



El Peruano

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

"AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA"

Sábado 4 de enero de 2025

PRECEDENTES VINCULANTES

(Constitucionales, Judiciales y Administrativos)

Año XXXIV / N° 1266

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS

RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 350-2024-SUNARP/PT

Lima, 27 de diciembre 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 293° Pleno del Tribunal Registral, modalidad presencial, realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2024 se aprobaron diez (10) 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 293° Pleno del Tribunal Registral, modalidad presencial, realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2024:

1. PRECISIÓN AL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO 285° SOBRE INSCRIPCIÓN DE SUBDIVISIÓN

Para que proceda la inscripción de la subdivisión aprobada por la municipalidad se requiere que como acto previo se inscriba la habilitación urbana, **aun cuando obre inscrito el cambio de condición o uso del predio, de rústico a urbano.**

Criterio contenido en la Resolución Nro. 3940-2024-SUNARP-TR del 12/09/2024 y Resolución Nro. 2352-2024-SUNARP-TR del 05/06/2024.

2. DONACIÓN A FAVOR DE MENORES DE EDAD

Siendo que la donación tiene la naturaleza de una liberalidad, en los casos que dicho acto jurídico sea otorgado a favor de menores de edad, sin estar sujeto a modalidad alguna, basta la aceptación de uno de los padres que ejerce la representación legal.

Criterio contenido en las Resoluciones Nros. 762-2006-SUNARP-TR-L, 2382-2019-SUNARP-TR-L, 226-2020-SUNARP-TR, 035-2021-SUNARP-TR-A, 052-2021-TR-A, 228-2023-SUNARP-TR.

3. ANOTACIÓN PREVENTIVA EXTINGUIDA POR SU CONVERSIÓN EN INSCRIPCIÓN

La expedición de la publicidad certificada registral no debe comprender como carga y/o gravamen la anotación preventiva convertida en inscripción definitiva.

Criterio contenido en las Resoluciones Nros. 1713-2014-SUNARP-TR-L del 10/09/2014, 1521-2024-SUNARP-TR del 11/04/2024, 178-2024-SUNARP-TR del 17/01/2024, 4745-2024-SUNARP-TR del 31/10/2024.

4. APLICACIÓN DE REGLAS DE REDONDEO EN CIFRAS DE ALÍCUOTAS

Es válido que en la sumatoria de cuotas ideales transferidas representadas por números con decimales, proceda el redondeo de las cifras.

La misma regla se aplica a la sumatoria de porcentajes de participación en los bienes o gastos comunes en el reglamento interno.

Criterio contenido en las Resoluciones Nros. 423-2017-SUNARP-TR-L del 24/02/2017, 2846-2017-SUNARP-TR-L del 15/12/2017, 510-2018-SUNARP-TR-T del 22/08/2018, 2343- 2019-



SUNARP-TR-L del 12/09/2019, 1076-2020-SUNARP-TR-L del 03/07/2020, 441-2021-SUNARP-TR del 31/05/2021, 525-2024-SUNARP-TR del 06/02/2024.

5. REQUISITOS DE LOS PLANOS EN LA SUBDIVISIÓN POR REGULARIZACIÓN

Los requisitos de los planos en las inscripciones de regularización de fábrica y subdivisión consecuente son los previstos en el artículo 64.2 literal d) del reglamento de la Ley 27157, no requiriéndose coordenadas UTM.

Criterio contenido en las Resoluciones Nros. 4705-2023-SUNARP-TR del 27/11/2023 y 5826-2023-SUNARP-TR del 29/12/2023.

6. ANTIGÜEDAD DEL TÍTULO PARA LA INMATRICULACIÓN DE UN PREDIO

El cómputo del plazo de antigüedad se efectúa a partir de la fecha del instrumento público en el que consta la adquisición, de conformidad con el artículo 2018 del Código Civil.

Se exceptúan las escrituras públicas otorgadas por el juez en rebeldía del obligado, supuesto en el que el plazo de antigüedad se cuenta desde la fecha del contrato privado que motivó el proceso.

Criterio contenido en la Resolución N° 2761-2023-SUNARP-TR del 26/06/2023.

7. INTERVENCIÓN DE CÓNYUGE O SUCEORES QUE NO SON TITULARES REGISTRALES

Se cumple el principio de tracto sucesivo cuando interviene disponiendo del derecho el titular registral, siendo indiferente la intervención adicional de su cónyuge, sucesores u otros sin derecho inscrito.

Criterio contenido en las Resoluciones Nros 3441-2022-SUNARP-TR del 1/09/2022, 5791-2023-SUNARP-TR del 29/12/2023, 0245-2024-SUNARP-TR del 19/01/2024.

8. DECLARACIÓN DE VERDADERO PROPIETARIO

La escritura que contiene la transferencia de propiedad que efectúa el mandatario sin representación a favor de su mandante es un acto que no requiere valorización, que

se realiza en cumplimiento del contrato de mandato, el que no precisa obrar en instrumento público.

En consecuencia, corresponde liquidar dicho acto como invalorado

Criterio contenido en las Resoluciones Nros. 1774-2014-SUNARP-TR-L del 19/09/2014, 2426-2015-SUNARP-TR-L del 27/11/2015, 18-2016-SUNARP-TR-L del 07/01/2016, 2795-2018-SUNARP-TR-L del 21/11/2018.

9. RENOVACIÓN DEL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA EN PROCESO DE EJECUCIÓN

Procede la inscripción de la renovación del asiento de inscripción de hipoteca con plazo de caducidad cumplido cuando se acredite ante las instancias registrales que se encuentra en ejecución. Para ello es indispensable que no se haya extendido el asiento de caducidad.

Criterio contenido en las Resoluciones Nros. 1339-2021-SUNARP-TR del 13/08/2021, 549-2022-SUNARP-TR del 14/02/2022, 1842-2023-SUNARP-TR del 27/04/2023.

10. CÓMPUTO DEL PLAZO EN CASO DE REENVÍO

Cuando el Tribunal Registral dispone el reenvío para que el registrador culmine la calificación integral del título, debe entenderse que se requiere de una acción por parte de la primera instancia, es evidente entonces que el plazo señalado por el artículo 162 no puede ser contabilizado desde la fecha de notificación de la resolución, sino desde que el registrador, en cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal, emite el pronunciamiento respectivo.

Criterio contenido en la Resolución Nro. 4795-2024-SUNARP-TR del 31/10/2024.

Artículo Segundo.- Los precedentes 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

2358589-1

DIARIO OFICIAL DEL BICENTENARIO


El Peruano

COMUNICADO

PUBLICACIÓN DE PRECEDENTES VINCULANTES EN EL DIARIO OFICIAL EL PERUANO

Se hace de conocimiento a las entidades emisoras de Resoluciones que sienten precedentes constitucionales, judiciales o administrativos de observancia obligatoria que todas las solicitudes de publicación se efectúan solo a través de la plataforma digital del Portal de Atención al Cliente -PGA-, a la que deberán acceder con el usuario y contraseña otorgados a cada Entidad.

Las Resoluciones de precedentes de observancia obligatoria, cuyos archivos se remiten a través del PGA deben contener en su texto de forma expresa dicha declaración; así mismo deben adecuarse a las exigencias de la plataforma PGA.

Si la Resolución incluye cuadros o tablas de texto, éstos deben ser editables; si incluye imágenes, fórmulas, gráficos etc, éstos deben ser legibles y en alta resolución.

El contenido de los archivos es de responsabilidad de la entidad que lo remite, conforme a los términos y condiciones del PGA.

NOTA: Las Entidades que aún no cuenten con usuario y contraseña para acceder al sistema PGA, pueden solicitar su registro al correo normaslegales@editoraperu.com.pe

GERENCIA DE PUBLICACIONES OFICIALES