación, el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas se computará desde la fecha de inscripción del gravamen, pues el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios sólo regula la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que llegaron a nacer.

Tratándose de hipotecas que aseguren obligaciones mixtas (ciertas y futuras o eventuales cuyo nacimiento no conste de la partida o de la declaración jurada del interesado) sólo caducarán transcurridos íntegramente cada uno de los plazos aplicables a ambos tipos de obligaciones”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 5083-2023-SUNARP-TR (NSIR-T) del 27.10.2023 y N° 4680-2023-SUNARP-TR del 17.11.2023.

## **7. CÓMPUTO DEL PLAZO DE CADUCIDAD EN CASO DE HABERSE PACTADO EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS**

El cómputo del plazo de diez años para que opere la caducidad, al amparo del segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, se cuenta desde la fecha determinada de vencimiento de la obligación garantizada, aun cuando se haya pactado el pago de intereses en caso de mora.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 897-2017-SUNARP-TR-L del 21.4.2017 y N° 1571-2023-SUNARP-TR del 12.4.2023.

## **8. HIPOTECAS CONSTITUIDAS A FAVOR DE FONAVI**

“Las hipotecas constituidas a fin de garantizar créditos supervisados, a favor de las entidades que administraron los recursos del FONAVI, no constituyen hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales. Por tanto, el plazo de caducidad – para aquellas en las que procede conforme a la Ley 29770 -, no se computará desde la fecha de inscripción del gravamen sino desde la fecha de vencimiento del plazo de amortización del crédito garantizado”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 2308-2020-SUNARP-TR-L del 11.12.2020 y N° 1836-2022-SUNARP-TR del 13.05.2022.

## **9. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

En los títulos relativos a escrituras públicas otorgadas por el Juez en rebeldía del obligado es necesario insertar el contrato privado que motivó el respectivo proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, salvo que la minuta firmada por el Juez contenga los elementos esenciales del acto jurídico.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 602-2021-SUNARP-TR del 14.6.2021 y N° 1003-2023-SUNARP-TR del 9.3.2023.

## **10. APLICACIÓN DEL ART. 35 DEL D. LEG. 1049**

En la calificación registral de instrumentos públicos, si se omitió consignar en letras o números el precio, capital, área total, cantidades que expresen los títulos valores, porcentajes, participaciones y otros datos, no será materia de observación, cuando quede clara la información objeto del acto cuya inscripción se solicita.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 3071-2022-SUNARP-TR del 5.08.2022 y N° 3644-2023-SUNARP-TR del 25.8.2023.

## **11. CADUCIDAD DE MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS**

Las medidas cautelares administrativas que no respaldan obligaciones tributarias caducan a los cinco años de su inscripción en el registro, salvo que fueran renovadas.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 1533-2009-SUNARP-TR-L del 14.10.2009 y N°635-2024-SUNARP-TR del 14.2.2024.

## **12. INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARTE DE UN PREDIO**

“Es inscribible el derecho de superficie que recae sobre parte de un predio inscrito, para lo cual se presentarán planos, salvo que en la escritura pública de constitución del derecho se haya descrito claramente la poligonal correspondiente.

No será necesario en estos casos que se independice la porción del terreno sobre la que recae el derecho de superficie”.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 327-2019-SUNARP-TR-L del 6.2.2019 y 1690-2020-SUNARP-TR-L del 25.9.2020.