

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**“LA VULNERACIÓN AL ORDENAMIENTO JURÍDICO
MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DE LAUDOS
ARBITRALES FRAUDULENTOS”**

Tesis para optar el título profesional de Abogado

Autor:

Bach. Enzo Giancarlo Trujillo Flores

Asesor:

Dr. Roberto Alejandro Palacios Bran



Trujillo – Perú
2017

DEDICATORIA

A mis abuelos:

Alipio Trujillo Moreno y Lucia Zegarra Martínez,

*Patriarcas de la gran familia que tanto amo,
por haber mostrado constante interés en mí
superación personal como en lo profesional,
impulsándome en todo momento a trazarme
nuevas metas y, sobre todo, a concretizarlos.*

A mis padres:

Gilmer Trujillo Zegarra y Carmen Flores Rodríguez,

*Porque son mi soporte y mi motivación para
triunfar en la vida, por los valores que desde
niño me han inculcado y, por sus sabios consejos
que hicieron de mí, un ciudadano de bien.*

A mis hermanos:

Gino, Gianfranco y Gilmer,

*De quienes he aprendido mucho a lo largo de mi vida,
son mi fortaleza y mi inspiración para luchar ante toda
adversidad y obstáculos que se presenten en el camino,
a donde vaya los tendré siempre presente.*

PRESENTACIÓN

Señores miembros del Jurado:

Dando cumplimiento a lo establecido por el Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Privada Antenor Orrego, tengo el agrado de dirigirme a ustedes para presentar la tesis titulada: **“La vulneración al ordenamiento jurídico mediante la inscripción de laudos arbitrales fraudulentos”**; el mismo, que espero, reúna los méritos suficientes para su oportuna aprobación.

Agradezco, de antemano la atención que se le brinde a la presente tesis, deseando que la misma satisfaga con las expectativas académicas, es por ello, que pongo a vuestra disposición la correspondiente evaluación de la misma, aprovechando la oportunidad para expresarles las muestras de mi consideración y estima personal.

Cordialmente.



Enzo G. Trujillo Flores

Bachiller

RESUMEN

Durante los últimos años, nuestro ordenamiento jurídico se ha visto vulnerado ante las diversas modalidades de fraude que se vienen dando en las transferencias de bienes inmuebles, en la que, organizaciones delictivas están apropiándose de bienes ajenos a través de procesos arbitrales fraudulentos; para ello, se amparan en el soporte jurídico que tiene el laudo arbitral, el cual no está sujeto a calificación por parte del registrador público; en consecuencia, se procede con la inscripción del mismo en el registro. Por lo que, esta situación estaría contraviniendo el derecho a la propiedad que goza toda persona, consagrado en el inciso 16 del artículo 2º de nuestra Constitución Política.

Es así que, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (resolución N° 097-2013-SUNARP-SN), establece en el tercer párrafo del artículo 9º que: “El registrador no podrá evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o Arbitro Único para laudar, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Tampoco podrá calificar la validez del acuerdo arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo”. Asimismo, el Precedente de Observancia Obligatoria (resolución N° 382-2012-SUNARP/PT) adopta un criterio firme, en la que, su sustento se basa en un acto sobre Prescripción Adquisitiva de Propiedad declarada por Árbitro Unipersonal (resolución N° 110-2012-SUNARP-TR-T).

En ese sentido, se formuló el siguiente enunciado: ¿De qué manera la inscripción de un laudo arbitral en el registro que resuelve un acto sobre prescripción adquisitiva de dominio vulnera el ordenamiento jurídico?, teniendo en cuenta esta interrogante los objetivos se enmarcan en: 1.- Determinar si la prescripción adquisitiva de dominio es materia arbitrable. 2.- Establecer cuál es el tratamiento legal, doctrinal y jurisprudencial que adquiere los laudos arbitrales al momento de su inscripción en el registro. 3.- Analizar las disposiciones que han sido emitidas por la ley N° 30313 respecto a los mecanismos de protección del registro ante el fraude inmobiliario; el cual se llevó a cabo mediante la técnica de observación, análisis documental, fichaje e internet,

utilizando instrumentos como guía de observación, guía de análisis documental, fichas y páginas web, en donde se recopiló toda la información necesaria que permitió desarrollar el presente trabajo de investigación.

Se arribó a la conclusión de que nuestro ordenamiento jurídico se encuentra vulnerado ante la inscripción de laudos arbitrales fraudulentos en el registro, debido a que los mismos, al no estar sujetos a calificación por parte del registrador público, atentan contra la seguridad jurídica que brinda el registro, contraviniendo de esta manera, uno de los derechos fundamentales que goza toda persona, nos referimos al derecho a la propiedad, consagrado en el inciso 16 del artículo 2º de nuestra Constitución Política. Por lo que, esta situación ha despertado el interés de las organizaciones delictivas, quienes, amparándose en el tercer párrafo del cuestionado artículo 9º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual otorga soporte jurídico al laudo arbitral, acuden al arbitraje, para iniciar un proceso fraudulento (en virtud de un convenio arbitral falso) con la finalidad de apoderarse de bienes ajenos; generando con ello, incertidumbre en la sociedad, debido a que los administrados se ven en la penosa necesidad de estar expectantes de que sus bienes no les sean arrebatos por el accionar de estas organizaciones.

ABSTRACT

During the last years, our Legal System has been violated by the various forms of fraud that have been occurring in the transfers of immovable property, in which, criminal organizations are appropriating foreign assets through fraudulent arbitration proceedings; For this purpose, are protected in the legal support that has the arbitration award, which is not subject to any observation by the public registrar; consequently, proceed with the registration of the same in the registry. So that, this situation would be in contravention of the right to property enjoyed by all persons, enshrined in paragraph 16 of Article 2° of our Constitution.

It is so, the Regulation of Registration of the Register of Buildings (resolution N° 097-2013-SUNARP-SN), establishes in the third paragraph of Article 9 that: "The registrar shall not be able to evaluate the competence of the Arbitral Tribunal or Arbitrator to clarify, the content of the award, nor the ability of the arbitrators to execute it. Nor can it qualify the validity of the arbitration agreement nor its correspondence with the content of the award". Likewise, the Precedent of Compulsory Enforcement (resolution N° 382-2012-SUNARP/PT) adopts a firm criterion, in which, its support is based on an Act on the Prescription of Property Acquisition declared by Unipersonal Arbitrator (resolution No. 110-2012 -SUNARP-TR-T).

In that sense, the following statement was made: In what way does the registration of an arbitration award in the registry that resolves an act on acquisitive prescription of domain violates the legal system? Taking into account this question the objectives are framed in:

1. - Determine if the acquisition prescription domain is arbitration matter.
2. - Establish what is the legal, doctrinal and jurisprudential treatment that acquires fraudulent arbitration awards at the time of its registration in the registry.
3. - Analyze the provisions that have been issued by law No. 30313 regarding the mechanisms for protection of the registry against real estate fraud;

Which was carried out using the technique of observation, documentary analysis, singing and internet, using instruments such as observation guide, documentary analysis guide, tabs and web

pages, where all the necessary information was gathered that allowed to develop the present research work.

It was concluded that our Legal System is violated before the registration of fraudulent arbitration awards in the registry, due to that the same, by not being subject to qualification by the public registrar, violated against the legal certainty of registration; contravening in this way, one of the fundamental rights that every person enjoys, we refer to the right to property, enshrined in paragraph 16 of article 2° of our Political Constitution. So that, this situation has aroused the interest of criminal organizations, who, under the third paragraph of the challenged Article 9° of the Regulation of Registration of the Register of Buildings, which grants legal support to the arbitration award, go to the arbitration, to initiate a fraudulent process (under a false arbitration agreement) with the purpose of seizing other people's property. Therefore, this situation does nothing more than generate uncertainty in society, due to that the ones administered are in the painful need to be expectant that their assets are not taken over by the actions of these organizations.

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	ii
PRESENTACIÓN	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT.....	vi
ÍNDICE.....	viii
CAPÍTULO 1	1
INTRODUCCIÓN	2
1.1. El Problema:	2
1.1.1.Planteamiento del problema:.....	2
1.1.2.Enunciado del problema:	6
1.2. Hipótesis:.....	6
1.3. Objetivos:	6
1.3.1.Objetivo General:	6
1.3.2.Objetivos Específicos:	7
1.4. Justificación:	7
1.5. Antecedentes:.....	7
CAPÍTULO 2.....	8
EL DERECHO REGISTRAL	9
2.1. Denominación, definición y caracteres:	9
2.1.1.Denominación:	9
2.1.2.Definición:	9
2.1.3.Caracteres:.....	10
2.2. Relación del Derecho Registral con otras ramas del Derecho:	11
2.2.1.Con el Derecho Civil:	11
2.2.2.Con el Derecho Administrativo:	12
2.2.3.Con el Derecho Comercial:.....	12
2.2.4.Con el Derecho Procesal Civil:	12
2.2.5.Con el Derecho Procesal Penal:	13
2.2.6.Con el Derecho Tributario:	13
2.2.7.Con el Derecho Notarial:	13

2.3. Sistemas Registrales:.....	14
2.3.1. Definición:	14
2.3.2. Clasificación:.....	14
2.3.3. Sistemas Registrales en el Derecho Comparado:	20
2.3.4. El Sistema Registral Peruano:	23
2.4. Técnicas Registrales:.....	24
2.5. Los Principios Registrales:	25
2.5.1. Principio de Rogación:	25
2.5.2. Principio de Especialidad:.....	26
2.5.3. Principio de Legalidad:	27
2.5.4. Principio de Tracto Sucesivo:	28
2.5.5. Principio de Legitimación:	29
2.5.6. Principio de Fe Pública Registral:	30
2.5.7. Principio de Prioridad Preferente o de Rango:.....	31
2.5.8. Principio de Prioridad Excluyente:.....	32
2.6. Los Registros Públicos en el Perú:.....	33
2.6.1. Evolución Histórica:	33
2.6.2. Definición:	34
2.6.3. Finalidad:	34
2.6.4. Organización Registral:	34
2.7. La Publicidad Registral:	37
2.7.1. Base Legal:.....	37
2.7.2. Definición:	38
2.7.3. Clasificación:.....	38
2.8. La Calificación Registral:.....	39
2.8.1. Base Legal:.....	39
2.8.2. Definición:	39
2.8.3. Caracteres:.....	40
2.8.4. Alcances de la calificación:.....	43
2.8.5. Límites de la calificación registral:	45
2.9. El Procedimiento Registral:.....	47
2.9.1. Base Legal:.....	47
2.9.2. Definición:	48

2.9.3.Naturaleza Jurídica:	48
2.9.4.Objetivos del Procedimiento Registral:	49
2.9.5.Características del Procedimiento Registral:	49
2.9.6.Instancias del Procedimiento Registral:.....	51
2.9.7.Procedimiento Registral (Primera Instancia):	53
2.9.8.Procedimiento Registral (Segunda Instancia):	56
CAPÍTULO 3	59
EL LAUDO ARBITRAL	60
3.1. Base Legal:	60
3.2. Definición:	60
3.3. Forma del laudo:	61
3.4. Contenido del laudo:	61
3.5. Efecto del laudo:	61
3.6. Tipos de laudos arbitrales:.....	62
3.7. Recurso de Anulación:	63
3.8. Ejecución del laudo:.....	64
3.8.1. Ejecución Arbitral:.....	64
3.8.2. Ejecución Judicial:.....	65
CAPÍTULO 4	66
LA INSCRIPCIÓN DE LAUDOS ARBITRALES FRAUDULENTOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS	67
4.1. La sobrevaloración del arbitraje:	67
4.2. El aprovechamiento de las organizaciones delictivas al acudir al arbitraje:	67
4.3. Modalidades de fraude en las transferencias de bienes inmuebles:	68
4.4. La Prescripción adquisitiva de dominio, ¿Es materia arbitrable?.....	69
4.5. La calificación registral de laudos arbitrales fraudulentos:	71
4.6. Surgimiento de la ley N° 30313:.....	73
CAPÍTULO 5	75
METODOLOGÍA	76
5.1. Tipo de investigación:	76
5.1.1.Por su finalidad:.....	76
5.1.2.Por su profundidad:	76
5.1.3.Por su naturaleza:	76

5.2. Material de estudio:.....	76
5.3. Recolección de datos:.....	77
5.3.1. Técnicas:	77
5.3.2. Instrumentos:.....	77
5.4. Análisis de datos:	78
CAPÍTULO 6.....	79
CONCLUSIONES	80
6. 1. Conclusiones:.....	80
6. 2. Recomendaciones:	81
Referencias bibliográficas.....	82
Bibliografía	86
Anexos	90
Anexo N° 01	91
Anexo N° 02.....	93

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN

1.1. El Problema:

1.1.1. Planteamiento del problema:

Durante los últimos años, nuestro ordenamiento jurídico se ha visto vulnerado ante las diversas modalidades de fraude que se vienen dando en las transferencias de bienes inmuebles, en la que organizaciones delictivas están apropiándose de bienes ajenos a través de procesos arbitrales fraudulentos; para ello, se amparan en el soporte jurídico que tiene el laudo arbitral, el cual no está sujeto a calificación por parte del registrador público; en consecuencia, se procede con la inscripción del mismo en el registro. Por lo que, esta situación estaría contraviniendo el derecho a la propiedad que goza toda persona, consagrado en el inciso 16 del artículo 2° de nuestra Constitución Política.

Es así que, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por resolución N° 097-2013-SUNARP-SN de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos, establece en el tercer párrafo del artículo 9° que: “El registrador no podrá evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o Arbitro Único para laudar, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Tampoco podrá calificar la validez del acuerdo arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo”.

En ese sentido, el artículo antes mencionado dota de seguridad jurídica al laudo arbitral, el cual no está sujeto a calificación por parte del registrador público; por lo que, su inscripción en el registro resulta inminente. Es por ello, que ante esta situación, las organizaciones delictivas ven factible acudir al arbitraje, para solicitar mediante el pronunciamiento de un laudo arbitral (el cual tiene la calidad de cosa juzgada) se les declare propietarios de un bien inmueble que no les pertenece, para luego proceder con la inscripción del mismo en el registro.

En cuanto al arbitraje, la Constitución Política del Perú en su artículo 139°, inciso 1 establece que: “La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional. No existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la arbitral y la militar”.

Asimismo, la Ley de Arbitraje, aprobado por el Decreto Legislativo N° 1071, prescribe en su artículo 2° inciso 1, que: “Pueden someterse a arbitraje las controversias sobre materia de libre disposición conforme a derecho, así como aquellas que la ley o los tratados o acuerdos internacionales autoricen”.

En ese sentido, el arbitraje es, según: (Lohmann Luca de Tena, 1993, pág. 41).

“La institución que regula el acuerdo de voluntades por el cual dos o más partes deciden someterse a uno o más terceros, que acepten el encargo, la solución de un cierto conflicto de Derecho Privado respecto del cual dichas partes tienen capacidad de disposición, obligándose previamente a no llevar la controversia a los tribunales ordinarios sin el previo fallo arbitral, el cual deberá expedirse con arreglo a ciertas formalidades”.

Es así que, los dispositivos legales y el aporte doctrinario antes mencionado, reconocen al arbitraje como una jurisdicción autónoma e independiente, ya que es un mecanismo de solución de conflictos que funciona como alternativa a la vía judicial. En consecuencia, cualquier intervención de alguna autoridad o funcionario que pretenda cuestionar sus decisiones, estará sujeta a responsabilidad.

Sin embargo, el problema radica en las vulnerabilidades y amenazas que presentan los títulos o actos contenidos en los laudos arbitrales, los cuales adolecen de sustento fáctico, lógico y jurídico que imposibilitan su inscripción en el registro; no obstante, se procede a su inscripción en el registro, sin que los mismos, estén sujetos a calificación por parte del registrador público; en consecuencia, las organizaciones delictivas están aprovechándose de la vulnerabilidad del registro, para iniciar procesos fraudulentos con la finalidad de apoderarse de bienes ajenos, en virtud de que nada es calificable.

Es por ello, que mediante resolución N° 110-2012-SUNARP-TR-T del 16 de Marzo del 2012, se resuelve en la ciudad de Trujillo un acto sobre Prescripción Adquisitiva de Propiedad declarada por Arbitro Unipersonal, en la que el señor Rojas en su condición de Árbitro de Derecho, solicitó la inscripción del dominio sobre el predio inscrito en la partida P35013805 del Registro de Predios de Chachapoyas, adquirido por Soraida Vásquez Vallejos mediante usucapión.

No obstante, ese título contenido en el laudo arbitral fue observado por el Registrador Público Cesar Delgado Pérez, alegando que se tacha el presente título por cuanto adolece de los siguientes defectos insubsanables: 1.- En el presente caso se aprecia que no existe convenio arbitral entre don José Secundino Romero Vásquez y doña Soraida Vásquez Vallejos, por lo que existe una inobservancia de las normas que garantizan un debido proceso previstas en el artículo 139°, incisos 3 de la Constitución Política del Perú. 2.- De la revisión de la partida P35013805 se aprecia que don José Secundino Romero Vásquez, fue titulado por COFOPRI con título de propiedad de fecha 12 de mayo del 2010, según el procedimiento administrativo de formalización de la propiedad informal, por lo que la nulidad de dicho acto administrativo debe tramitarse en la vía judicial.

En virtud de lo anterior, es que el señor Rojas interpuso recurso de apelación, entre alguno de sus fundamentos alega que: 1.- Se ha evaluado la competencia del árbitro, el contenido del laudo y la validez del convenio arbitral y su correspondencia con lo resuelto, al señalar que la controversia debe ser resuelta judicialmente. 2.- En la demanda arbitral se consignó que existe dicho convenio, lo que fue notificado al demandado quien no contestó. Se debe entender que existe un convenio arbitral escrito, porque ha habido un intercambio de demanda y contestación de demanda en la que no se objetó la competencia arbitral.

Es así que, el Tribunal Registral realiza un riguroso análisis, en la que entre alguno de sus fundamentos, específicamente la N° 19 considera que: “(...) En ese sentido este Tribunal advierte que la interpretación del árbitro acerca de la existencia y eficacia subjetiva del convenio arbitral adolece de sustento fáctico, lógico y jurídico. El árbitro Rojas sostiene que la señora Vásquez alego en su demanda arbitral que dicho convenio existe, sin que ello haya sido negado por el señor Romero (...) La afirmación del árbitro es manifiestamente inexacta, pues de la copia de la demanda inserta en los partes remitidos no aparece dicha aseveración. Y aunque apareciera, igualmente no podía considerarse existente el convenio ni era de aplicación el citado artículo 13.5 del Decreto Legislativo 1071 por una simple razón: el demandado estaba “rebelde”, por lo que mal podría existir el “intercambio de demanda y contestación” a que se refiere el citado artículo 13.5. Estando a lo expuesto, este Tribunal estima que la actuación del árbitro Rojas Seguíer se habría realizado sin el preceptivo convenio arbitral, con una probable vulneración del derecho de propiedad del señor Romero, quien no habría convenido en ningún momento en someter a arbitraje el conflicto sobre el dominio del predio”.

No obstante, el Tribunal Registral revocó la tacha formulada por el Registrador Cesar Delgado Pérez; y dispuso la inscripción del título; asimismo, ordenó al Registrador Público proceder conforme al último fundamento de la presente resolución.

Cabe precisar, que la resolución N° 110-2012-SUNARP-TR-T del 16 de Marzo del 2012, que resuelve el acto sobre Prescripción Adquisitiva de Propiedad declarada por Árbitro Unipersonal, sirve de sustento al Precedente de Observancia Obligatoria emitido por el Presidente del Tribunal Registral, mediante resolución N° 382-2012-SUNARP/PT de fecha 23 de noviembre del 2012, el cual fue llevado a cabo en la sesión extraordinaria del Nonagésimo Noveno Pleno del Tribunal Registral.

En ese sentido, se puede apreciar que nuestro ordenamiento jurídico se encuentra vulnerado ante la inscripción de laudos arbitrales fraudulentos en el registro, los cuales no hacen más que atentar contra la seguridad jurídica que brinda el mismo registro. Asimismo, dicha situación contraviene el derecho a la propiedad que goza toda persona, consagrada en nuestra Carta Magna. Por lo tanto, el Registrador Público se encuentra en una situación en la que: si inscribe el laudo, estaría perjudicando al titular de un bien que tiene bien inscrito su derecho de propiedad en el registro y; por otro lado, si se niega a realizar dicha inscripción, estaría incurriendo en responsabilidad civil y; por ende, estaría siendo denunciado. Esta incertidumbre es la que me motiva a realizar el presente trabajo de investigación, teniendo en cuenta el siguiente enunciado del problema.

1.1.2. Enunciado del problema:

¿De qué manera la inscripción de un laudo arbitral en el registro que resuelve un acto sobre prescripción adquisitiva de dominio vulnera el ordenamiento jurídico?

1.2. Hipótesis:

La inscripción de un laudo arbitral en el registro que resuelve un acto sobre prescripción adquisitiva de dominio vulnera el ordenamiento jurídico, porque, no obstante de que se trata de un acto no reconocido por la ley de arbitraje como materia de libre disposición, los registradores públicos se encuentran en la obligación de inscribirlo, más no objetarlo.

1.3. Objetivos:

1.3.1. Objetivo General:

- ✓ Determinar de qué manera la inscripción de un laudo arbitral en el registro que resuelve un acto sobre prescripción adquisitiva de dominio vulnera el ordenamiento jurídico, mediante fundamentos teóricos, doctrinarios, legislativos y jurisprudenciales.

1.3.2. Objetivos Específicos:

- ✓ Determinar si la Prescripción Adquisitiva de Dominio es materia arbitrable.
- ✓ Establecer cuál es el tratamiento legal, doctrinal y jurisprudencial que adquiere los laudos arbitrales al momento de su inscripción en el registro.
- ✓ Analizar las disposiciones que han sido emitidas por la ley N° 30313 respecto a los mecanismos de protección del registro ante el fraude inmobiliario.

1.4. Justificación:

El presente trabajo de investigación destaca su importancia y se justifica, toda vez que, se evidencia las vulnerabilidades y amenazas que presentan los títulos o actos contenidos en los laudos arbitrales, los cuales adolecen de sustento fáctico, lógico y jurídico que imposibilitan su inscripción en el registro; sin embargo, se procede a su inscripción, sin que los mismos, estén sujetos a calificación por parte del registrador público; en consecuencia, las organizaciones delictivas están aprovechándose de la vulnerabilidad del registro para iniciar procesos fraudulentos con la finalidad de apoderarse de bienes ajenos, mediante la inscripción de laudos arbitrales (presentado por el árbitro), en virtud de que nada es calificable; contraviniendo de esta manera, el derecho a la propiedad que goza toda persona, consagrada en nuestra Carta Magna.

1.5. Antecedentes:

En la presente investigación se acudió a las bibliotecas de las principales casas de estudios de la ciudad como: Universidad Privada Antenor Orrego, Universidad Privada del Norte, Universidad Cesar Vallejo y la Universidad Nacional de Trujillo, en donde no se ha llegado a encontrar trabajos de investigación que hayan abordado el tema.

CAPÍTULO 2

EL DERECHO REGISTRAL

EL DERECHO REGISTRAL

2.1. Denominación, definición y caracteres:

2.1.1. Denominación:

A lo largo de su evolución el Derecho Registral ha llegado a tener diversas denominaciones, en la que destaca la de España que: “lo denomina **Derecho Hipotecario**, como consecuencia de haber sido la hipoteca el primer derecho real materia de inscripción. También se le conoce como **Derecho Inmobiliario Registral** o simplemente como **Derecho Inmobiliario**”. (Flores Rojas P. , pág. 10)

En virtud de lo anterior, se puede mencionar lo siguiente, según: (Derecho Notarial y Registral, s.f.)

“En nuestro país se acepta sin controversia alguna como denominación la de Derecho Registral. Esto en razón a que nuestro sistema no solo comprende el registro de predios, sino una multiplicidad de registros que contienen situaciones jurídicas personales (Registro de personas jurídicas y, Registro de Personas Naturales) y reales (Registro de bienes muebles y de la Propiedad Inmueble)”.

2.1.2. Definición:

El Derecho Registral, según: (Gonzales Barrón G. H., 2012, pág. 150 y 151)

“Es el conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada por una institución pública, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado (tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones jurídicas), y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia al tráfico de intereses económicos”.

Según, **Rubén Guevara Manrique**, citado por: (Flores Rojas P. , pág. 11). Define al Derecho Registral como: “El conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros, los derechos inscribibles y medidas precautorias,... En relación con terceros”.

Por su parte, (Galoso Mariños W. , s.f.), señala que el Derecho Registral:

“Es el conjunto de sistemas, principios y normas que tienen por objeto regular la estructura orgánica de los entes estatales encargadas de registrar personas, hechos, actos, contratos derechos y obligaciones, así como la forma y modo de practicarse tales inscripciones, sus efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de estas, orientado a darles fe y publicidad, otorgando seguridad jurídica al acto inscriptorio”.

En ese sentido, el Derecho Registral no viene a ser más que el conjunto de normas y principios que regulan ciertas situaciones jurídicas, a través de un mecanismo llamado “publicidad registral”, el cual produce diversos efectos jurídicos con la finalidad de salvaguardar ciertos derechos frente a terceros.

2.1.3. Caracteres:

En cuanto a los caracteres del derecho registral, son clasificados de la siguiente manera, según: (Flores Rojas P. , pág. 12)

a) Es un Derecho Autónomo: Constituye una rama especial del Derecho Civil, en la cual la mayor parte de las normas que regulan el procedimiento no están contenidas en el Código Civil, sino en leyes y reglamentos especiales.

En ese sentido, el derecho registral dispone de sus propias leyes y reglamentos especiales para dilucidar sobre las controversias que puedan suscitarse, las cuales garantizan un procedimiento eficaz para la solución de las mismas.

b) Es un Derecho Público: Porque si bien al registrar acceden a la inscripción de derechos privados, la inscripción persigue el bien común referido a los terceros que puedan contratar con los titulares registrales, bajo la fe del registro.

En ese sentido, la finalidad del registro es dotar de seguridad jurídica a los contratantes que desean adquirir un bien, y que ven en el registro mediante el mecanismo de publicidad registral una claridad a sus inquietudes en cuanto a la veracidad del titular del bien que desean adquirir, bajo la fe del registro.

c) **Es un Derecho Limitativo:** Por cuanto el derecho registral es de número cerrado, o sea que solo admite al registro los actos y contratos que la ley señala. En ese sentido, solo los actos y contratos reconocidos por nuestra legislación nacional pueden acceder al registro, no pudiendo ir más allá de ese contexto, debido a que se rigen por un marco normativo ya establecido.

d) **Es un Derecho Formalista:** El procedimiento registral está sujeto a etapas preclusivas y requisitos de cumplimiento obligatorio para la inscripción o la denegatoria de inscripción de los títulos.

En ese sentido, la inscripción de un título al registro está condicionado al cumplimiento obligatorio de una serie de requisitos, los cuales determinaran si es viable o no su inscripción en el registro.

2.2. Relación del Derecho Registral con otras ramas del Derecho:

El derecho registral guarda relación con otras ramas del derecho, siendo estos los siguientes, según: (Forenses, 1997, pág. 20 y 21)

2.2.1. Con el Derecho Civil:

El Derecho Registral que forma parte del Derecho Civil, incorporándose en el Código de 1984, los principios registrales que constituyen el soporte del sistema peruano, guarda también estrecha relación con las normas contenidas en los libros de personas, familia, sucesiones, contratos y obligaciones, por la exigencia que determinados derechos tengan la publicidad "*erga omnes*" del Registro frente a terceros.

Se relaciona con el **Derecho Civil**, toda vez que las normas contenidas en los libros del Código en mención, requieren de la publicidad de determinados derechos y situaciones jurídicas que brinda el registro, con la finalidad de generar oponibilidad frente a terceros.

2.2.2. Con el Derecho Administrativo:

La relación resulta obvia, por cuanto la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos creada por Ley 26366 de fecha 16 de octubre de 1994, constituye un organismo descentralizado del Sector Justicia. Sin embargo, además, la relación se da en cuanto el procedimiento registral o proceso inscriptorio es un Proceso Administrativo, si bien es de carácter especial, al poder la decisión del Tribunal Registral ser contradicha en el Proceso Contencioso Administrativo, especialmente cuando en la negativa de la inscripción se cuestiona el derecho contenido en el título.

Se relaciona con el **Derecho Administrativo**, toda vez que, la SUNARP, es un organismo descentralizado del Sector Justicia, encargado de velar por la protección de aquellos actos o títulos que ingresan al registro. No obstante, las decisiones del Tribunal Registral pueden ser contradichas en el Proceso Contencioso Administrativo.

2.2.3. Con el Derecho Comercial:

La relación se da por cuanto la Ley General de Sociedades establece quienes deben inscribirse en el Registro Mercantil y cuales actos de las personas naturales o jurídicas deben inscribirse para surtir efectos frente a terceros.

Se relaciona con el **Derecho Comercial**, toda vez que, en virtud de la ley en mención se determina quienes y que actos (ya sea de persona natural o jurídica) están sujetos a ser inscritos en el registro, con la finalidad de generar oposición frente a terceros.

2.2.4. Con el Derecho Procesal Civil:

Al tener acceso al Registro títulos de fuente judicial estos deben cumplir los requisitos de forma que manda la ley.

Se relaciona con el **Derecho Procesal Civil**, toda vez que, los títulos de origen judicial que tienen acceso al registro, no deben ir más allá de los parámetros que abarca la ley, en cuanto a su contenido.

2.2.5. Con el Derecho Procesal Penal:

Se da cuando llegan al Registro las medidas cautelares sobre los bienes de los inculcados especialmente de las causas de delitos de Terrorismo y Contrabando.

Se relaciona con el **Derecho Procesal Penal**, toda vez que, se busca prevenir (mediante las medidas cautelares) que aquellos bienes de personas relacionadas a una actividad ilícita, sean transferidas.

2.2.6. Con el Derecho Tributario:

Prácticamente ha desaparecido con la dación del D. L. N° 776, art. 7°, aclarado por resolución de la SUNARP N° 067-95 publicada el 20 de octubre de ese año.

Al margen de lo señalado, considero que la relación que existe con el **Derecho Tributario**, consiste en acreditar el pago de los impuestos respecto de los bienes que se transfieran para una eventual inscripción en el registro.

2.2.7. Con el Derecho Notarial:

Relación íntima y de gran trascendencia por cuanto el Registrador califica los títulos cuya mayor procedencia es de fuente notarial.

Según el tratadista y profesor universitario **Raúl García Coni**, señala que el destino de la mayor parte de los documentos notariales es el Registro, donde se produce el epílogo con la inscripción para darle la publicidad frente a los terceros.

El Notario hace el documento, el Registrador lo califica e inscribe; ambas funciones están vinculadas, y del buen hacer del Notario y del buen hacer saber del Registrador, depende que los derechos no tengan que llegar al Poder Judicial.

Se relaciona con el **Derecho Notarial**, toda vez que, es con esta rama con quien tiene un mayor vínculo, ya que existe una conexión en cuanto a sus funciones, por lo que, depende del buen criterio del notario en cuanto a la evaluación de los documentos para que el registrador los acepte en el registro.

2.3. Sistemas Registrales:

2.3.1. Definición:

Según **Sanz Fernández**, citado por: (Derecho Registral Peruano, 2009), lo define de la siguiente manera:

“Sistema registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro”.

En ese sentido, el Sistema Registral no viene a ser más que el conjunto de normas y principios que en un determinado país regulan ciertos derechos sobre los actos o títulos en relación a su inscripción y publicidad en el registro; así como también, el régimen y organización de dicha institución.

2.3.2. Clasificación:

Según **García García**, citado por: (Schreiber Pezet M. A., 2006, págs. 828, 829 y 830) los sistemas registrales se clasifican de la siguiente manera:

A. Por los efectos de la inscripción:

Aquí pueden hacerse dos grupos de clasificaciones. La primera de ellas distingue dos sistemas:

a) **Sistema de inscripción constitutiva:** Es aquel en que la inscripción se requiere o precisa como elemento determinante de la adquisición o constitución del derecho real. Es el imperante en Alemania, Suiza, Austria y Australia.

Porque, para adquirir o constituir un derecho real entre las partes, solo basta con la sola inscripción en el registro, lo cual ya genera de por medio

un efecto jurídico de oponibilidad frente a terceros, sin necesidad de ser publicitado.

b) Sistema de inoponibilidad respecto a tercero: La inscripción en este sistema no es constitutiva entre las partes ni determina la adquisición del derecho real, pero la falta de inscripción hace inoponible el título no inscrito frente a un tercero que ha inscrito. Este sistema es el que rige en Francia e Italia.

A diferencia del anterior, este sistema no es constitutiva por que no produce efecto jurídico frente a terceros con el solo hecho de ser inscrito. Por otro lado, al no realizar la inscripción de un determinado acto o título en el registro, generaría inoponibilidad frente a un tercero que si lo ha inscrito, evidenciándose de esa manera una clara desventaja.

La segunda, atiende también a los efectos de la inscripción, pero referidos a la presunción de exactitud:

c) Sistema de presunción de exactitud: En este sistema el asiento registral se presume exacto, en sus dos variantes de presunción de exactitud relativa o “iuris tantum”, derivada del principio de legitimación registral, y de presunción de exactitud absoluta o “iuris et de iure”, en relación con el tercero registral que reúne determinados requisitos y que deriva del principio de fe pública registral. Así se presenta en dos en los regímenes alemán, suizo y austriaco. El sistema español es también de presunción de exactitud en estas dos modalidades. En cambio el sistema brasileño es de presunción exactitud únicamente en su modalidad “iuris tantum”.

Este sistema gira en torno al asiento registral, ya que los datos consignados en la misma se presumen que son correctos, ya sea en sus dos variantes

como se ha mencionado, por lo que resulta de ello su pronta inscripción en el registro sin mediar algún inconveniente que pueda suscitarse.

d) Sistema en que no se regula la presunción de exactitud: En este sistema no se atribuye a la inscripción ese importante efecto de presunción de exactitud, en ninguna de sus dos modalidades, sino únicamente el de inoponibilidad. Es lo que ocurre en Francia e Italia.

A diferencia del anterior, en este sistema no se requiere que haya una presunción de exactitud para que la inscripción sea correcta, sino solo importa la inoponibilidad que esta genere producto de la inscripción.

B. Por la forma de Organización:

a) Sistema del folio real: El Registro, en estos sistemas, se organiza tomando como base fundamental la finca o el predio o, en general el respectivo bien, lo que supone abrir un historial a cada una de ellos, en el que constan con separación los diferentes actos, contratos y derechos constituidos sobre cada finca o bien, conforme al principio de especialidad. Prototipos de este sistema de folio real son las legislaciones de Alemania, Suiza, Austria y España.

Este sistema se organiza tomando como referencia la finca o el predio o, de manera genérica el bien propiamente dicho, en la cual se abrirá una partida registral de manera independiente por cada bien, en donde se extenderá la primera inscripción y; posteriormente los actos, contratos y derechos recaídos sobre la misma. Se ampara en el principio de especialidad, por cuanto la apertura de cada bien adquiere un carácter especial en donde se da a conocer los datos precisos del bien, los titulares, los actos, contratos, derechos, entre otros.

b) Sistema de base personal: En estos sistemas, la organización del Registro no toma como referencia la finca ni bien alguno, sino que se trata de un archivo de documentos completados por unas fichas. Es el tradicional sistema francés y el italiano, y el que rige en numerosos estados de Estados Unidos. En algunos casos, como en el sistema francés, se ha producido un acercamiento al sistema de folio real, implantando el llamado “fichero inmobiliario”, pero, a pesar de ello, se mantiene en lo fundamental la base personal del Registro.

A diferencia del sistema anterior, la organización en este caso no toma como referencia la finca o el predio o, de manera genérica el bien propiamente dicho, sino que se basa en información contenida en archivos documentales, los que a su vez, se encuentran contemplados por unas fichas, ya que la información consignada servirá de referencia para identificar ciertos actos, contratos y derechos, recaídos sobre algún bien. Rige en el derecho comparado, especialmente, en el sistema Francés, quien fue el primero que lo acogió en su ordenamiento jurídico, y que inclusive, existe una persona encargada de llevar las fichas, a quien se le conoce como “conservador de hipotecas” quien es una especie de registrador.

C. Por la forma de extensión de los asientos:

a) Sistemas de transcripción: En ellos se copia o transcribe íntegramente el documento. En otros casos, para evitar la copia, se archiva el documento, pero el sistema es el mismo. Se trata de los sistemas belga, francés e italiano. Aunque el criterio es el de la forma de extensión de los asientos y por ello se venía denominando de “transcripción”, a veces se conoce como “sistema de transcripción” no solo por esa cuestión, sino en razón de los

efectos que se atribuyen a la transcripción o inscripción; es decir, que muchas veces se considera equivalente hablar de “sistemas de transcripción” y de “inoponibilidad”. En realidad, la “transcripción” hace referencia a la forma de extender el asiento, y la “inoponibilidad” al efecto que el asiento produce. Lo que ocurre es que ambas características se suelen dar en los mismos sistemas.

Este sistema es muy reconocido en el mundo entero ya que fue una de las formas primitivas en que se extendían los asientos registrales. Por lo que fue posicionándose a lo largo del tiempo, pero no solo bastaba con la sola transcripción íntegra del contenido de un documento a otro, sino que había la necesidad de que se le atribuya un efecto jurídico a la misma, por lo que, a la denominación de “sistema de transcripción” se le agrega el término de “inoponibilidad” esto en referencia a la relación causa-efecto del asiento.

b) Sistemas de inscripción: En ellos, los sistemas son formulados sobre la base de extractar y a veces transcribir algunos aspectos del título, pero no la totalidad del mismo, pues existen pactos de carácter personal que no son inscribibles, este sistema es el que sigue la legislación Española.

A diferencia del anterior, este sistema solo transcribe algunos aspectos del título que resulten necesarios, puesto que hay aspectos que al tener un carácter personal no pueden ser inscritos. Por lo que, este sistema es relativo, ya que solo extrae una cierta parte del título, más no la totalidad.

c) Sistema de encasillado: Los asientos se extienden en los libros siguiendo un encasillado. Este sistema es propio de aquellas legislaciones que siguen el “numerus clausus” de derechos reales, en que basta consignar los datos fundamentales, pues todo lo demás está ya regulado por la ley. Son los

sistemas alemán, suizo y austriaco. En cambio, el sistema de extracto es inadecuado para las legislaciones del “numerus apertus” de derechos reales o para las que siguen el “numerus apertus” con limitaciones, en las que, como ocurre en España, resulta más adecuado el sistema de inscripción o extracto.

Por último, este sistema hace mención a que solo se deben consignar en los asientos los datos puntuales de lo que se pretende inscribir, por lo cual resulta innecesario consignar datos que si bien, puedan ser de suma importancia, pero que la legislación ya los tiene contemplado.

D. Por su relación con la causa del negocio jurídico:

a) Sistema abstracto: Es el caso del sistema alemán, que parte del negocio real abstracto, totalmente desconectado de la causa y del negocio obligacional.

Es un sistema abstracto, porque al no existir nexo alguno que los una, el registrador solo se enfoca en analizar la validez del negocio real abstracto para determinar su inscripción, más no las causas y las obligaciones que puedan surgir de estas.

b) Sistemas causales: Son aquellos en que la inscripción tiene una base causal, la que proporciona la causa del negocio jurídico objeto de inscripción. Se trata de la posición que sigue la generalidad de los sistemas, con exclusión del sistema alemán.

A diferencia del anterior, en este sistema si existe un nexo que los una, ya que, el registrador debe analizar la validez, tanto del negocio real abstracto como las causas y obligaciones que puedan surgir de estas para determinar su inscripción.

2.3.3. Sistemas Registrales en el Derecho Comparado:

Entre los principales sistemas, tenemos los siguientes, según lo desarrollado por:
(Forenses, 1997, págs. 30 - 33)

2.3.3.1. Sistema Registral Francés:

A. Base Legal:

Ley de Transcripciones del 14 de enero de 1955, modificado el 14 de octubre de 1955.

B. Caracteres:

a) **Técnica:** Folio personal.

b) **Forma de Asientos:** Transcripción, en virtud de la ley de 1955 no se transcribe si no se efectúa una reproducción y se encuadernan los títulos, bajo estricto orden de presentación.

c) **Inscripción:** Obligatoria bajo responsabilidad del Notario, efecto del asiento de oponibilidad de lo registrado ante lo no registrado. Como consecuencia del sistema, solo pueden conocer las mutaciones inmobiliarias los contratantes, no dando publicidad el registro a la inscripción, resulta semi-clandestina al tráfico inmobiliario.

2.3.3.2. Sistema Registral Alemán:

A. Base Legal:

Este sistema cuya base legal es el Código Civil tiene como sustentación el Catastro y el Registro Territorial.

B. Caracteres:

a) **Técnica Registral:** El folio real sobre la base del principio de especialidad, que vincula el aspecto físico de la propiedad

establecido por el catastro y el aspecto jurídico de la propiedad, que se manifiesta a través de los actos de disposición establecidos en forma precisa en el Código Civil.

b) Forma de los Asientos de Inscripción: Efectos de la inscripción:

Produce la transferencia de la propiedad. El acuerdo de las partes y la manifestación de voluntad ante el Notario constituye parte del proceso de transmisión del dominio que se perfecciona en el Registro, que otorga al titular derecho imprescriptible para reclamar el bien.

c) La Inscripción: es facultativa, al no señalarse requisitos de obligatoriedad.

La presunción de exactitud tiene matices en un Registro que sólo admite derechos perfectos; la legitimación o presunción *juris tantum* rige para todos en cuanto el contenido del Registro es exacto las modificaciones del asiento sólo puede ser ordenada en vía judicial. Para quienes adquieren bajo la fe del Registro la presunción es de fe pública, no aceptando prueba en contrario para el adquirente.

2.3.3.3. Sistema Registral Australiano:

Llamado también Sistema Torrens creado, por Robert Torrens que logró la promulgación de la Real Propety Act en 1858. Esta ley constituye una ficción jurídica por la cual los terrenos de las colonias inglesas revertían a la corona la cual los adjudicaba mediante el procedimiento de la Ley de Propiedad Real.

El procedimiento constituye un sistema inscriptorio que convierte al Registrador Público en juez de títulos por cuanto admite la rogatoria solicitando

la propiedad a la que se debe adjuntar los títulos que lo amparan; el Registrador califica dichos títulos y ordena la publicación de la pretensión; admite la oposición si se produjera y determina el mejor derecho entre el solicitante y el opositor.

El sistema australiano también tiene al Catastro como base para determinar el aspecto físico del inmueble y debe adjuntarse a la rogatoria.

A. Caracteres:

- a) **Técnica:** Folio Real.
- b) **Forma del Asiento:** Inscripción.
- c) **Inscripción:** Obligatoria.

Efectos del asiento: constitutiva, legitimadora, constituyendo la partida registral el título real que se otorga al inscribiente. La inscripción hace nacer el derecho de propiedad y sana los defectos del título que se convierte en inatacable otorgándose el título de propiedad a nombre de la corona inglesa.

B. Ventajas:

- a) Eliminar la inseguridad en la contratación.
- b) Elimina litigios sobre la propiedad.
- c) Fomenta el crédito inmobiliario.

2.3.3.4. Sistema Registral Español:

El Registro como institución nace en España con la Ley Hipotecaria de 1861 que ha sido modificada para adecuarla a los cambios socio económico, así como por la integración del país a la comunidad europea.

A. Caracteres:

- a) **Técnica Registral:** Folio Real.
- b) **Forma de los Asientos:** Inscripción.
- c) **Efectos de la Inscripción:**

El asiento produce efecto declarativo, da publicidad al derecho inscrito con la única excepción del derecho real de hipoteca cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es de carácter obligatorio.

La inscripción además produce los efectos de presunción *juris tantum* para todos y de *jure et jure* para el tercero que adquiere bajo la fe del Registro.

Las rectificaciones de los errores se admiten en el Registro español con la garantía de que bajo la responsabilidad del Registrador tiene que notificarse previamente al titular del derecho inscrito.

2.3.4. El Sistema Registral Peruano:

Nuestro Sistema Registral Peruano presenta las siguientes características, según: (Flores Rojas P. , págs. 19, 20 y 21).

- Este sistema se encuentra dentro del ámbito de **influencia del Derecho Registral Español**, tanto en la **técnica**: folio real; **forma de los asientos**: Inscripción; y **efectos de la inscripción**, acoge la presunción *juris tantum* y la *jure et de jure* para quien adquiere bajo la fe del registro.
- **El Perú ha innovado el sistema registral** que en la mayor parte de legislaciones solo ordena un Registro Inmobiliario. Al integrar registros personales a los registros tradicionales, ha coadyuvado a otorgar seguridad jurídica en el tráfico.
- A fin de determinar las características de nuestro sistema debemos definir los sistemas imperantes: **Sistema de Transcripción**, son aquellos que son transcritos literalmente en los archivos de los registros, sin abreviación ni omisión alguna (Francia). **Sistema de Inscripción**, se extrae de los títulos los

elementos esenciales, para que quede constancia en los asientos de inscripción (alemán, español), Nuestro sistema es el de Inscripción, porque aun cuando se archive copia del título se publica un asiento que es un resumen o extracto del título. **Sistema Potestativo**, cuando las personas deciden voluntariamente su acceso o no al registro (alemán). Mientras que el **Sistema Obligatorio**, cuando se establecen sanciones para quienes no cumplan con inscribir los actos correspondientes (francés, australiano). **Sistema Constitutivo**, es aquel que no admite la existencia de un acto o contrato si éste no ha sido inscrito. La inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico (Australiano). Mientras que el **Sistema Declarativo**, se acepta la existencia del acto jurídico a pesar de su falta de inscripción.

- **En nuestro ordenamiento civil encontramos una amplia variedad de situaciones:** Hipoteca (constitutiva), Transferencia de propiedad (declarativa), Arrendamiento (declarativa), Persona Jurídica (constitutiva), Patrimonio Familiar (constitutiva). En conclusión, lo que pretende el ordenamiento civil es otorgar a la inscripción de cada institución la naturaleza que a ella sea más conveniente.
- En nuestro Sistema los **Registros de Bienes** se distinguen de los **Registros Personales**: En cuanto a la técnica, los de bienes son de folio real y los personales son de folio personal. En cuanto a la forma de los asientos, todos se extienden bajo la modalidad de la inscripción.

2.4. Técnicas Registrales:

Las Técnicas Registrales más conocidas en nuestro Sistema Registral Peruano son dos, según: (Derecho Notarial y Registral, s.f.)

a) Folio real. Toma como base el bien mueble o inmueble. No obstante ello, en nuestro sistema los índices del Registro de Predios se llevan por persona y no por inmueble. Esta técnica se viene estableciendo de modo general para los registros de bienes.

En ese sentido, esta técnica registral, se basa en el bien mueble e inmueble como regla general, pero como todos sabemos a toda regla siempre hay una excepción, y esa es la del Registro de Predios, en la cual los índices se llevan por persona y no por inmueble.

b) Folio personal. Los asientos se llevan por orden cronológico de ingreso de los títulos al Diario y los índices se ordenan por los nombres de los titulares. Esta técnica se viene estableciendo de modo general para los registros de personas.

Es una técnica registral, como su propio nombre lo indica “personal”, porque a diferencia del anterior esta versa de manera genérica sobre la persona misma al ser ordenado su índice en relación a los nombres de los titulares, sin excepción alguna.

2.5. Los Principios Registrales:

Los principios registrales, según, (Cusi Arredondo, 2014): “Son las ideas orientadoras o directrices que determinan los rasgos y características principales de la institución registral en un país. En el Perú encontramos regulados los siguientes principios registrales que determinan el perfil de nuestro Registro”, entre ellos tenemos:

2.5.1. Principio de Rogación:

En virtud de este principio, las inscripciones en el Registro se extienden necesariamente a solicitud de parte; al respecto. el texto del Numeral III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos enuncia quienes están facultados para solicitar las inscripciones ante el Registro, de esta manera consigna a los otorgantes el acto o derecho al tercero interesado, respecto de este último, la reiterada Jurisprudencia registral ha precisado que el interés en la inscripción se presume, por ello no resulta necesario acreditarle al registrador el interés en buscar la acogida de un acto o

derecho por el Registro. Adicionalmente, cabe señalar que la rogatoria se extiende a todos los actos inscribibles contenidos en título, salvo reserva expresa.

De los alcances de este principio, sólo se excluyen las inscripciones de Oficio reguladas por norma expresa, así tenemos por ejemplo el caso de las hipotecas legales en los Registros inmobiliarios.

En ese sentido, el principio de rogación consiste en el interés mostrado por una parte (lo cual se presume), en solicitar que se extienda la inscripción de un determinado acto o título, con la finalidad de que ingrese al registro, ya que el registrador no puede actuar de oficio (con excepción de las hipotecas legales o los que la ley en especial considere pertinente), y; por ende, debe dejar que sea la parte interesada la que actúe en virtud de la aplicación del presente principio.

2.5.2. Principio de Especialidad:

En atención de este principio, las inscripciones en el Registro se extienden en partidas registrales que se organizan en atención de determinado elemento común, así tenemos el caso del Registro de la Propiedad Inmueble, el cual se rige por el sistema del folio real, en virtud del cual por cada inmueble se abre en el Registro una partida registral, en la cual se extienden todas las inscripciones sucesivas referidas al predio inscrito, este principio se encuentra regulado por el Numeral IV de Reglamento General de los Registros Públicos y adicionalmente por el artículo 1 de la Ampliación del Reglamento de las Inscripciones.

En ese sentido, el principio de especialidad consiste (de manera genérica y no se limita únicamente al registro de predios), en abrir una partida registral por cada bien o persona jurídica (sistema de folio real) o, persona natural (sistema de base personal) de manera independiente, en donde se extienda la primera inscripción de los mismos y; en lo sucesivo, los actos o derechos posteriores relativos a cada uno, con el único objetivo

de otorgar claridad de los mismos para su respectiva inscripción en el registro, en donde deberán estar perfectamente determinadas y especificadas, con la finalidad de brindar seguridad jurídica.

2.5.3. Principio de Legalidad:

El Principio de Legalidad, en lo que atañe a la publicidad registral es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en los Registros Públicos, sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en las partidas registrales solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos, interna o materialmente y externa o formalmente.

En un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos o concordantes con la realidad jurídica es lógica la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada al Registro. De lo contrario, los asientos sólo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos conflictos.

La calificación de los títulos presentados a inscripción, constituye el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad.

Mediante ella los títulos defectuosos son rechazados definitiva o provisionalmente en el Registro, ya que en él, sólo tienen acceso registral los títulos perfectos. La calificación consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados a registro verifica el Registrador, antes de proceder a la inscripción, en sentido amplio, de los mismos, registrándolos si ello es procedente o denegando o suspendiendo su inscripción, cuando no es están arreglados a derecho, El Principio de Legalidad se encuentra regulado por el artículo 2011 del Código Civil y el Numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

En ese sentido, el principio de legalidad consiste en determinar la validez o legalidad de los títulos que pretenden ingresar al registro, los cuales son sometidos a un

previo examen o calificación por parte del registrador, en la que solamente tendrán acceso al registro aquellos títulos que sean válidos y perfectos en todos sus extremos, con la finalidad de brindar seguridad jurídica y; en consecuencia, evitar que se susciten futuras controversias.

2.5.4. Principio de Tracto Sucesivo:

El tracto sucesivo se produce cuando el derecho que se inscribe emana de uno inscrito anteriormente; según este principio, no procede extender ninguna inscripción, sin que previamente a ello, esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

Un concepto descriptivo del principio de tracto sucesivo, que pretende recoger su esencia teórica, puede ser el llamado principio de tracto registral es una técnica operativa del sistema de folio real, que trata de establecer el orden entre los asientos, como complemento del orden entre los predios, mediante el encadenamiento sucesivo o simultaneo de los títulos inscribibles, sobre la base de la previa o simultanea inscripción del título del transferente en el momento de la inscripción del título del adquirente, aunque el acto dispositivo sea anterior, como presupuesto estructural para la producción de los efectos esenciales del sistema.

La cadena o eslabonamiento de causante a sucesor, que constituye la esencia del principio de tracto, puede lograrse de dos maneras. Una rígida, exigiendo asiento propio, dentro del folio abierto a cada finca, para cada uno de los actos o negocios inscribibles. Otra más flexible, permitiendo que en un sólo asiento se recojan varios actos o derechos inscribibles. En el primer caso la doctrina habla de tracto sucesivo formal, adjetivo, registral o en funciones de previa inscripción. En el segundo, se habla de tracto sucesivo abreviado o comprimido. En ambos casos, no obstante, ha de cumplirse el requisito de previa o simultanea inscripción del título del transferente. Este Principio se encuentra

normado por el artículo 2015 de nuestro Código Civil y por el Numeral VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

En ese sentido, el principio de tracto sucesivo consiste en establecer un orden registral, en la que se exija la correlación de los títulos inscribibles y el orden sucesivo de los asientos, relacionado con el nexo causal entre la titularidad registral de quien transfiere y la de quien pretende inscribir. Por lo tanto, para que un derecho o situación jurídica sea inscrito en el Registro, se requiere previamente a ello que exista uno ya inscrito, creándose así un historial sobre la misma y; para ello, este principio emplea el sistema de folio real para ser efectivo dicha secuencia de inscripción.

2.5.5. Principio de Legitimación:

Es el Principio en virtud del cual, se presume que el derecho o la titularidad del registro existe y que pertenece a dicho titular, por lo cual este podrá ejercerla sin ninguna clase de impedimento legal. Existe pues una consecuencia registral, en el sentido que se produce todos sus efectos. Por otra parte, en sentido negativo, la falta de inscripción implica que no hay contenido al cual referirse y en términos de derecho registral, el acto no inscrito no existe.

Existe una Legitimación activa y una legitimación pasiva; la primera es aquella por la cual, el titular registral, por el hecho de serlo está autorizado para ejercer el derecho del cual es titular sin ninguna limitación, y la legitimación pasiva es la que protege al tercero que no tiene ningún derecho inscrito a su favor, cuando se relaciona con quien si lo tiene. Cabe entenderse que este no es el caso de quien se va amparar en el Principio de Fe Pública Registral, el cual requiere entre otros elementos la Inscripción. El Principio de Legitimación se encuentra regulado en el artículo 2013 del Código Civil y el Numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros públicos.

En ese sentido, el principio de legitimación consiste en la presunción exacta y válida de quien aparece como titular de un determinado derecho en el registro, reconociendo así al titular del mismo legitimándolo para actuar conforme a ellos, sin mediar impedimento alguno, protegiéndolo de esa manera frente a un tercero quien no posee dicha legitimación.

2.5.6. Principio de Fe Pública Registral:

Se conoce por fe pública registral, aquel principio en virtud del cual el tercero que lleva a cabo un negocio adquisitivo, confiando y amparándose en lo que el Registro publica, ve convertida para él la situación registral en inatacable. Se sustituye en el tráfico jurídico de buena fe la facultad material de disposición por el contenido del registro, aunque este no corresponda a la verdadera realidad jurídica. El principio se incorpora a un conjunto de normas que tienen como objetivo proteger la confianza creada por la apariencia de un derecho.

Tratando de dar una definición a este principio, podemos decir que es aquel que protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el registro como titular registral, que se inscribe en el Registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición, que se fundamente en causas no inscritas antes.

Se le exige al tercero buena fe, la cual consiste en ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el Registro. Este Principio se encuentra regulado por el artículo 2014 del Código Civil y por el Numeral VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

En ese sentido, el principio de fe pública registral consiste en la protección que brinda el registro tanto al titular registral que tiene inscrito su derecho en el registro como el tercero que adquiere un derecho amparándose en la confianza y la seguridad que brinda el Registro. Es por ello que este principio se incorpora a un conjunto de normas que desde

ya, regulan dicha situación, la cual busca salvaguardar la adquisición que pretende realizar un tercero a título oneroso y con buena fe, por lo que resulta de ello inatacable ante un eventual tráfico.

2.5.7. Principio de Prioridad Preferente o de Rango:

La Prioridad de rango es la que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los derechos inscritos no se excluyen pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción. Este Principio determina la Prioridad en el tiempo de la inscripción, por la cual se establece la preferencia de los derechos que otorga el Registro.

El Principio de prioridad se puede resumir en la máxima **qui est prior in tempore est potior in iure**, que significa que el primero en el tiempo es el mejor en el derecho y que, en términos registrales, se concede preferencia a quien primero acude al Registro.

La Prioridad no se determina atendiendo a la antigüedad del título, sino a la de su presentación al registro. La antigüedad de la constancia registral se determina atendiendo a la fecha del asiento de presentación, la cual se hará constar en la inscripción. Si hay coincidencia de fechas, la prioridad la determinará la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

El Principio de Prioridad de rango se encuentra regulado en el artículo 2016 de nuestro Código Civil y el Numeral IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

En ese sentido, el principio de prioridad preferente o de rango consiste en la exclusividad que tiene un derecho frente a otro en relación a la fecha que este haya sido inscrito. Es decir, ante derechos inscritos de manera simultánea, prevalece aquel derecho en el que conste con anterioridad la fecha de su inscripción frente al otro, sin que este último sea excluido. En el caso de que haya similitud en la fecha de ambos se tomara en

cuenta la hora de ingreso al registro y si persiste la similitud se tendrá en cuenta los minutos y segundos.

2.5.8. Principio de Prioridad Excluyente:

El Principio de Prioridad excluyente, tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otros ya inscritos, o pendientes de inscripción pero con asiento de presentación anterior.

De este modo se produce el cierre registral. Un título que pretende Inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse. Ahora bien, este cierre registral puede expresarse de distintos modos:

- Si el título está inscrito, el cierre es definitivo, es decir se rechazará la inscripción del título incompatible.
- Si el título simplemente se ha presentado al registro, el cierre registral, para el título incompatible es condicional, en el sentido de que está condicionado a la inscripción del primer título. Si el primer título no se inscribe, no se producirá el cierre registral para el segundo y este podrá lograr acceso al Registro.

Este Principio se encuentra normado por el artículo 2017 del Código Civil y el Numeral IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

En ese sentido, el principio de prioridad excluyente consiste en el cierre registral de un título. Es decir, rechaza aquellos títulos que son incompatibles con otros ya inscritos o pendientes de inscripción en la que prevalece el asiento de presentación anterior, la cual puede darse de distintos modos: En el caso de que el título esté inscrito, se produce el cierre definitivo del mismo siendo rechazado el que era incompatible; por otro lado, si solo se ha presentado el título al registro, el cierre registral del mismo se condiciona a que este sea inscrito y; por último, si el primer título no se inscribe, no se producirá ningún cierre registral y esto dará lugar a que el segundo título (incompatible) logre inscribirlo.

2.6. Los Registros Públicos en el Perú:

2.6.1. Evolución Histórica:

En cuanto a su evolución histórica, se desarrolló cronológicamente lo siguiente, según: (Galloso Mariños W. , s.f.)

- Oficios de hipotecas.
- Ley del (02-01-1888): creación del Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú acogiendo el sistema del folio real.
- Resolución de la Corte Suprema del (22-08-1888): Reglamento Orgánico y Reglamento Interno.
- Código de Comercio de 1902: "registro de la propiedad inmueble y mercantil".
- Ley N° 2402: "registro de la propiedad inmueble y de la prenda agrícola".
- Código Civil de 1936: "registros públicos".
- Reglamento de las inscripciones: aprobado por acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia del (17-12-1936).
- Reglamento General: aprobado por la corte suprema el (18-07-1940).
- Nuevo Reglamento General: aprobado por acuerdo de la sala plena de la corte suprema de justicia del (16-05-68).
- Reglamento del Registro Mercantil: aprobado por acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia del (15-05-1969).
- Reglamento del Registro de Testamentos: aprobado por acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia del (22-01-1970).
- Código Civil de 1984: Libro IX "Registros Públicos".
- Decreto Legislativo N° 119 (1981): Oficina Nacional de los Registros Públicos.
- Ley N° 25993 (1992): Dirección Nacional de los Registros Públicos y Civiles.
- Ley N° 26366 (1994) creación de la SUNARP.

2.6.2. Definición:

Según, (Galloso Mariños W. , s.f.), señala que:

“Es un organismo público que tiene a su cargo la inscripción y la publicidad de los hechos, actos y contratos que han tenido acogida al cumplir los requisitos de ley. Esta institución, en la actualidad se halla bajo la administración de la SUNARP, formando parte del sistema nacional de los registros públicos, que persigue mantener y preservar la unidad de la función registral en todo el país, vinculando lo jurídico registral a los registros de todos los sectores públicos”.

En ese sentido, los Registros Públicos vienen a ser un organismo público que tiene como función principal la inscripción y publicidad de ciertos actos o títulos que pretenden ingresar al registro, con la finalidad de salvaguardar ciertos derechos recaídos en ellos, dotándolos de seguridad jurídica y; por ende, generando oponibilidad frente a terceros.

2.6.3. Finalidad:

Según, **La Cruz y Sancho**, citado por: (Gonzales Barrón & Escate Cabrel, 2011, pág. 11) señalan que: “La finalidad primaria del Registro es la protección del tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias, ya que las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los bienes son reemplazadas a través de una simple consulta”.

En ese sentido, la finalidad del registro consiste en la protección de los actos o títulos que ingresan al registro, dotándolos de seguridad jurídica mediante la inscripción y publicidad de estos mismos, generando de esta manera oponibilidad frente a terceros. Por lo que, hoy en día averiguar sobre la titularidad de un bien resulta sencillo.

2.6.4. Organización Registral:

En el Perú, la organización de los Registros Públicos, está a cargo de dos instituciones: El **SINARP** y **SUNARP**, según: (Flores Rojas P. , pág. 26 y 27).

A. Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP):

Créase el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP), con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran. (Art. 1º)

El sistema Nacional de los Registros Públicos vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los sectores públicos y está conformado por los siguientes Registros (Art. 2º)

- **Registro de Personas Naturales:** Unifica los Registros de: Mandatos y Poderes, Testamentos, Sucesiones Intestadas, Personal, de Comerciantes.
- **Registro de Personas Jurídicas:** Unifica los Registros de: Personas Jurídicas, Mercantil, Sociedades Mineras, Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos, Sociedades Pesqueras, Personas Jurídicas creadas por ley, de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (Ley 21621).
- **Registro de Propiedad Inmueble:** Unifica los Registros de:
 - **El Registro de Predios ley 27755** (Está conformado por: **Registro de Propiedad Inmueble, El Registro Predial Urbano, Sección Especial de Predios Rurales**).
 - Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos.
 - Registro de Derechos Mineros.
- **Registro de Bienes Muebles:** Unifica los Registros: Bienes Muebles, Propiedad Vehicular, Naves y Aeronaves, Embarcaciones Pesqueras y Buques, Registro Mobiliario de Contratos (Ventas a Plazos, Prenda Industrial, Agrícola, Minera, pesquera, etc.)

- Los Registros de Carácter Jurídico creados o por crearse.

Asimismo, hace mención a las **Garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos**, siendo estos los siguientes:

- La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales.

Porque la labor que realizan los funcionarios es de manera autónoma e independiente, no pudiendo ser delegable a otro funcionario para que realice dicha labor.

- La intangibilidad del contenido de los asientos registrales salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.

En ese sentido, se presume que el contenido de los asientos registrales es intangible, no pudiendo ser adulterados ni modificados posteriormente, con excepción del título o sentencia judicial firme que así lo disponga.

- La seguridad jurídica de los Derechos de quienes se amparan en la fe del registro.

Porque toda persona busca que sus derechos recaídos sobre los actos, contratos o títulos sean salvaguardados. Es por ello, que depositan toda su confianza en el registro.

- La indemnización por los errores registrales.

Porque, todo perjuicio producto de los errores en los que hayan incurrido los funcionarios, será indemnizado a quien se haya visto afectado con los mismos.

B. Superintendencia Nacional de los Registro Públicos (SUNARP):

- Organismo descentralizado, autónomo del sector de Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los RR.PP., con personería jurídica de Derecho

Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa.

- Su domicilio y sede principal en Lima y podrá establecer oficinas descentralizadas en el territorio de la república.
- Dictar las políticas y normas técnico administrativas de los RR.PP., estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los RR.PP. que integran el Sistema Nacional.
- Integración de los RR.PP. a nivel nacional con el objeto de modernizar el sistema dotando a los Registros de una organización, procedimientos y tecnología avanzada en materia de archivo e información registral.
- Está conformada por órganos de alta dirección, gerencias y oficina de control interno cuyas funciones se especifican en su estatuto.

En ese sentido, la SUNARP es un organismo autónomo e independiente del sector Justicia que ejerce sus funciones a nivel nacional; así como también, viene a ser el ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos. Entre sus funciones tenemos las siguientes: normar, organizar, planificar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y títulos que pretender ingresar al registro.

2.7. La Publicidad Registral:

2.7.1. Base Legal:

La publicidad registral se encuentra regulado en el artículo 2012° del Código Civil, el cual prescribe que: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

2.7.2. Definición:

Según, (Amado Ramírez E. , 2011, pág. 2), señala que:

“La publicidad registral sería la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo, para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos”.

En ese sentido, la publicidad registral no viene a ser más que la exteriorización o manifestación de ciertos derechos y situaciones jurídicas, la cual busca generar cognoscibilidad general en relación a los terceros, con la finalidad de salvaguardar ciertos derechos y brindar seguridad jurídica de los mismos.

2.7.3. Clasificación:

Según (Amado Ramírez E. , 2011, pág. 2 y 3), la publicidad registral se clasifica:

a) Publicidad material: Contendida en el enunciado, “in re” del principio; nadie puede alegar su desconocimiento. Artículo 2012 CC.

Esta publicidad, consiste en la presunción de que toda información que se brinda en el registro se encuentra regulado por un cuerpo normativo, por ende, se entiende que es de conocimiento general respecto a los terceros.

b) Publicidad formal: Se hace realidad con la obligación de los funcionarios de los Registros Públicos de informar a quien lo solicite del contenido de las inscripciones, sin expresión de causa. La Publicidad Formal, puede darse de dos maneras o formas:

- **Directa:** En las oficinas de los Registros, a la que pueden acudir cualquier persona y pedir que le exhiban los tomos, fichas y/o partidas electrónicas, con el requisito de pagar los derechos, según el arancel vigente.

- **Indirecta:** El usuario puede solicitar cualquier certificado: gravámenes, copia literal, etc, previa presentación de la solicitud correspondiente. Se mencionarán los títulos en trámite.

Esta publicidad, consiste en la obligación que tienen los funcionarios de los Registros Públicos, en brindar información requerida, previa solicitud de la parte interesada, no pudiendo ser denegadas a excepción de aquellas que se encuentran expresamente prohibidas en los Reglamentos de los Registros. Estas informaciones del archivo registral pueden darse de dos maneras: ya sea directa o indirectamente. La primera consiste en que la parte interesante solicite la información personalmente ante el funcionario respectivo, en cambio, la segunda consiste en que la parte interesada lo solicite mediante la presentación de una solicitud.

2.8. La Calificación Registral:

2.8.1. Base Legal:

La calificación registral se encuentra regulado en el artículo 31° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual prescribe que: “La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.(...)”.

2.8.2. Definición:

Según, **Pau Pedron, Diez-Picazo, Amorós Guardiola y Álvaro Delgado**, citados por: (Schreiber Pezet M. A., 2006, págs. 840, 841) definen a la calificación registral de la siguiente manera:

- Para **Pau Pedron**: “La calificación consiste en el control de legalidad de los documentos inscribibles” y su finalidad “es exclusivamente la de determinar la accesibilidad del título al registro”.

- Por su parte, **Diez-Picazo**: Considera que se “trata (...) de un enjuiciamiento que el registrador sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos”.

- Finalmente, **Amorós Guardiola**: en forma más extensa, entiende que:

“calificar es tanto como nominar o designar la naturaleza de un fenómeno jurídico (...) pero es también enjuiciar su eficacia jurídica, determinar si es válido, nulo o inoponible; de manera que la idea de calificación en términos jurídicos apunta tanto a un juicio de existencia o de naturaleza como a un juicio de eficacia. A ambos significados se refiere la calificación registral, aunque tiene mayor importancia este segundo significado que proyecta la calificación sobre la eficacia del acto”.

- En palabras de **Álvaro Delgado**, la calificación registral “es el control que realiza el registrador a efectos de determinar si el título presentado al registro es inscribible, sobre la base de los diversos principios que, como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción, cada sistema contempla”.

En ese sentido, la calificación registral no viene a ser más que la evaluación total de los actos o títulos que pretenden ingresar al registro, para luego determinar si es viable su procedencia y; por ende, su inscripción en el registro.

2.8.3. Caracteres:

Según, (Jiménez Saavedra H. , 2010) las características de la calificación registral son las siguientes:

- **Es una labor jurídica.** La primera exigencia al calificar es la aplicación del principio de legalidad en cuanto a los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción; en consecuencia, se trata de una labor eminentemente jurídica, máxime si la calificación concluye en una decisión del Registrador cuyos efectos son jurídicos.

En ese sentido, el registrador da inicio a su labor jurídica al calificar la legalidad de los documentos presentados ante el registro, bajo los parámetros legales ya establecidos que rigen sobre la misma, el cual consiste en la verificación de la documentación en cuya virtud se solicita la inscripción, con la finalidad de verificar si el contenido del mismo cumple con los requisitos establecidos por el cuerpo normativo regulador, lo cual se determinará con el pronunciamiento que emita el registrador, el mismo que genera efectos jurídicos.

- **Autonomía en su ejercicio.**- Al respecto el artículo 3° de la ley 26366, de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la SUNARP, establece como una de las garantías del sistema registral peruano la *autonomía* de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales. Relativizando esta garantía el art. 31 del Reglamento General de los Registros Públicos la describe como “*independiente*”, personal e indelegable. Existe Subordinación a la ley con libertad de criterio, no excluyéndose la posibilidad de realizar consultas genéricas sobre los alcances jurídicos de las normas legales.

Porque, más que una característica de la calificación registral, viene a ser una garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos, por el carácter autónomo e independiente que tienen los funcionarios al realizar sus funciones, no pudiendo ser este delegable a otro funcionario para que realice dicha función. Si bien existe subordinación a la ley, esto no impide que se pueda realizar consultas sobre los alcances jurídicos de las normas legales.

- **Personalísima.**- La función de calificación es personal e indelegable, es un poder que otorga la ley, así se establece en el Reglamento General de los Registros Públicos vigente. La responsabilidad tiene el mismo carácter y ante un título el Registrador o la segunda instancia registral no pueden ejercer su

función en virtud a consultas realizadas, se sujeta a la legalidad de los instrumentos presentados.

En ese sentido, es una función netamente personal e indelegable, puesto que así se encuentra estipulado en el cuerpo normativo que lo regula, lo cual abarca, tanto la función que ejerce como la responsabilidad que pueda surgir de la misma. Es por ello que, tanto el Registrador como el Tribunal Registral ejercen sus funciones partiendo de la legalidad de los instrumentos presentados, mas no por intermedio de consultas realizadas.

- **Necesaria.**- Además de constituir un poder, la calificación registral implica un deber. Todo título que persiga el acceso al registro, finalidad del procedimiento registral, debe necesariamente sujetarse a la previa calificación registral. La denegatoria de inscripción (tacha – observación) o la inscripción misma exigen la previa calificación registral, ello derivado de los efectos que nuestro sistema registral atribuye a las inscripciones: legalidad, legitimación y fe pública registral. El artículo 2011 del código Civil resulta mandatorio en este extremo cuando establece que “los Registradores califican...”. Similar descripción normativa encontramos en el numeral V del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

En ese sentido, todo acto o título que pretende ingresar al registro, previamente tiene que pasar por un filtro o calificación, lo cual es necesario para determinar si es viable o no su procedencia en el registro. Se dice que es necesario, porque la calificación registral implica un deber del registrador.

- **Integral.** Esta es una característica que, igualmente, surge del Reglamento General de los Registros Públicos; así, en el artículo 31º se establece que la calificación registral es la evaluación integral de los títulos.

Porque la calificación registral que realizan los registradores versa sobre el contenido del título en su totalidad, mas no parcial. Pues así se encuentra estipulado en el cuerpo normativo que lo regula.

2.8.4. Alcances de la calificación:

Según, (Jiménez Saavedra H. , 2010). El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar los títulos ingresados para su inscripción, deben:

- a) Confrontar la *adecuación* de los *títulos* con los *asientos* de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, *complementariamente*, con los *antecedentes registrales* referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del **RENIEC**, a fin de verificar que se trata de la misma persona;
- b) Verificar la existencia de *obstáculos* que emanen de la partida en la que debe practicarse la inscripción, así como de *títulos pendientes* relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción;
- 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;

- f) Verificar la *capacidad de los otorgantes* por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro *Personal*, Registro de *Testamentos* y Registro de *Sucesiones Intestadas* debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;
- 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;
- h) Efectuar la *búsqueda* de los datos en los índices y partidas registrales respectivas, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;
- i) *Rectificar* de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

El Registrador no podrá denegar la inscripción por *inadecuación* entre el *título* y el contenido de *partidas registrales de otros registros*, salvo lo dispuesto en los literales e) y f) que anteceden.

En ese sentido, los alcances de la calificación registral antes mencionados, van a permitir que el registrador público tenga más lucidez sobre lo que se está pretendiendo inscribir en el registro. Por lo que, al realizar su función con la debida precaución del caso, no está más que, actuando de manera diligente, ya que se está cerciorando de que todo se cumpla dentro de los parámetros que exige la ley en especial.

2.8.5. Límites de la calificación registral:

Según, (Jiménez Saavedra H. , 2010). 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:

a) En la primera instancia:

- Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c) que sigue, no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.
- Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c) que sigue, procederá de la siguiente manera:
 - Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.
 - Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del *plazo de seis meses* posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título. El funcionario responsable del Diario dispone lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo referido.

- Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, debe sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

En ese sentido, los límites a la calificación registral en primera instancia, consisten en el impedimento que tiene el registrador de formular nuevas observaciones a los títulos que hayan sido calificados anteriormente por otro registrador, por lo que, a lo mucho podrán dejar sin efecto las observaciones formuladas al título anterior o, de ser el caso proceder a su liquidación o inscripción.

b) En la segunda instancia

- Salvo lo dispuesto en el literal c) que sigue, el Tribunal Registral no puede formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.
- 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. Sin embargo, podrá dejar sin efecto observaciones anteriormente confirmadas. Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará al Superintendente Adjunto que convoque a un Pleno Extraordinario para que se discuta la aprobación del criterio establecido anteriormente o se adopte el nuevo criterio. En este último caso, la Resolución que adopte el nuevo criterio tendrá el carácter de precedente de observancia obligatoria.

En ese sentido, los límites a la calificación registral en segunda instancia, consisten en el impedimento que tiene el Tribunal Registral cuando conoce un título en vía de apelación, al salirse del contexto advertido por el Registrador en primera instancia. Es decir, no puede formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador de la mencionada instancia. Sin embargo, puede dejar sin efecto dichas observaciones. Asimismo, cuando conozca un título similar a la anterior por la misma u otra Sala, deberá sujetarse al criterio ya establecido; sin perjuicio del anterior, cuando la Sala considere apartarse de dicho criterio, podrá solicitar al Superintendente Adjunto convoque a un Pleno Extraordinario para que se debata la aprobación del criterio ya establecido o se adopte un nuevo criterio, por lo que, en el caso de que resulte aprobado este último, tendrá el carácter de precedente de observancia obligatoria.

2.9. El Procedimiento Registral:

2.9.1. Base Legal:

El procedimiento registral se encuentra regulado en el primer párrafo del artículo 1° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual prescribe que: “El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título”.

2.9.2. Definición:

En cuanto a su definición, se ha señalado que: “El procedimiento registral es aquella consecución de actos que realizan las personas para “Inscribir el Título en el Registro” (SUNARP), la inscripción del título sirve para brindar seguridad jurídica frente a terceros respecto del acto que se inscribe (...)”. Según, (El Procedimiento Registral Peruano, 2015).

En ese sentido, el procedimiento registral consiste en la sucesión de actos o pasos a realizar por una persona, con el único propósito de lograr la inscripción del título pretendido al registro, con la finalidad de salvaguardar los derechos recaídos sobre el mismo, dotándolos de seguridad jurídica frente a terceros.

2.9.3. Naturaleza Jurídica:

Según, (El Procedimiento Registral Peruano, 2015) :

“(...) La naturaleza jurídica es especial porque en el procedimiento registral se aplica legislación registral y no de otra naturaleza, sin embargo cuando señala que es no contenciosa se refiere a que si bien es cierto el procedimiento registral tiene aspectos del procedimiento administrativo general, su marco legal no será de aplicación de manera directa sino de manera supletoria; es decir que de acuerdo al título que se desea registrar se aplicará la legislación registral y de manera supletoria la normas administrativas”.

En cuanto a su naturaleza, el procedimiento registral tiene un carácter especial, porque los actos suscitados en ello, son regulados por una legislación especial como lo es la registral, más no de otra naturaleza; tiene el carácter no contencioso, ya que solo interviene una parte, más no dos, como sucede en el procedimiento administrativo general; a pesar de ello, se incorpora a la legislación registral aspectos del procedimiento administrativo general, esto en relación al título que se pretende inscribir, ya que va depender de ello, si se aplica la legislación registral o supletoriamente la legislación administrativa.

2.9.4. Objetivos del Procedimiento Registral:

El procedimiento registral persigue un "DOBLE OBJETIVO", que puede ser un objetivo instrumental y el otro objetivo es sustantivo, según, (El Procedimiento Registral Peruano, 2015) .

- **Objetivo Instrumental:** éste consiste en la práctica de un asiento, es decir que va a servir para inscribir un título en el registro.

Porque, es el asiento registral el instrumento que servirá de mucha utilidad para la inscripción de un título al registro.

- **Objetivo Sustantivo:** consiste en la proclamación de la situación jurídica o del derecho que se desea registrar; es decir, la pretensión del presentante (solicitante).

Porque, su objetivo se enfoca en dar a conocer la pretensión del solicitante, a través de la declaración del derecho o situación jurídica que se pretende registrar.

2.9.5. Características del Procedimiento Registral:

Según, **Gonzales & Escate**, citados por: (El Procedimiento Registral Peruano, 2015), sostienen que basado en la existencia de un documento público (verdad circunscrita en el papel), se dan las siguientes características, de las cuales ambas conllevan diferencias:

a) Registral Administrativo:

- **No hay libertad de prueba**, el acto está documentado en la forma prevista por la ley. (Artículo 2010 del Código Civil).
- **No opera el principio de libre valoración de la prueba mediante un juicio razonado**, pues debe cumplirse con el documento público requerido. (Artículo 2010 del Código Civil).

- **No hay impulso oficioso**, por lo que toda inscripción requiere la rogación o instancia de parte interesada. (Artículo 2011 del Código Civil).
- **No hay citación a los terceros**, que puedan afectarse con el acto.

En ese sentido, el documento público tiene un carácter administrativo, no en referencia a la legislación administrativa, sino, porque para determinar su ingreso al registro, se deberá cumplir con todas las formalidades que se encuentran estipuladas por el Código Civil; en consecuencia, toda acción fuera del cuerpo normativo antes mencionado, no son de aplicación a la misma.

b) Registral Puro:

- **Se puede utilizar distintos medios probatorios** sin que necesariamente exista esa limitación. (Artículos 163.1° y 166° Ley 27444).
- **Se puede apreciar la prueba con criterios de razonabilidad**, sin estar atados a criterios inflexibles. (Artículo 6.1° Ley 27444).
- **Pueden tramitarse de oficio**, pues en ellos se supone que está en juego interés público. (Artículo 103° Ley 27444).
- **Si caben oposiciones o reclamaciones mientras dura el trámite** si existe el riesgo de afectar a terceros (Artículos 51.2° y 60° Ley 27444).

A diferencia de lo anterior, en este caso sucede todo lo contrario, ya que el documento público, al estar amparado por la legislación administrativa, permite que si se pueda realizar los actos que en la legislación anterior resultaban prohibidas. Por lo que, si bien todo parte en virtud del documento público, pero para efectos de su inscripción todo depende de la legislación que se va aplicar.

2.9.6. Instancias del Procedimiento Registral:

Según, (Flores Rojas P. , pág. 34 y 35), las instancias del procedimiento registral, conforme al **artículo 3° del Reglamento General de los Registros Públicos**, son los siguientes:

- **Primera Instancia: (El Registrador Público)**
 - Funcionario Público, características especiales como la autonomía en la calificación registral con sujeción a la legalidad aplicable.
 - Las autoridades administrativas superiores carecen de competencia para dictar órdenes respecto a la calificación de los títulos.
 - En el ejercicio de sus funciones es autónomo, actúa de manera independiente, personal e indelegable.
 - Para asumir al cargo se requiere ser peruano, con 02 años en la función de asistente registral y 04 años de ejercicio profesional de abogado y haber aprobado el concurso público de méritos. Son nombrados en cada zona registral por el Jefe zonal.
 - Efectúa el proceso de inscripción y publicidad de los actos y contratos
 - Realiza las liquidaciones de las devoluciones de derechos de tasas registrales.
 - Propicia y facilita las inscripciones, formula las observaciones y tachas de los actos y contratos.
 - Emite opinión de carácter técnico registral.
 - Emite informes mensuales.
 - Depende Jerárquicamente del jefe zonal.
 - Responde administrativamente y funcionalmente ante el gerente registral.
 - Tiene mando funcional sobre el asistente registral a su cargo.

- **Segunda Instancia: (El Tribunal Registral)**

- Reglamento del Tribunal Registral (Res. N° 565-2002-Sunarp-Sn-del 29-11-2002, modificado por (Res. N° 263-2005-Sunarp-Sn 21-10-2005).
- Segunda y última instancia administrativa de las apelaciones contra las observaciones, tachas, liquidaciones y otras emitidas por los registradores en el proceso registral.
- Los vocales son independientes en el ejercicio de sus funciones no estando sometido a mandato imperativo alguno.
- Tiene competencia nacional.
- Está conformada por 5 salas descentralizadas e itinerantes: 1º, 2º y 3º con sede en Lima, 4º sede en Trujillo y 5ª sede en Arequipa.
- El tribunal registral está compuesto por 16 vocales, 15 integran sala y 1 es alterno.
- El tribunal cuenta con 1 presidente 1 secretario técnico y 5 presidentes de sala. El presidente es designado por el Superintendente adjunto entre los presidentes de sala por un año.
- Cada sala se encuentra integrada por 3 vocales. Los presidentes de cada sala son elegidos por un año.
- El pleno registral es la reunión de los vocales que integran el tribunal y sus atribuciones está la de aprobar y modificar o dejar sin efecto los precedentes de observancia obligatoria.
- Los acuerdos del pleno que aprueban precedentes de observancia obligatoria establecerán las interpretaciones a seguirse de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sea modificado o dejado sin efecto mediante otro pleno, mandato judicial o norma posterior.

2.9.7. Procedimiento Registral (Primera Instancia):

Según, (El Procedimiento Registral Peruano, 2015), establece el siguiente procedimiento:

2.9.7.1. Inicio del Procedimiento Registral:

Se inicia el procedimiento registral con la presentación de la solicitud a través de un formato que la SUNARP ha diseñado conforme a la ley, el cual debe ir acompañado con el documento que señala el derecho que desea registrar. Cabe señalar que la solicitud es de acuerdo al principio de rogación en donde las inscripciones de los registros no se realizan de oficio sino es a petición de parte por lo que el presentante (solicitante de la inscripción) tiene la facultad de interponer recursos impugnatorios conforme a la ley.

Esta etapa es la que da inicio al procedimiento registral, el cual consiste en la presentación de una solicitud (formato SUNARP) acompañado con el documento que contiene el derecho que se pretende inscribir en el registro, el mismo que debe ser solicitado por el presentante, más no por el registro, quien además, tiene la facultad de interponer recursos impugnatorios en caso no este conforme con lo establecido por el registro. Es por ello, que la solicitud que da inicio al procedimiento registral está amparado por el principio de rogación.

2.9.7.2. Calificación del Título:

Luego de realizar esta etapa, el Registrador Público, dentro del plazo de ley, calificará la solicitud bajo el principio de Legalidad regulado en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento de los Registros Públicos, en donde examina y revisa cada uno de los documentos presentados por el presentante. La calificación puede ser positiva o negativa; es positiva cuando el presentante ha cumplido con todos los requisitos y no ha existido ninguna observación a sus

documentos, por lo tanto se admite su solicitud y se pasaría a registrar el título de su pretensión, y puede ser negativa cuando la solicitud es rechazada por el Registrador Público, en este caso dicho funcionario público puede observar, liquidar y tachar el título.

En el caso de que como resultado de la calificación de la solicitud presentada por el "Presentante" haya sido negativa, el Registrador Público deberá especificar el fundamento por el cual declara INADMISIBLE, siendo cualquiera de ellos: Observación, Liquidación, y Tachar el título.

a) La observación: consiste en que adolece la solicitud de algún defecto que puede ser subsanable, es decir que sea un defecto de forma; en este caso el Registro Público puede señalar un plazo mínimo de días para que subsane dicho omisión.

Es la advertencia que realiza el registrador en virtud de que la solicitud presentada al registro adolece de algún defecto subsanable, siempre y cuando el error en el que ha incurrido el solicitante sea de forma, por lo que se le otorgará un determinado plazo para que subsane dicha omisión.

b) En el caso de la liquidación: ésta consiste en que el presentante de la solicitud no ha hecho el pago respectivo de una tasa de derechos registrales, en este caso el Registrador Público indica que tiene que hacer el pago respectivo dentro del plazo de ley.

En este caso, para que la solicitud sea aceptada se requiere efectuar el pago respectivo de una tasa por derechos registrales; en consecuencia, se le exhortara a que lo haga dentro del plazo de ley.

c) **Por último, en el caso de tachar el título:** éste consiste en un defecto insubsanable que tiene la solicitud o los documentos anexados.

A diferencia de la observación, en este caso, tanto la solicitud como el documento anexado resultan insubsanables, debido a que contienen errores de fondo que ameritan ser corregidos en la brevedad, por lo cual se procede a tachar el título hasta que el mismo sea corregido.

2.9.7.3. Conclusión del Procedimiento Registral:

De lo expuesto líneas arriba, se puede señalar que se inscribe el título cuando el asiento registral exprese el acto jurídico empleado; es decir, que surja o emane del derecho o acto que se inscribió, asimismo, en los asientos va a constar las partidas electrónicas las cuales llevan un código de acuerdo a cada caso que ingresa o registra el sistema de la SUNARP para el caso de la inscripción de títulos. En el asiento, su contenido debe ser el siguiente: primero debe de haber un resumen del derecho o acto inscrito, especificando datos relevantes, segundo, debe el documento contar con la fecha, hora y N° del título, derechos pagados (tasa registral), la fecha de la inscripción del título y el nombre del registrador. Posterior al asiento, se efectúa la anotación de inscripción el cual consiste en que por cada título inscrito se extenderá una anotación por duplicado, es decir como si fuera copias de las cuales una va dirigida al archivo y otra al presentante (solicitante); todos los aspectos anteriores tendrán que realizarse dentro del plazo de 7 días primeros a la presentación.

Esta etapa, es la que da por concluida el procedimiento registral, el cual consiste en la realización de todos los procedimientos necesarios, con la finalidad de llegar a inscribir el título en el registro. No obstante, estos procedimientos deberán realizarse en un plazo máximo de 7 días primeros a la presentación del

título. Por lo que, habiendo realizado todo ello, se procederá a la inscripción del título en el registro, el cual dará por concluido el procedimiento registral.

2.9.8. Procedimiento Registral (Segunda Instancia):

Según, (El Procedimiento Registral Peruano, 2015), establece el siguiente procedimiento:

2.9.8.1. Recurso de Apelación:

En segunda instancia, el procedimiento registral se inicia cuando el presentante (solicitante de la inscripción del título) está en desacuerdo respecto a las decisiones de los Registradores Públicos: observaciones, tachas o liquidaciones del título, por lo que el presentante interpone ante el Registrador que efectuó la calificación, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, el Recurso de Apelación, para ello debe cumplir con el plazo, caso contrario el Tribunal Registral lo declarará improcedente por extemporáneo.

En esta etapa, el procedimiento registral se inicia, cuando el presentante estando en desacuerdo con lo establecido por el Registrador Público, acude ante el Tribunal Registral (segunda instancia), dentro del plazo establecido por ley, para interponer recurso de apelación contra lo establecido por el registrador que rechazo el título, con la finalidad de que se revierta dicha situación y; por ende, se inscriba el título solicitado.

2.9.8.2. Calificación del Recurso de Apelación:

Luego de que el apelante, dentro del plazo de diez días de ingresado el recurso de apelación, tendrá la opción de solicitar o pedir informe oral, esta actuación consiste en que el presentante (en primera instancia) solicitará la palabra

para explicar sobre los hechos relevantes que cree conveniente para la solución de su petición.

En esa secuencia, concluida el informe oral, el Presidente del Tribunal Registral va a asignar a uno de sus vocales para que actúe como ponente, posterior a ello, se inicia el debate y las votaciones para confirmar o no la petición del presentante (en primera instancia).

- **Consecuencias de la calificación:** Para que se apruebe la pretensión del apelante, se necesitará de 2 votos conformes de los vocales, el plazo para emitir una respuesta (resolución) sobre su recurso de apelación será de 30 días en donde se le notificará, sin embargo, en relación al plazo, no necesariamente se cumple, puede hasta prorrogarse.
- **Pronunciamiento (del Tribunal Registral):**
 - Confirmado parcial o totalmente la decisión del Registrador Público.
 - Revocando parcial o totalmente la decisión del Registrador Público.
 - Declarando Improcedente o Inadmisible la Apelación.
 - Declarando Admisible (Aceptando) o Denegando total o parcialmente el desistimiento.

En ese sentido, la calificación del recurso de apelación, consiste en la actuación de los hechos relevantes que son materia de controversia, mediante el informe oral solicitado por el presentante. Concluido dicho informe oral, el Tribunal Arbitral iniciará el debate y posteriormente las votaciones, para

determinar si se confirma o no la petición del presentante, la cual fue solicitada en primera instancia.

2.9.8.3. Ejecución de Resoluciones:

Según, (Flores Rojas P. , pág. 86), menciona lo siguiente:

- a) Si el tribunal ordena la inscripción y los derechos se encuentran pagados,** el registrador procederá extender los asientos, plazo 2 a 10 días si es complejo.
- b) Si los Derechos no se encuentran pagados** tiene un plazo de 10 días, si paga el registrador extiende el asiento (5 días) si no paga caduca la vigencia del asiento.
- c) Si se confirma la observación tendrá 15 días** para levantarlas si cumple el registrador extenderá el asiento (5 días), en caso de no estar de acuerdo y no subsanar podrá interponer demanda contencioso administrativa, al igual cuando se declare inadmisible o improcedente el recurso.
- d) En los casos que proceda la impugnación judicial,** contra las resoluciones del tribunal registral, el asiento de presentación del título apelado se mantendrá vigente 15 días adicionales al plazo para interponer la demanda contencioso administrativa (3 meses) para efectos de anotar la demanda.

Anotada la demanda o vencido el plazo sin interponerla caduca el asiento de presentación y se efectuará la tacha y se levanta la anotación de la apelación.

En caso que se ampare la demanda los efectos de las inscripciones se retrotraen a la fecha del asiento de presentación.

CAPÍTULO 3

EL LAUDO ARBITRAL

EL LAUDO ARBITRAL

3.1. Base Legal:

El laudo arbitral se encuentra regulado en el título V (del artículo 52° al 61°) de la Ley de Arbitraje (Decreto Legislativo N° 1071).

3.2. Definición:

Según, (Lohmann Luca De Tena, 1993, pág. 164), señala que: “El laudo es, como está dicho, la expresión o manifestación de voluntad de los árbitros sobre el tema sometido a su dictamen”. Asimismo, cita a **Montuesky**, quien señala que: “El laudo es una decisión, una declaración de opinión sobre la controversia y que ha de ser exteriorizada formalmente”.

Por su parte, (Vidal Ramírez, 2003, pág. 123 y 124) señala que:

“El laudo es la decisión que adoptan los árbitros y mediante la cual resuelven la controversia, amparando o desamparando las pretensiones de las partes, las que están obligadas a acatarlo (...)”. Agrega, al señalar que: *“El laudo es un acto jurídico, de naturaleza jurisdiccional y procesal, como acabamos de advertir, absolutamente autónomo respecto del convenio arbitral. Es en el laudo que los árbitros ponen en evidencia su independencia e imparcialidad, su probidad en suma”.* Concluye, diciendo que: *“El laudo que estamos conceptuando es el laudo definitivo, el que resuelve la controversia y que responde a la convicción que se han formado los árbitros luego de haber estudiado y evaluado las posiciones de las partes y ameritado sus medios probatorios”.*

Asimismo, **Fouchard, Gaillard, Goldman**, citados por: (Cantuarias Salaverry, 2007, pág. 139) definen al laudo arbitral como:

“una decisión final respecto de todo o parte de la disputa sometida a conocimiento de los árbitros, sea que se refiera al fondo de la controversia, a la competencia de los árbitros o a temas de procedimiento, siempre y cuando esa decisión sea, como ya se indicó, final”.

En ese sentido, el laudo arbitral no es más que el pronunciamiento final de los árbitros sobre la controversia sometido a su dictamen, en la que, después de haber realizado un estudio del caso concreto, evaluado las intervenciones de las partes y analizado los medios probatorios,

resuelven emitiendo fallo favorable o desfavorable, de acuerdo a las pretensiones de las partes. El laudo arbitral adquiere la calidad de cosa juzgada, la misma que será de cumplimiento obligatorio desde su notificación a las partes.

3.3. Forma del laudo:

En cuanto a la formalidad del laudo, esta se encuentra regulada en el artículo 55° de la Ley de arbitraje, el cual prescribe que: “Todo laudo deberá constar por escrito y ser firmado por los árbitros (...). Se entiende que el árbitro que no firma el laudo ni emite su opinión discrepante se adhiere a la decisión en mayoría o la del presidente, según corresponda”.

Es así que, el dispositivo legal antes mencionado, recoge expresamente la formalidad del laudo, al señalar que deberá constar por escrito y ser firmado por los árbitros para su conformidad. Asimismo, se presume, que el árbitro que no firma o discrepa con la decisión tomada por los otros árbitros, se adhiere a dicha decisión, ya sea en mayoría o a la del presidente.

3.4. Contenido del laudo:

En cuanto al contenido del laudo, esta se encuentra regulada en el artículo 56° de la ley en mención, el cual prescribe que: “Todo laudo deberá ser motivado (...). Constarán en el laudo la fecha en que ha sido dictado y el lugar del arbitraje determinado (...)”.

Es así que, el dispositivo legal antes mencionado, recoge expresamente el contenido del laudo, al señalar que en él, constará la fecha en que se ha emitido el respectivo laudo y el lugar en donde se ha llevado a cabo el arbitraje. Asimismo, los laudos deberán ser motivados, salvo previo acuerdo de las partes en que así no sea.

3.5. Efecto del laudo:

En cuanto a la eficacia del laudo, esta se encuentra regulada en el artículo 59° de la ley en mención, el cual prescribe que: “Todo laudo es definitivo, inapelable y de obligatorio cumplimiento desde su notificación a las partes. El laudo produce efectos de cosa juzgada”.

Es así, que el dispositivo legal antes mencionado, recoge expresamente los efectos del laudo, al señalar que el laudo es definitivo, inapelable y de obligatorio cumplimiento desde su notificación a las partes. En cuanto al primero, es definitivo, porque da por culminado un proceso arbitral; en cuanto al segundo, es inapelable, porque no existe segunda instancia que conozca el contenido del laudo en vía de apelación y; en cuanto al tercero, es de obligatorio cumplimiento desde su notificación a las partes, porque deberán acatar la decisión tomada por el árbitro o tribunal arbitral contenida en el laudo. Por otro lado, al igual que la sentencia, el laudo arbitral también produce efectos de cosa juzgada.

3.6. Tipos de laudos arbitrales:

Según, **Várady, Barcelo y Von Mehren**, citados por: (Cantuarias Salaverry, 2007, pág. 296 y 297) , señala que: “Hoy es aceptado que, por lo menos, existen dos tipos de laudos arbitrales”, siendo estos los siguientes:

a) Laudo Final, que está referido a aquellos laudos que resuelven de manera definitiva todas las controversias sometidas a conocimiento de los árbitros y que, además, una vez emitidos, implican la culminación de la misión de los árbitros.

En ese sentido, el laudo final da por concluido el proceso arbitral en la que se dilucidaron todas las controversias llevadas a cabo por los árbitros y, que al ser emitida, dan por finalizada la labor de los árbitros.

b) Laudo Parcial, que está referido a aquellos laudos que resuelven de manera definitiva parte de la controversia sometida a conocimiento de un tribunal arbitral, dejando pendiente de resolver (sea en otro laudo parcial o en el laudo final), el resto del conflicto.

A diferencia del anterior, este laudo solo resuelve una parte de la controversia, más no la totalidad del mismo .Por lo que, la controversia pendiente se resolverá en otro laudo parcial o definitivo.

3.7. Recurso de Anulación:

El recurso de anulación se encuentra regulado en el inciso 1 y 2 del artículo 62° de la Ley de Arbitraje, el cual prescribe que: “Contra el laudo solo podrá interponerse recurso de anulación. (...). El recurso se resuelve declarando la validez o la nulidad del laudo. Está prohibido bajo responsabilidad, pronunciarse sobre el fondo de la controversia o sobre el contenido de la decisión o calificar los criterios, motivaciones o interpretaciones expuestas por el tribunal arbitral”.

En ese sentido, el recurso de anulación consiste en la única vía idónea, que puede interponer aquella parte que considere que existe un error en el contenido del laudo emitido por el Tribunal Arbitral. No obstante, el error advertido por dicha parte, tiene que ser de carácter formal más no de fondo. Por lo que, su objetivo consiste en la revisión de su validez en relación a las causales que la ley en especial señala.

Asimismo, la Ley de Arbitraje, ha regulado de manera expresa en el inciso 1 del artículo 63°, las causales que podrían dar lugar a que un laudo se declare nulo, señalando que: “El laudo solo podrá ser anulado cuando la parte que solicita la anulación alegue y pruebe:”

- a) Que el convenio arbitral es inexistente, nulo, anulable, inválido o ineficaz.
- b) Que una de las partes no ha sido debidamente notificada del nombramiento de un árbitro o de las actuaciones arbitrales, o no ha podido por cualquier otra razón, hacer valer sus derechos.
- c) Que la composición del tribunal arbitral o las actuaciones arbitrales no se han ajustado al acuerdo entre las partes o reglamento arbitral aplicable, salvo que dicho acuerdo o disposición estuvieran en conflicto con una disposición de este Decreto Legislativo de la que las partes no pudieran apartarse, o en defecto de dicho acuerdo o reglamento, que no se han ajustado a lo establecido en este Decreto Legislativo.
- d) Que el tribunal arbitral ha resuelto sobre materias no sometidas a su decisión.

- e) Que el tribunal arbitral ha resuelto sobre materias que, de acuerdo a la Ley, son manifiestamente no susceptibles de arbitraje, tratándose de un arbitraje nacional.
- f) Que según las leyes de la República, el objeto de la controversia no es susceptible de arbitraje o el laudo es contrario al orden público internacional, tratándose de un arbitraje internacional.

En ese sentido, las causales que anteriormente se han mencionado, son requisitos indispensables para que la parte que considere que el error de carácter formal contenido en el laudo arbitral se encuentre inmerso en cualquiera de las causales ya mencionadas, interponga recurso de anulación contra dicho laudo, con el objetivo de que se corrija dicho error formal.

3.8. Ejecución del laudo:

En cuanto a la ejecución del laudo, esta se puede dar en dos ámbitos:

3.8.1. Ejecución Arbitral:

Se encuentra regulado en el inciso 1 y 2 del artículo 67° de la Ley de Arbitraje, el cual prescribe que : “A solicitud de parte, el tribunal arbitral está facultado para ejecutar sus laudos y decisiones, siempre que medie acuerdo de las partes o se encuentre previsto en el reglamento arbitral aplicable. (...)”.

En ese sentido, se presume que el tribunal arbitral puede ejecutar sus propios laudos. Sin embargo, ello está condicionado a que sean las mismas partes quienes así lo decidan o, se encuentre previsto en el reglamento arbitral aplicable. No obstante, toda regla tiene su excepción y, esta se da, en el caso de que el tribunal arbitral considere necesario cesar en sus funciones, sin que este incurra en responsabilidad.

3.8.2. Ejecución Judicial:

Se encuentra regulado en los incisos 1, 2, 3 y 4 del artículo 68° de la Ley de Arbitraje, el cual prescribe que: “La parte interesada podrá solicitar la ejecución del laudo ante la autoridad judicial competente acompañando copia de este y de sus rectificaciones, interpretaciones, integraciones y exclusiones y, en su caso, de las actuaciones de ejecución efectuada por el tribunal arbitral. (...)”.

En este caso, la ejecución del laudo será en sede judicial, cuando así lo solicite la parte interesada, por lo que, para efectos de su ejecución, este deberá acompañar copia de todo lo actuado en el proceso arbitral, más toda la documentación necesaria que crea conveniente o la que sea solicitada por la autoridad judicial.

CAPÍTULO 4

LA INSCRIPCIÓN DE LAUDOS
ARBITRALES FRAUDULENTOS EN
LOS REGISTROS PÚBLICOS

LA INSCRIPCIÓN DE LAUDOS ARBITRALES FRAUDULENTOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS

4.1. La sobrevaloración del arbitraje:

En nuestro país, el arbitraje es considerado como una de las soluciones inmediatas a los problemas que hoy en día aqueja a nuestro sistema judicial, nos referimos a la carga procesal, lo cual no es del todo cierto, ya que en la práctica dicha aseveración no contrasta con la realidad. Por lo que, prueba de ello, es la gran diferencia que existe entre los procesos que conoce el sistema judicial con los del arbitraje.

Es así que, según: (Gonzales Barrón G. H., 2015, pág. 195).

“(...) el órgano jurisdiccional conoce un millón de procesos al año, mientras que la Cámara de Comercio de Lima no debe llegar a mil arbitrajes en ese mismo periodo. La pregunta seria, ¿qué cambios efectivos podrían lograrse si el mecanismo paralelo comprende menos del 0,1 % de los expedientes judiciales? Frente a ese universo, el arbitraje no representa solución alguna”.

En ese sentido, se puede apreciar que no ha habido ningún cambio en nuestro sistema judicial que haya representado una solución a dicho problema, puesto que, aún persiste la carga procesal; esto se debe, a que el mecanismo paralelo al Poder Judicial, nos referimos al arbitraje, no ha sabido simplificarle el trabajo. Por lo que, resulta ilógico seguir creyendo que el arbitraje representa una solución a los problemas del sistema judicial.

4.2. El aprovechamiento de las organizaciones delictivas al acudir al arbitraje:

No es extraño, que hoy en día las organizaciones delictivas opten por acudir al arbitraje para iniciar un proceso fraudulento, que a diferencia del Poder Judicial les resulta más factible, debido a la flexibilidad que otorga la ley de arbitraje, en donde no está permitido cuestionar tanto las actuaciones de los árbitros durante el proceso como las decisiones que estos mismos emitan mediante el pronunciamiento de un laudo arbitral, el cual tiene la calidad de cosa juzgada y; que, además, representa el título con el que posteriormente será inscrito en el registro.

Es así que, según: (Gonzales Barrón G. H., 2015, pág. 198) señala lo siguiente:

“La modalidad delictiva se inicia con un convenio arbitral falso, que da lugar a un arbitraje amañado en el que se discute la propiedad o la posesión de un bien inmueble, lo que concluye con un laudo obviamente favorable al falsario, que no tiene dificultades en inscribirse en el registro, gracias, además, a normas reglamentarias sospechosas que le abrieron las puertas de par en par, por lo cual, de la noche a la mañana, un propietario con título inscrito terminaba despojado. Por supuesto que la trama continúa con la venta inmediata al ‘tercero de buena fe’, que en tal condición exigía la entrega del bien, por lo que el propietario, recién en este momento, se enteraba de que se había convertido en invasor de lo que es suyo”.

En ese sentido, las organizaciones delictivas no están más que aprovechándose de dicha situación, en la que, mediante un convenio arbitral falso, acuden al arbitraje para iniciar un proceso fraudulento, con la finalidad de adquirir mediante el pronunciamiento de un laudo arbitral (el cual representa al título) la propiedad de un bien inmueble que no les pertenece, para que, posteriormente se proceda a su inscripción en el registro. Asimismo, una vez inscrito el cuestionado laudo arbitral en el registro, el falsario procede a transferir dicho bien que ha adquirido (de manera fraudulenta) ante el tercero de buena fe; en consecuencia, este último, le exige al que en un inicio fue propietario (ante su sorpresa) desocupe el bien inmueble.

4.3. Modalidades de fraude en las transferencias de bienes inmuebles:

Hoy en día, adquirir un bien ya sea de manera legítima o ilícita no es del todo complicado, sobre todo este último, en el que prevalece el ingenio de las organizaciones delictivas, quienes para apoderarse de un bien inmueble que no les pertenece, utilizan diversas modalidades de fraude para lograr dicho objetivo, resultado ello posible, si cuenta con el aval del arbitraje para iniciar un proceso (evidentemente fraudulento) en dicha jurisdicción, debido a la flexibilidad que otorga dicha ley; asimismo, las normas registrales avalan el ingreso de los laudos arbitrales (producto de un proceso fraudulento); en consecuencia, una vez inscrito el bien en el registro, el siguiente paso consistirá en transferirlo a un tercero de buena fe.

Es así que, según: (Gonzales Barrón G. H., 2015, pág. 86), hace mención a una de las modalidades de fraude que se vienen dando en nuestro país:

“vii) El propietario A sufre un laudo arbitral en su contra, pese a que nunca se sometió al arbitraje, y en el que, además, no es citado, no obstante, lo cual, emerge B como nuevo propietario, quien seguidamente transfiere a C. La falla del sistema se produce porque el registro estableció que el laudo ´no era observable` por ningún motivo, ni siquiera para comprobar el sometimiento del propietario al arbitraje, y, además, se le facilitó la vida a los falsarios al permitir que los árbitros puedan apercibir al registrador para forzar la inscripción. Culpa compartida entre los árbitros amañados y el registro, pero también en una ley de arbitraje demasiado flexible y tolerante, bajo la falsa premisa, como luego se verá, que el arbitraje podría ser solución frente a los males del sistema judicial.”

En ese sentido, esta modalidad de fraude no hace más que generar incertidumbre en la sociedad, debido a que los administrados se ven en la penosa necesidad de estar expectantes de que sus bienes no le sean arrebatos por el accionar de estas organizaciones delictivas, quienes aprovechándose de la flexibilidad que otorga la ley de arbitraje, acuden al mismo, para iniciar un proceso fraudulento, en la que, mediante el pronunciamiento de un laudo arbitral (en virtud de un convenio arbitral falso), despojen de sus bienes a quienes aparecen como propietarios de los mismos en el registro.

4.4. La Prescripción adquisitiva de dominio, ¿Es materia arbitrable?

La figura de la prescripción adquisitiva de dominio como ya se conoce en nuestro país, consiste en el medio de adquisición de un determinado bien con el transcurrir del tiempo, el cual se solicita en un proceso judicial, para ello, la ley contempla una serie de requisitos que son de obligatorio cumplimiento para lograr dicho objetivo. Sin embargo, la controversia surge cuando dicho acto es llevado a cabo en un proceso arbitral; por lo que, resulta necesario preguntarse, si la prescripción adquisitiva de dominio, ¿es materia arbitrable?, para ello, se debe analizar el marco legal que regula tanto la prescripción adquisitiva de dominio como las materias que son susceptibles de arbitraje.

En relación a la prescripción adquisitiva de dominio, el artículo 952° del Código Civil establece que: “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar un juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.”

Es así que, según: (Ayarza Gómez O. , 2014, pág. 45), menciona lo siguiente:

“La disposición legal claramente invoca tres componentes de aplicación: a) Que se entable un juicio para que se declare propietario al solicitante; b) Que la sentencia judicial (no un laudo), es el título para la inscripción de la propiedad; y, c) Que el derecho respecto al antiguo dueño se encuentre inscrito en el registro.”

En ese sentido, la prescripción adquisitiva de dominio no viene a ser más que el medio, por el cual un poseedor de un bien solicita que se le declare propietario del mismo, para ello, entabla un juicio con la finalidad de que mediante el pronunciamiento de una sentencia judicial (mas no un laudo), se le otorgue el título de propiedad de dicho bien, para que en lo sucesivo se inscriba en el registro.

En cuanto a la actuación del arbitraje, el inciso 1 del artículo 2° de la ley de arbitraje dispone qué materias son susceptibles de arbitraje, el cual establece que: “Pueden someterse a arbitraje las controversias sobre materias de libre disposición conforme a derecho, así como aquellas que la ley o los tratados o los acuerdos internacionales autoricen.”

Asimismo, el mismo autor: (Ayarza Gómez O. , 2014, pág. 45), señala que:

“(...) se está excluyendo del marco de actuación arbitral a la prescripción adquisitiva de dominio. (...) porque, la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio no puede ser declarada por un árbitro, al ser la prescripción un supuesto de adquisición dominial vinculado al transcurso del tiempo. No es una materia de “libre disposición” que pueda ser sometido por las partes a un proceso arbitral, por ser un caso de disposición originaria; esto es, no se encuentra dentro de la esfera de disposición de las personas. Es un caso por el cual, por imperativo legal, se encuentra reservado a los jueces la declaración de propiedad, no apreciándose un procedimiento legal distinto que sustituya a dicha facultad conforme a la norma prevista en

el Código Civil y el Código Procesal Civil, o en la ley notarial u otras normas especiales que así lo dispongan.

En ese sentido, el dispositivo legal antes mencionado ha sido claro al mencionar que solo serán sometidos a arbitraje las controversias sobre materias de “libre disposición” conforme a derecho; por lo que, la prescripción adquisitiva de dominio no encaja en este cuerpo normativo, al ser este, un modo de adquirir la propiedad mediante la posesión (continua, pacífica y pública) de un bien inmueble vinculado a un lapso de tiempo establecido por ley, el cual no puede ser declarada por un árbitro, puesto que, no es una materia de libre disposición que pueda ser sometido por las partes a un proceso arbitral, ya que no se encuentra dentro de la esfera patrimonial que esté a disposición de las personas, por lo que, la declaración de la propiedad le corresponde a la vía judicial, mas no la arbitral.

4.5. La calificación registral de laudos arbitrales fraudulentos:

En nuestro país, la calificación registral es un proceso muy importante dentro de los pasos previos a la inscripción de un acto o título al registro, el cual está a cargo del Registrador Público, quien de manera exclusiva e independiente realiza dicha función. Sin embargo, dicha calificación se ve limitada cuando se extienden laudos arbitrales fraudulentos, cuyo contenido adolece de sustento fáctico, lógico y jurídico que imposibilita su inscripción en el registro.

Es así que, según, (Ayarza Gómez O. , 2014, pág. 52) señala lo siguiente:

“En virtud de algunas resoluciones del tribunal registral se ha ido perfilando que las instancias registrales (llámese primera o segunda instancia registral), no deben calificar los laudos arbitrales. Dichos pronunciamientos tuvieron como corolario el precedente de observancia obligatoria publicado con fecha 01 de diciembre de 2012 en el diario oficial “El Peruano”(nonagésimo noveno pleno del Tribunal Registral), a partir del cual en primera instancia se están inscribiendo laudos arbitrales casi sin posibilidad de calificación, por la prohibición expresamente establecida en el referido pleno, ha llevado a un filtro casi nulo de calificación registral, inscribiéndose en algunos casos laudos con ausencia de manifestación de voluntad de las partes de celebrar el convenio arbitral; laudos conteniendo documentación en el cual se falsifican las firmas del árbitro; laudos que se encuentran fuera del ámbito o marco de

actuación legal; laudos que verdaderamente ponen en riesgo la seguridad jurídica; etc. habiendo sido denunciados varios registradores al realizar inscripciones sin el control mínimo de calificación en dichas inscripciones”.

En ese sentido, se puede apreciar que existe contradicción en el registro, ya que por un lado, el precedente de observancia obligatoria en mención prohíbe a los registradores calificar los laudos arbitrales, limitándolos a su sola inscripción en el registro y; por otro lado, si los registradores inscriben dichos laudos sin el control mínimo de calificación, estarían incurriendo en responsabilidad y; por ende, serían denunciados. Es así que, es el mismo registro quien avala la inscripción de estos laudos arbitrales (en algunos casos fraudulentos), sin que los mismos pasen por un filtro o calificación que determinen si es viable o no su inscripción en el registro.

Asimismo, el mismo autor, (Ayarza Gómez O. , 2014, pág. 53) concluye al señalar que:

“No hay ninguna razón para que el Registro ponga candado a los laudos arbitrales; no existe norma alguna o privilegio que los eximan de la calificación, si precisamente la seguridad jurídica se sustenta en la labor eficiente que el Estado reserva al Registro dentro de un sistema de inscripción y publicidad de actos y derechos. Creemos por ello que la confianza de los administrados en sus autoridades se sustenta en sus decisiones y en la exigencia mínima del cumplimiento de las normas que amparan las inscripciones: si todo es correcto, correcta será la inscripción del laudo sin observaciones”.

En ese sentido, el registro no puede pasar por alto estos abusos cometidos por los árbitros, quienes pretenden hacer efectivo la inscripción de sus laudos arbitrales, cuyo contenido adolece de sustento fáctico, lógico y jurídico que imposibilita su inscripción en el registro, amparándose en que los mismos no pueden ser calificados por los registradores, ya que fueron emitidos en un proceso cuya jurisdicción tiene el carácter autónomo e independiente, en donde no está permitido cuestionar sus decisiones. Sin embargo, la inscripción de estos laudos fraudulentos ponen en riesgo la seguridad jurídica que otorga el registro; en consecuencia, ello conlleva a que los administrados pierdan la confianza en la institución registral en cuanto a la protección de sus bienes, los cuales pueden ser despojados en un abrir y cerrar de ojos.

4.6. Surgimiento de la ley N° 30313:

Con el transcurrir de los años, el fraude inmobiliario ha venido posicionándose en nuestro país, encontrando en el Clan Orellana, a los responsables de que las fallas de nuestro Sistema Registral Peruano sea puesto en evidencia, puesto que, se les ha imputado un sinnúmero de delitos, entre ellos, el de apropiación ilícita de terrenos ajenos mediante irregulares procesos de arbitraje; por lo que, estos acontecimientos han dado lugar a que el 26 de marzo del 2015 se publique la Ley N° 30313, con la finalidad de prevenir y erradicar dicho accionar delictivo de estas organizaciones. En esta ley, se dictan disposiciones que buscan evitar la suplantación de personas y la falsificación de los documentos que ingresan a los registros públicos; para ello, la norma establece los mecanismos necesarios para intervenir y oponerse en el procedimiento de inscripción registral y otro para cancelar asientos registrales por suplantación de identidad o por falsificación de los documentos presentados a los registros públicos.

En ese contexto, el artículo 3° de dicha ley hace referencia a la **formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite**, el cual prescribe que:

“3.1. Solo se admite la presencia del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, mediante la oposición a este sustentada exclusivamente en la presentación de los siguientes documentos, según corresponda: (...) e. Declaración del árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación no ha sido expedido por él o por el tribunal arbitral. 3.5. La persona que denuncie la falsificación de documentos ante el notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales (...) e. del párrafo 3.1., pone esta denuncia en conocimiento del registrador o tribunal registral para que, de ser pertinente, se realice la tacha por falsedad documentaria, prevista en el Reglamento General de los Registros Públicos.”

En ese sentido, el mencionado artículo, alivia de una u otra manera el panorama en el que se encontraba sometido la institución registral, pero ello no implica, que represente una solución

a los supuestos de falsificación de documentos ni de suplantación de personas, ya que dicho apersonamiento al cual hace referencia la aludida norma, se encuentra limitado, debido a que solo permite la oposición a la inscripción del título por los supuestos antes mencionados, cuando se haya advertido la efectiva o supuesta participación de personas vinculadas a la actividad ilícita (organizaciones delictivas) en la elaboración de los títulos (en este caso inmerso en laudos arbitrales) sujetos a calificación en el registro.

Asimismo, el artículo 4° de la aludida ley hace referencia a los **supuestos especiales de cancelación de asientos registrales**, el cual prescribe que:

“(...) 4.3. En caso se disponga la cancelación del asiento registral, esta se realiza bajo exclusiva responsabilidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales (...) e. del párrafo 3.1., del artículo 3.”

En ese sentido, el mencionado artículo, hace mención a que la responsabilidad de la calificación del registrador público, en cuanto a la cancelación del asiento registral ya no le será extendida, debido a que dicha responsabilidad le será atribuida de manera exclusiva al funcionario (en este caso al árbitro) que presentó el documento (laudo arbitral fraudulento), para que, en virtud de ello, ante su reiterada insistencia, se proceda con la cancelación de dicho asiento registral.

Por último, la primera disposición complementaria, que modifica el artículo 2013° del Código Civil, prescribe que:

“El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.”

En ese sentido, el mencionado artículo, no hace más que, mantener en constante peligro a la institución registral, puesto que, además de las instancias registrales y el órgano judicial, se le está también otorgando facultades al árbitro para que pueda declarar la invalidez de los asientos registrales, en virtud de sus laudos arbitrales fraudulentos.

CAPÍTULO 5

METODOLOGÍA

METODOLOGÍA

5.1. Tipo de investigación:

5.1.1. Por su finalidad:

5.1.1.1. Investigación Básica: La presente investigación es de carácter básico, por cuanto el desarrollo de la misma demandó una amplia investigación, en la que se recurrió a las fuentes del derecho como: Legislación, doctrina y jurisprudencia, con la finalidad de obtener nuevos conocimientos sobre el tema abordado.

5.1.2. Por su profundidad:

5.1.2.1. Investigación Descriptiva: La presente investigación es de carácter descriptivo, por cuanto el objetivo del presente trabajo consiste en determinar de qué manera la inscripción de un laudo arbitral en el registro que resuelve un acto sobre prescripción adquisitiva de dominio vulnera el ordenamiento jurídico, mediante fundamentos teóricos, doctrinarios, legislativos y jurisprudenciales.

5.1.3. Por su naturaleza:

5.1.3.1. Investigación Documental: La presente investigación es de carácter documental, por cuanto se recurrió a las fuentes bibliografías, páginas web y jurisprudencia, las cuales sirvieron de apoyo para el desarrollo del presente trabajo de investigación.

5.2. Material de estudio:

5.2.1. Legislación Registral y Arbitral.

5.2.2. Doctrina en materia Registral y Arbitral.

5.2.3. Jurisprudencia: (resolución emitida por el Tribunal Registral).

5.3. Recolección de datos:

Para la recolección de datos se utilizó las siguientes técnicas e instrumentos, el cual detallaremos a continuación:

5.3.1. Técnicas:

- **Observación:** Se utilizará la técnica de observación, por cuanto se realizará el registro visual de lo que ocurre con la inscripción de los laudos arbitrales fraudulentos en el registro, para luego verificar si ello vulnera el ordenamiento jurídico.
- **Análisis documental:** Se utilizará la técnica de análisis documental, por cuanto esta versará sobre los dispositivos legales, doctrina y expedientes relacionados a la inscripción de los laudos arbitrales fraudulentos en el registro, para luego tratar sobre el tema y arribar a las conclusiones.
- **Fichaje:** Se utilizará la técnica de fichaje, por cuanto se hará una recolección de datos cualitativos, identificación de casuística respecto al tema e indagación de numerosa bibliografía.
- **Internet:** Se utilizara la técnica de internet, por cuanto se recurrirá a diversas páginas web relacionadas al presente tema de investigación.

5.3.2. Instrumentos:

- **Guía de observación:** Empleadas para consignar e identificar lo que ocurre con la inscripción de los laudos arbitrales fraudulentos en el registro.
- **Guía de análisis documental:** Empleadas para realizar el análisis respectivo de los dispositivos legales, doctrina y expedientes relacionados a la inscripción de los laudos arbitrales fraudulentos en el registro.

➤ **Fichas:**

- ✓ **Fichas Bibliográficas:** Empleadas para consignar los datos de las fuentes que se emplearán en el marco teórico.
- ✓ **Fichas Textuales:** Empleadas para consignar las ideas fundamentales de los autores que desarrollan el presente tema de investigación.
- **Fichas de Resumen:** Empleadas para consignar comentarios propios que irán apareciendo durante el desarrollo de la presente investigación.

➤ **Páginas Web:** Empleadas para realizar las consultas respectivas sobre el presente tema de investigación.

5.4. Análisis de datos:

Después de haber recopilado toda la información requerida para el desarrollo del presente trabajo de investigación, se procedió al análisis y depuración de los datos documentales conseguidos, con el fin de seleccionar la información más relevante que ilustre el tema que se está abordando.

CAPÍTULO 6

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

6. 1. Conclusiones:

En este capítulo se presentará las conclusiones a las cuales se han arribado a partir de la investigación descriptiva desarrollada en la presente tesis, siendo estas las siguientes:

- Se determinó que, la inscripción de un laudo arbitral en el registro que resuelve un acto sobre prescripción adquisitiva de dominio vulnera el ordenamiento jurídico, porque, no obstante de que se trata de un acto no reconocido por la ley de arbitraje como materia de libre disposición, los registradores públicos se encuentran en la obligación de inscribirlo, mas no objetarlo. Es así que, el laudo arbitral tiene acogida registral, debido a la flexibilidad que otorga el tercer párrafo del artículo 9º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, asimismo, el precedente antes mencionado.
- Se determinó que, la prescripción adquisitiva de dominio en nuestro país, no es materia arbitrable, debido a que la misma no puede ser declarada por un árbitro, puesto que, no es una materia de libre disposición que pueda ser sometido por las partes a un proceso arbitral, ya que no se encuentra dentro de la esfera patrimonial que esté a disposición de las personas; en consecuencia, la declaración de la propiedad le corresponde a la vía judicial, mas no la arbitral.
- Se estableció que, los operadores del derecho en nuestro país, han manifestado su indignación ante estos hechos que vienen tomando por asalto hoy en día al registro, puesto que, consideran inconcebible que sea el mismo registro quien, en virtud de que nada es calificable, permita el ingreso de estos laudos arbitrales (en algunos casos fraudulentos), del mismo modo, consideran alarmante las licencias que se están dando en el arbitraje, debido a la flexibilidad que otorga dicha ley, en la que, son sometidos a un proceso arbitral materias que no son susceptibles de arbitraje.

- Se estableció que, la jurisprudencia del Tribunal Registral también ha sido demasiado complaciente con los laudos arbitrales, debido a que sus resoluciones se sustentan en el estricto cumplimiento del cuestionado artículo 9° del Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios, así como también, el precedente de observancia obligatoria N° 382-2012-SUNARP/PT, los cuales prohíben, tanto al registrador como al Tribunal Registral calificar el contenido de los laudos arbitrales, limitándolos a su inscripción en el registro, sin que los mismos sean calificados.
- Después de haber analizado la ley N° 30313, se pudo concluir que, si bien dicha ley ha sido creada para contrarrestar el fraude inmobiliario mediante los mecanismos de protección contenidos en los supuestos especiales que hace mención, ello no ha representado solución alguna a los problemas que hoy en día aquejan al registro, debido a que, las organizaciones delictivas siguen acudiendo al arbitraje, para que, mediante el pronunciamiento de un laudo arbitral fraudulento (obviamente a su favor), se apoderen de bienes ajenos.

6. 2. Recomendaciones:

- El Registro deberá emitir avisos disuasivos en las entradas de las oficinas registrales a nivel nacional, con la finalidad de dar a conocer a aquellas personas que si al iniciar un trámite, actúan de mala fe o cometen delitos serán denunciados civil y penalmente, permitiendo con ello, contrarrestar el accionar de las organizaciones delictivas.
- Se deberá evaluar la creación de un órgano de control de la actividad arbitral, con la finalidad de identificar y sancionar a aquellos árbitros por mala práctica, el cual deberá consistir en ser declarados incapaces en el ejercicio de sus funciones.
- Modificar el tercer párrafo del artículo 9° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y; asimismo, dejar sin efecto el precedente de observancia obligatoria N° 382-2012-SUNARP/PT.

Referencias bibliográficas

- Amado Ramírez, E. (Julio de 2011). Obtenido de http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf
- Amado Ramírez, E. (Julio de 2011). Obtenido de http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf
- Ayarza Gómez, O. (Julio de 2014). Untitled - SUNARP, Fuero Registral N° 11. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/REVISTA-FUERO-REGISTRAL/FUERO-REGISTRAL-072014.pdf>
- Ayarza Gómez, O. (Julio de 2014). Untitled - SUNARP, Fuero Registral N° 11. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/REVISTA-FUERO-REGISTRAL/FUERO-REGISTRAL-072014.pdf>
- Ayarza Gómez, O. (Julio de 2014). Untitled - SUNARP, Fuero Registral N° 11. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/REVISTA-FUERO-REGISTRAL/FUERO-REGISTRAL-072014.pdf>
- Ayarza Gómez, O. (Julio de 2014). Untitled - SUNARP, Fuero Registral N° 11. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/REVISTA-FUERO-REGISTRAL/FUERO-REGISTRAL-072014.pdf>
- Cantuarias Salaverry, F. (2007). Arbitraje Comercial y de las Inversiones (Primera ed.). Lima, Perú: Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Cantuarias Salaverry, F. (2007). Arbitraje Comercial y de las Inversiones (Primera ed.). Lima, Perú: Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Cusi Arredondo, A. E. (06 de Febrero de 2014). Obtenido de <http://andrescusi.blogspot.pe/2014/02/los-principios-registrales-derecho.html>
- Derecho Notarial y Registral. (s.f.). Obtenido de <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/derecho-registral2.html>
- Derecho Notarial y Registral. (s.f.). Obtenido de <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/derecho-registral2.html>
- Derecho Registral Peruano. (28 de Octubre de 2009). Obtenido de <https://derechoregistralperu.wordpress.com/2009/10/28/concepto-de-sistema-registral/>
- El Procedimiento Registral Peruano. (07 de Febrero de 2015). Obtenido de <http://procedregistral.blogspot.pe/>

El Procedimiento Registral Peruano. (07 de Febrero de 2015). Obtenido de <http://procedregistral.blogspot.pe/>

El Procedimiento Registral Peruano. (07 de Febrero de 2015). Obtenido de <http://procedregistral.blogspot.pe/>

El Procedimiento Registral Peruano. (07 de Febrero de 2015). Obtenido de <http://procedregistral.blogspot.pe/>

El Procedimiento Registral Peruano. (07 de Febrero de 2015). Obtenido de <http://procedregistral.blogspot.pe/>

El Procedimiento Registral Peruano. (07 de Febrero de 2015). Obtenido de <http://procedregistral.blogspot.pe/>

Flores Rojas, P. (s.f.). Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:e2Mb23nlGZUJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/%24FILE/17.ppt+%&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe

Flores Rojas, P. (s.f.). Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:e2Mb23nlGZUJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/%24FILE/17.ppt+%&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe

Flores Rojas, P. (s.f.). Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:e2Mb23nlGZUJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/%24FILE/17.ppt+%&cd=7&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe

Flores Rojas, P. (s.f.). Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:e2Mb23nlGZUJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/%24FILE/17.ppt+%&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe

Flores Rojas, P. (s.f.). Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:e2Mb23nlGZUJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/%24FILE/17.ppt+%&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe

Flores Rojas, P. (s.f.). Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:e2Mb23nlGZUJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/%24FILE/17.ppt+%&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe

- Flores Rojas, P. (s.f.). Obtenido de
http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:e2Mb23nIGZUJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/%24FILE/17.ppt+&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe
- Forenses, I. P. (1997). Derecho Registral y Notarial (Material de enseñanza) - Tomo I (Primera ed.). Lima, Perú.
- Forenses, I. P. (1997). Derecho Registral y Notarial (Materiales de enseñanza) - Tomo I (Primera ed.). Lima, Perú.
- Galoso Mariños, W. (s.f.). monografias.com. Obtenido de
<http://www.monografias.com/trabajos30/derecho-registral/derecho-registral.shtml>
- Galoso Mariños, W. (s.f.). Monografias.com. Obtenido de
<http://www.monografias.com/trabajos30/derecho-registral/derecho-registral.shtml>
- Galoso Mariños, W. (s.f.). monografias.com . Obtenido de
<http://www.monografias.com/trabajos30/derecho-registral/derecho-registral.shtml>
- Gonzales Barrón, G. H. (2012). Derecho Registral y Notarial (Tomo I) (Tercera ed.). Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales Barrón, G. H. (2015). La Falsificación: Nueo modo de adquirir la propiedad (Primera ed.). Lima, Perú: Editorial El Buho E.I.R.L.
- Gonzales Barrón, G. H. (2015). La Falsificación: Nuevo modo de adquirir la propiedad (Primera ed.). Lima, Perú: Editorial El búho E.I.R.L.
- Gonzales Barrón, G. H. (2015). La Falsificación: Nuevo modo de adquirir la propiedad (Primera ed.). Lima, Perú: Editorial El Buho E.I.R.L.
- Gonzales Barrón, G. H., & Escate Cabrel, O. (2011). Legislación Registral y Notarial - Tomo I (Primera ed.). Lima, Perú: Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.
- Jiménez Saavedra, H. (07 de Noviembre de 2010). Obtenido de
<http://eseguridadjuridicaygestionpublica.blogspot.pe/2010/11/la-calificacion-juridica-registral.html>
- Jiménez Saavedra, H. (07 de Noviembre de 2010). Obtenido de
<http://eseguridadjuridicaygestionpublica.blogspot.pe/2010/11/la-calificacion-juridica-registral.html>
- Jiménez Saavedra, H. (07 de Noviembre de 2010). Obtenido de
<http://eseguridadjuridicaygestionpublica.blogspot.pe/2010/11/la-calificacion-juridica-registral.html>
- Lohmann Luca de Tena, J. G. (1993). El Arbitraje (Cuarta ed.). Lima, Perú: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Catolica del Peru.

Lohmann Luca De Tena, J. G. (1993). *El Arbitraje* (Cuarta ed.). Lima, Perú: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Schreiber Pezet, M. A. (2006). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo II*. Lima, Perú: Gaceta Juridica S.A.

Schreiber Pezet, M. A. (2006). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo II*. Lima, Perú: Gaceta Juridica S.A.

Vidal Ramírez, F. (2003). *Manual de Derecho Arbitral* (Primera ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.

Bibliografía

- Amado Ramírez, E. (Julio de 2011). Obtenido de http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf
- Amado Ramírez, E. (Julio de 2011). Obtenido de http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf
- Ayarza Gómez, O. (Julio de 2014). Untitled - SUNARP, Fuero Registral N° 11. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/REVISTA-FUERO-REGISTRAL/FUERO-REGISTRAL-072014.pdf>
- Ayarza Gómez, O. (Julio de 2014). Untitled - SUNARP, Fuero Registral N° 11. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/REVISTA-FUERO-REGISTRAL/FUERO-REGISTRAL-072014.pdf>
- Ayarza Gómez, O. (Julio de 2014). Untitled - SUNARP, Fuero Registral N° 11. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/REVISTA-FUERO-REGISTRAL/FUERO-REGISTRAL-072014.pdf>
- Ayarza Gómez, O. (Julio de 2014). Untitled - SUNARP, Fuero Registral N° 11. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/REVISTA-FUERO-REGISTRAL/FUERO-REGISTRAL-072014.pdf>
- Cantuarias Salaverry, F. (2007). Arbitraje Comercial y de las Inversiones (Primera ed.). Lima, Perú: Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Cantuarias Salaverry, F. (2007). Arbitraje Comercial y de las Inversiones (Primera ed.). Lima, Perú: Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Cusi Arredondo, A. E. (06 de Febrero de 2014). Obtenido de <http://andrescusi.blogspot.pe/2014/02/los-principios-registrales-derecho.html>
- Derecho Notarial y Registral. (s.f.). Obtenido de <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/derecho-registral2.html>
- Derecho Notarial y Registral. (s.f.). Obtenido de <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/derecho-registral2.html>
- Derecho Registral Peruano. (28 de Octubre de 2009). Obtenido de <https://derechoregistralperu.wordpress.com/2009/10/28/concepto-de-sistema-registral/>
- El Procedimiento Registral Peruano. (07 de Febrero de 2015). Obtenido de <http://procedregistral.blogspot.pe/>

El Procedimiento Registral Peruano. (07 de Febrero de 2015). Obtenido de <http://procedregistral.blogspot.pe/>

El Procedimiento Registral Peruano. (07 de Febrero de 2015). Obtenido de <http://procedregistral.blogspot.pe/>

El Procedimiento Registral Peruano. (07 de Febrero de 2015). Obtenido de <http://procedregistral.blogspot.pe/>

El Procedimiento Registral Peruano. (07 de Febrero de 2015). Obtenido de <http://procedregistral.blogspot.pe/>

El Procedimiento Registral Peruano. (07 de Febrero de 2015). Obtenido de <http://procedregistral.blogspot.pe/>

Flores Rojas, P. (s.f.). Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:e2Mb23nlGZUJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/%24FILE/17.ppt+%&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe

Flores Rojas, P. (s.f.). Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:e2Mb23nlGZUJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/%24FILE/17.ppt+%&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe

Flores Rojas, P. (s.f.). Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:e2Mb23nlGZUJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/%24FILE/17.ppt+%&cd=7&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe

Flores Rojas, P. (s.f.). Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:e2Mb23nlGZUJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/%24FILE/17.ppt+%&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe

Flores Rojas, P. (s.f.). Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:e2Mb23nlGZUJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/%24FILE/17.ppt+%&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe

Flores Rojas, P. (s.f.). Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:e2Mb23nlGZUJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/%24FILE/17.ppt+%&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe

- Flores Rojas, P. (s.f.). Obtenido de
http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:e2Mb23nIGZUJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/%24FILE/17.ppt+&cd=3&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe
- Forenses, I. P. (1997). Derecho Registral y Notarial (Material de enseñanza) - Tomo I (Primera ed.). Lima, Perú.
- Forenses, I. P. (1997). Derecho Registral y Notarial (Materiales de enseñanza) - Tomo I (Primera ed.). Lima, Perú.
- Galoso Mariños, W. (s.f.). monografias.com. Obtenido de
<http://www.monografias.com/trabajos30/derecho-registral/derecho-registral.shtml>
- Galoso Mariños, W. (s.f.). Monografias.com. Obtenido de
<http://www.monografias.com/trabajos30/derecho-registral/derecho-registral.shtml>
- Galoso Mariños, W. (s.f.). monografias.com . Obtenido de
<http://www.monografias.com/trabajos30/derecho-registral/derecho-registral.shtml>
- Gonzales Barrón, G. H. (2012). Derecho Registral y Notarial (Tomo I) (Tercera ed.). Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales Barrón, G. H. (2015). La Falsificación: Nueo modo de adquirir la propiedad (Primera ed.). Lima, Perú: Editorial El Buho E.I.R.L.
- Gonzales Barrón, G. H. (2015). La Falsificación: Nuevo modo de adquirir la propiedad (Primera ed.). Lima, Perú: Editorial El búho E.I.R.L.
- Gonzales Barrón, G. H. (2015). La Falsificación: Nuevo modo de adquirir la propiedad (Primera ed.). Lima, Perú: Editorial El Buho E.I.R.L.
- Gonzales Barrón, G. H., & Escate Cabrel, O. (2011). Legislación Registral y Notarial - Tomo I (Primera ed.). Lima, Perú: Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.
- Jiménez Saavedra, H. (07 de Noviembre de 2010). Obtenido de
<http://eseguridadjuridicaygestionpublica.blogspot.pe/2010/11/la-calificacion-juridica-registral.html>
- Jiménez Saavedra, H. (07 de Noviembre de 2010). Obtenido de
<http://eseguridadjuridicaygestionpublica.blogspot.pe/2010/11/la-calificacion-juridica-registral.html>
- Jiménez Saavedra, H. (07 de Noviembre de 2010). Obtenido de
<http://eseguridadjuridicaygestionpublica.blogspot.pe/2010/11/la-calificacion-juridica-registral.html>
- Lohmann Luca de Tena, J. G. (1993). El Arbitraje (Cuarta ed.). Lima, Perú: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Peru.

Lohmann Luca De Tena, J. G. (1993). *El Arbitraje* (Cuarta ed.). Lima, Perú: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Schreiber Pezet, M. A. (2006). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo II*. Lima, Perú: Gaceta Juridica S.A.

Schreiber Pezet, M. A. (2006). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo II*. Lima, Perú: Gaceta Juridica S.A.

Vidal Ramírez, F. (2003). *Manual de Derecho Arbitral* (Primera ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.

Anexos

Anexo N° 01

MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	HIPÓTESIS	OBJETIVOS	METODOLOGÍA
		Objetivo general	Tipo de investigación
¿De qué manera la inscripción de un laudo arbitral en el registro que resuelve un acto sobre prescripción adquisitiva de dominio vulnera el ordenamiento jurídico?	La inscripción de un laudo arbitral en el registro que resuelve un acto sobre prescripción adquisitiva de dominio vulnera el ordenamiento jurídico, porque, no obstante de que se trata de un acto no reconocido por la ley de arbitraje como materia de libre disposición, los registradores públicos se encuentran en la obligación de inscribirlo, más no objetarlo.	Determinar de qué manera la inscripción de un laudo arbitral en el registro que resuelve un acto sobre prescripción adquisitiva de dominio vulnera el ordenamiento jurídico, mediante fundamentos teóricos, doctrinarios, legislativos y jurisprudenciales.	<p data-bbox="1462 451 1666 480">Por su finalidad</p> <p data-bbox="1462 485 1749 513">- Investigación Básica:</p> <p data-bbox="1485 518 2083 719">La presente investigación es de carácter básico, por cuanto el desarrollo de la misma demandó una amplia investigación, en la que se recurrió a las fuentes del derecho como: Legislación, doctrina y jurisprudencia, con la finalidad de obtener nuevos conocimientos sobre el tema abordado.</p> <p data-bbox="1462 759 1711 788">Por su profundidad</p> <p data-bbox="1462 793 1809 821">- Investigación Descriptiva:</p> <p data-bbox="1485 826 2083 1098">La presente investigación es de carácter descriptivo, por cuanto el objetivo del presente trabajo consiste en determinar de qué manera la inscripción de un laudo arbitral en el registro que resuelve un acto sobre prescripción adquisitiva de dominio vulnera el ordenamiento jurídico, mediante fundamentos teóricos, doctrinarios, legislativos y jurisprudenciales.</p> <p data-bbox="1462 1137 1688 1166">Por su naturaleza</p> <p data-bbox="1462 1171 1816 1200">- Investigación Documental:</p> <p data-bbox="1485 1204 2083 1372">La presente investigación es de carácter documental, por cuanto se recurrió a las fuentes bibliografías, páginas web y jurisprudencias, las cuales sirvieron de apoyo para el desarrollo del presente trabajo de investigación.</p>

		Objetivos específicos	Material de estudio
		<ul style="list-style-type: none">✓ Determinar si la Prescripción Adquisitiva de Dominio es materia arbitrable.✓ Establecer cuál es el tratamiento legal, doctrinal y jurisprudencial que adquieren los laudos arbitrales al momento de su inscripción en el registro.✓ Analizar las disposiciones que han sido emitidas por la ley N° 30313 respecto a los mecanismos de protección del registro ante el fraude inmobiliario.	<ul style="list-style-type: none">• Legislación Registral y Arbitral.• Doctrina en materia Registral y Arbitral.• Jurisprudencia: (resolución emitida por el Tribunal Registral).

Anexo N° 02



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL
N° 382-2012-SUNARP/PT

Lima, 23 de noviembre de 2012.

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 28 de la Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, que aprueba el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el Tribunal Registral es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa con competencia nacional conformado por Salas descentralizadas e itinerantes;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64 del Reglamento de Organizaciones y Funciones de la SUNARP aprobado mediante Resolución Suprema N° 139-2002-JUS, es función del Tribunal Registral aprobar precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en la sesión extraordinaria del Nonagésimo Noveno Pleno del Tribunal Registral, modalidad presencial, realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012, se trataron temas que fueron materia de discusión en el evento Diálogo con el Tribunal Registral realizado entre los Registradores Públicos y Vocales del Tribunal Registral, llevado a cabo en la ciudad de Lima los días 27 y 28 de setiembre de 2012, y respecto de los cuales se acordó que el Pleno del Tribunal Registral debía emitir pronunciamiento, a efectos de unificar criterios a seguir por los Registradores Públicos;

Que, en el referido pleno registral se han aprobado cuatro (04) precedentes de observancia obligatoria;

Que, el artículo 32 del Reglamento del Tribunal Registral, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 263-2005-SUNARP/PSN del 18 de octubre de 2005, prescribe que "los acuerdos del Pleno Registral que aprueben precedentes de observancia obligatoria establecerán las interpretaciones a seguirse de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior";

Que, de conformidad con el artículo 33 del Reglamento del Tribunal Registral y 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/PSN 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 7 numerales 8) y 9) del Reglamento del Tribunal Registral.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Disponer la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en la Sesión Extraordinaria del Nonagésimo Noveno Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012, siendo el texto de los precedentes el siguiente:

1. PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO XCIV RELATIVO A RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD

"Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender - de manera absoluta, relativa ni temporal-, los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado."

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 019-2008-SUNARP-TR-A del 18/01/2008 y N° 086-2009-SUNARP-TR-A del 06/03/2009.

2. FORMALIDAD DE LOS PLANOS NECESARIOS PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

"Es de competencia y responsabilidad exclusiva del notario determinar si los planos que se presentan al Registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas tramitados por aquél, deben ser visados por autoridad municipal o autorizados por verificador técnico".

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 427-2010-SUNARP-TR-L del 26/03/2010 y N° 409-2010-SUNARP-TR-T del 04/10/2010.

3. CALIFICACIÓN DE ACTOS PROCEDIMENTALES EN ARBITRAJE

"Las instancias registrales no pueden calificar la validez ni la eficacia objetiva o subjetiva del laudo o de los actos procedimentales realizados por los árbitros. En ese sentido, el Registro no puede cuestionar las decisiones motivadas del árbitro o tribunal arbitral de incorporar a un tercero al procedimiento arbitral, o de extender los efectos del laudo a dicho tercero. El árbitro o tribunal arbitral asume exclusiva y excluyente responsabilidad por dichas decisiones".

Criterio adoptado en la Resolución N° 110-2012-SUNARP-TR-T del 16/03/2012.

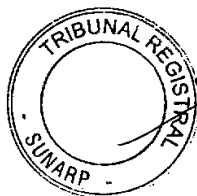
4. LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA

"En aplicación del principio de legitimación, procede la inscripción de la escritura pública de levantamiento de hipoteca otorgada por sólo uno de los cónyuges, cuando la hipoteca se registró a favor de este conyugado su estado civil de casado, sin haber consignado el nombre del cónyuge".

Criterio adoptado en la Resolución N° 1077-2008-SUNARP-TR-L del 03/10/2008.

ARTÍCULO SEGUNDO: Los precedentes antes indicados serán de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de la publicación de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.



[Firma]
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta del Tribunal Registral
SUNARP



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 110-2012-SUNARP/TRRT

Trujillo, dieciséis de marzo del dos mil doce.

APELANTE : DOUGLAS WONDER ROJAS SEGUIER
TÍTULO : 4017-2011
RECURSO : 093-2012
REGISTRO : DE PREDIOS DE CHACHAPOYAS
ACTO(S) : PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PROPIEDAD
DECLARADA POR ÁRBITRO UNIPERSONAL
SUMILLA(S) :

Calificación de actos procedimentales en arbitraje

Las instancias registrales no pueden calificar la validez ni la eficacia de los actos procedimentales realizados por los árbitros. En ese sentido, el Registro no puede -bajo responsabilidad- cuestionar la validez del correspondiente laudo arbitral alegando la inexistencia de convenio arbitral, o exigiendo su acreditación.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

El señor Rojas solicitó la inscripción del dominio sobre el predio inscrito en la partida P35013805 del Registro de Predios de Chachapoyas, adquirido por Soraida Vásquez Vallejos mediante usucapión, declarada por el mismo señor Rojas en su condición de árbitro de Derecho, en el procedimiento arbitral de su propósito.

Para tal efecto presentó a calificación copias certificadas de diversos actuados del procedimiento arbitral, incluido el laudo correspondiente.

II.1. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue observado por el Registrador Público César Delgado Pérez, por las razones que constan en la esqueta del 03.01.2012 que se transcriben a continuación:

"Se tacha el presente título por cuanto adolece de los siguientes defectos insubsanables:



RESOLUCIÓN N° 110-2012-SUNARP-TR-T

1.- *Conforme a los artículos 13 inciso 1) y 14 del Decreto Legislativo, se requiere que exista convenio arbitral entre las partes para someterse voluntariamente al arbitraje. En dicho convenio debe existir la voluntad de someterse al arbitraje, decidir las materias controvertidas, el nombramiento de árbitros, fijar el procedimiento arbitral. De no haber convenio arbitral, los conflictos de intereses deben someterse a la vía judicial encargada de administrar justicia. En el presente caso se aprecia que no existe convenio arbitral entre don José Secundino Romero Vásquez y doña Soraida Vásquez Vallejos, por lo que existe una inobservancia de las normas que garantizan un debido proceso previstas en el artículo 139 incisos 3 de la Constitución Política del Perú.*

2.- *Revisada la partida 35013885 del Registro de Predios, se aprecia que don José Secundino Romero Vásquez fue titulado por COFOPRI con título de propiedad de fecha 12.05.2010, según el procedimiento administrativo de formalización de la propiedad informal, por lo que la nulidad de dicho acto administrativo debe tramitarse en la vía judicial. Asimismo, resulta contradictorio que COFOPRI haya verificado la posesión del titulado y que en el laudo se indique que doña Soraida Vásquez Vallejos haya también poseído en la misma fecha de manera exclusiva, por lo que tal controversia tiene que dilucidarse en la vía judicial.*

Se deja a salvo su derecho de interponer su recurso de apelación.

BASE LEGAL.- Arts. 32, 42 del Reglamento General de los Registros Públicos. Arts. 2011 del Código Civil".

III.1. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El señor Rojas interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por él mismo en su condición de abogado. Los agravios que expone son los siguientes:

1. El Registrador desconoce la jurisdicción arbitral regulada por los artículos 388 y 139.1 de la Constitución.
2. Se ha evaluado la competencia del árbitro, el contenido del laudo y la validez del convenio arbitral y su correspondencia con lo resuelto, al señalar que la controversia debe ser resuelta judicialmente.
3. El artículo 13.3 del Decreto Legislativo 1071 establece que "(s)e entenderá que el convenio arbitral es escrito cuando quede constancia de su contenido en cualquier forma, ya sea que el

acuerdo de arbitraje o contrato se haya concertado mediante la ejecución de ciertos actos o por cualquier otro medio". En la demanda arbitral se consignó que existe dicho convenio, lo que fue notificado al demandado quien no contestó. Se debe entender que existe un convenio arbitral escrito, porque ha habido un "intercambio de demanda y contestación de demanda en la que no se objetó la competencia arbitral".

4. Sobre la supuesta contradicción que existiría entre la titulación hecha por COFOPRI (que presupone la posesión del titulado) y la declaración arbitral de prescripción adquisitiva (que se sustenta en la posesión de la usucapiente), sostiene que el Registrador extralimita sus funciones al evaluar el contenido del laudo, contraviniendo incluso precedentes vinculantes del Tribunal Registral. Por lo demás, a la fecha en que se interpuso la demanda quien estaba en posesión era Soraida Vásquez, y no José Remero.
5. El Tribunal Constitucional (sentencia del Exp. 6167-2005-PT/TC) "reconoce la jurisdicción del arbitraje y su plena y absoluta competencia para conocer y resolver las controversias sometidas al fuero arbitral, sobre materias de carácter disponible (artículo 1º de la Ley General de Arbitraje), con independencia jurisdiccional y, por tanto, sin intervención de ninguna autoridad, administrativa o judicial ordinaria".

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio materia de la usucapión declarada en sede arbitral es el lote 02 de la manzana 14 del centro poblado Guadalupe, ubicado en el distrito de Caponeitondo, provincia de Luya, departamento de Amazonas. Aparece inscrito en la partida P35013805 del Registro de Predios de Chachapoyas, siendo el titular del dominio José Secundino Remero Vásquez, en virtud a título de propiedad otorgado por el COFOPRI en el marco de la formalización de dicha posesión informal.



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Rolando A. Acosta Sánchez.

Este Tribunal estima que la primera controversia gira en torno a la posibilidad legal de que el Registro cuestione un presupuesto para la asunción de la competencia arbitral, como es la existencia del convenio arbitral.

RESOLUCIÓN N° 110-2012-SUNARP-TR-T

Así mismo, al denunciar la contradicción existente entre la titulación administrativa y la titulación arbitral, lo que el Registrador Delgado hace es cuestionar la validez y fundamento del laudo arbitral. Este Tribunal analizará si las instancias registrales pueden examinar tal cuestión.

VI. ANÁLISIS

1. El inciso 1 del artículo 139 de la Constitución instituye el principio de unidad y exclusividad de la función jurisdiccional. Esta norma precisa que *"(n)o existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral. (...)"*. Se aprecia de esta disposición constitucional que además de la jurisdicción judicial sólo son permitidas la arbitral y la militar. Para el análisis de nuestro caso nos interesa particularmente el arbitraje.
2. El arbitraje es definido por Lohmann Luca de Tena como *"la institución que regula el acuerdo de voluntades por el cual dos o más partes deciden someter a uno o más terceros, que aceptan el encargo, la solución de un cierto conflicto de Derecho Privado respecto del cual dichas partes tienen capacidad de disposición, obligándose previamente a no llevar la controversia a los tribunales ordinarios sin el previo fallo arbitral, el cual deberá expedirse con arreglo a ciertas formalidades"*¹.
3. El arbitraje se encuentra regulado actualmente por el Decreto Legislativo 1071 (en adelante *Ley de Arbitraje*), vigente desde el 01.09.2008, cuyo artículo 3 establece lo siguiente:

"Artículo 3.- Principios y derechos de la función arbitral.

1. En los asuntos que se rijan por este Decreto Legislativo *no interviene la autoridad judicial*, salvo en los casos en que esta norma así lo disponga.
2. El tribunal arbitral tiene *plena independencia* y *no está sometido a orden, disposición o autoridad que menoscabe sus atribuciones*.
3. El tribunal arbitral tiene *plenas atribuciones para iniciar y continuar con el trámite de las actuaciones arbitrales*, decidir acerca de su propia competencia y dictar el laudo.
4. *Ninguna actuación ni mandato fuera de las actuaciones arbitrales podrá dejar sin efecto las decisiones del tribunal*

¹ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El Arbitraje*. Biblioteca para Leer el Código Civil. Fondo Editorial de la PUCP, 1987, Volumen V, p. 39.

arbitral, a excepción del control judicial posterior mediante el recurso de anulación del laudo contemplado en este Decreto Legislativo. Cualquier intervención judicial distinta, dirigida a ejercer un control de las funciones de los árbitros o a interferir en las actuaciones arbitrales antes del laudo, está sujeta a responsabilidad”.

4. Del análisis de cada numeral del citado artículo 3 resulta que:

- a) Está vedada la intervención judicial en los procedimientos arbitrales y en los asuntos discutidos en dichos procedimientos. Si un juez no puede intervenir en tales cuestiones, *con mayor razón no podrá hacerlo una autoridad administrativa como el Registrador.*
- b) Los árbitros son independientes en el ejercicio de sus funciones, y ninguna actuación administrativa, ni siquiera la registral, puede disminuir o recortar sus facultades o atribuciones legalmente reconocidas o convencionalmente pactadas.
- c) Entre estas atribuciones de los árbitros se encuentran la asunción y prosecución del procedimiento arbitral y la realización de las actuaciones arbitrales, así como en su actuación de laudar y ejecutar sus laudos.
- d) La única forma de enervar la validez o eficacia de un laudo es mediante el control judicial posterior; de lo contrario el juez incurre en responsabilidad. Si no cabe un control judicial *ex ante*, mucho menos es posible un control administrativo previo de la actuación arbitral.



5. En línea con estos principios, el artículo 40 de la Ley de Arbitraje dispone que "(e)l tribunal arbitral es competente para conocer el fondo de la controversia y para *decidir sobre cualesquiera cuestiones conexas y accesorias a ella que se promuevan durante las actuaciones arbitrales*, así como para dictar las reglas complementarias para la adecuada conducción y desarrollo de las mismas”.

6. Con estas facultades y atribuciones de las que gozan los árbitros desde el inicio del procedimiento arbitral, durante el mismo y al laudar, y con la inmunidad total del procedimiento arbitral frente a un control judicial que no sea el posterior al laudo que la ley reconoce, resulta coherente que el artículo 59.2 de la Ley de Arbitraje disponga que "(e)l laudo produce efectos de cosa

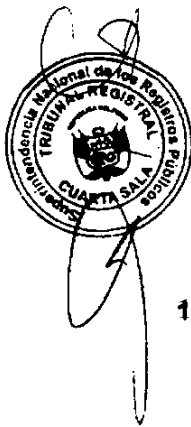
RESOLUCIÓN N° 110-2012-SUNARP-TR-T

juzgada", esto es, de una sentencia que resuelve una controversia con carácter definitivo e inapelable.

7. Este es el marco constitucional y legal jerárquicamente superior que, de modo general, justifica que el artículo 9 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) expresamente haya prescrito que "(e) el Registrador no podrá evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudar, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Tampoco podrá calificar la validez del acuerdo arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo."
8. De la interpretación concordada de los artículos 3, 40 y 59.2 de la Ley de Arbitraje y del artículo 9 del RIRP resulta que el tribunal arbitral y los árbitros en general son competentes para decidir sobre toda cuestión que atañe al procedimiento arbitral, *incluida la referida a la existencia, validez, eficacia y forma del convenio arbitral*. No sólo porque ello resulta meritorio del ordenamiento arbitral, sino también porque de la existencia, validez y eficacia objetiva y subjetiva de dicho convenio dependerá la del laudo, y resultaría un despropósito y vaciaría de todo contenido el ordenamiento arbitral sostener que no puede cuestionarse la legalidad del laudo pero sí la de las actuaciones arbitrales que precedieron al laudo.
9. Ahora, el Registrador Delgado acusa la inexistencia de convenio arbitral entre el titular registral del dominio sobre el predio sub materia (José Romero) y a usucapiente Soraida Vásquez. Sobre este tema, cabe recordar que el artículo 9 del RIRP expresamente establece que "(e) el Registrador no podrá evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudar, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo".
10. El precepto no establece salvedad alguna ni siquiera en el caso de inexistencia del convenio arbitral, lo que es coherente con lo señalado en los fundamentos 1 al 5 de la presente Resolución: el procedimiento arbitral se rige por el principio "kompetenz-kompetenz" según el cual los árbitros tienen la competencia para determinar su propia competencia, principio de aplicación no sólo a la materia arbitrable y al contenido del laudo, sino incluso a los presupuestos para que surjan competencia, como es la previa existencia de un convenio arbitral entre los sujetos a quienes vinculará el laudo, pues *aunque exista dicho convenio el árbitro*

puede considerar discrecionalmente que no puede ejercer dicha competencia. En tal caso, está claro que el Registro no podría exigirle a tal árbitro que sea él quien instruya el procedimiento arbitral "porque así fue pactado en el convenio".

11. Ahora, si el árbitro puede decidir que no puede ejercer su competencia para tramitar el proceso arbitral pese a la existencia de un convenio arbitral, también puede decidir que sí corresponde asumir competencia porque interpreta que el convenio existe, en aplicación del citado principio "kompetenzkompetenz" y del ordenamiento legal que le atribuye plena independencia en el ejercicio de sus atribuciones y veta toda posibilidad de control judicial o administrativo sobre sus actuaciones. Al igual que en el caso anterior, tal decisión es una cuestión ajena a la calificación registral, y por tanto no podrá ser cuestionada registralmente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal del árbitro y del control judicial posterior que corresponda.
12. En atención a lo expuesto, este Tribunal -resolviendo la primera controversia- encuentra que si la existencia del convenio arbitral constituye el presupuesto jurídico y lógico para que los árbitros ejerzan competencia y apliquen el principio "kompetenzkompetenz", cuestionar la inexistencia de dicho convenio o reclamar su prueba en sede registral equivale a calificar la competencia de los árbitros para laudar válidamente, calificación prohibida por el ordenamiento vigente.
13. Ahora, y en lo tocante a la segunda cuestión, el Registrador denuncia una contradicción en los hechos en que se sustenta el laudo: para que el señor Romero haya sido titulado en el año 2010 por el COFOPRI debió encontrarse en posesión efectiva del predio; sin embargo, según el laudo la posesión desde hace más de 10 años la detenta la señora Vásquez. Esto es: resulta imposible que la señora Vásquez haya podido acreditar posesión por más de 10 años porque lo contrario está demostrado con el título de propiedad otorgado por el COFOPRI al señor Romero.
14. Como puede verse, el Registrador Delgado cuestiona la valoración de los medios de prueba que ha hecho el árbitro dentro del procedimiento arbitral, valoración que causó convicción en dicho árbitro acerca de la posesión *ad usucapionem* invocada por la señora Vásquez. Este reproche equivale a negar validez al laudo arbitral, basándose en que no está ni puede considerarse acreditada fehacientemente la posesión decenal de la usucapiante.



RESOLUCIÓN N° 110-2012-SUNARP-R-T

15. Esta calificación de la validez del laudo, como se estableció en los fundamentos 3 al 7 de la presente, está claramente prohibida por el ordenamiento jurídico vigente. Al igual que ocurre con las decisiones judiciales o administrativas o notariales en las cuales el juez, el funcionario o el notario hayan tenido que valorar medios de prueba para resolver o declarar un derecho o situación jurídica, bajo ninguna circunstancia resulta admisible que el Registro cuestione la apreciación o valoración de las pruebas hecha por aquéllos.
16. Proceder en sentido contrario sería equivalente, a no dudarlo, a convertir al Registro en un supracontrolador de la validez de tales decisiones o declaraciones judiciales, administrativas o notariales, con grave riesgo de la seguridad jurídica generada a consecuencia de la actividad de jueces, funcionarios, notarios y árbitros. Por otro lado, esta errada forma de entender la calificación registral y el rol del Registro de otorgar seguridad jurídica genera una consecuencia sumamente perjudicial: como el Registro es el responsable único o final de generar seguridad jurídica y oponibilidad de algunos derechos y situaciones jurídicas, los funcionarios, jueces, notarios y árbitros no serían responsables de sus actuaciones. Ello incentivaría que estos últimos relajen el cumplimiento de las normas inherentes a sus funciones y a los procedimientos que instruyen.
17. En consecuencia, y resolviendo la segunda controversia, este Tribunal entiende que el Registro no puede, bajo ningún argumento y bajo responsabilidad, calificar la suficiencia o eficacia probatoria de los medios de prueba aportados en el procedimiento arbitral, ni calificar la idoneidad o corrección de la apreciación que los árbitros han realizado de dichos medios probatorios. Por ende, se revoca la tacha fundada en dicha calificación.
18. De otro lado, este Tribunal debe realizar una precisión: por razones de seguridad jurídica y de estricto cumplimiento de la ley, las instancias registrales están prohibidas de calificar, *para efectos de su inscripción*, la validez y las actuaciones procedimentales de las decisiones arbitrales, judiciales, notariales y administrativas. Sin embargo, durante la calificación pueden advertir irregularidades que, si bien no impedirán la inscripción, pueden constituir infracciones administrativas o penales. En tal caso, las instancias registrales tienen el deber de comunicarlas a sus superiores o a las

instancias competentes, en aplicación del artículo 14 del Código de Ética de la SUNARP².

19. En ese sentido, si bien las cuestiones relativas a la existencia del convenio arbitral y a la imposibilidad de que la señora Vásquez haya poseído efectivamente el predio no pueden ser calificadas en sede registral, por las razones ya expuestas, si pueden ser objeto de apreciación para efectos del artículo 14 del antedicho Código de Ética de la SUNARP. En ese sentido, este Tribunal advierte que la interpretación del árbitro acerca de la existencia y eficacia subjetiva del convenio arbitral adolece de sustento fáctico, lógico y jurídico. El árbitro Rojas sostiene que la señora Vásquez alegó en su demanda arbitral que dicho convenio existe, sin que ello haya sido negado por el señor Romero, por lo que es de aplicación el artículo 13.5 del Decreto Legislativo 1071, según el cual "(s)e entenderá además que el convenio arbitral es escrito cuando esté consignado en un intercambio de escritos de demanda y contestación en los que la existencia de un acuerdo sea afirmada por una parte, sin ser negada por la otra".

La afirmación del árbitro es manifiestamente inexacta, pues de la copia de la demanda inserta en los partes remitidos no aparece dicha aseveración. Y aunque apareciera, igualmente no podía considerarse existente el convenio ni era de aplicación el citado artículo 13.5 del Decreto Legislativo 1071 por una simple razón: el demandato estaba "rebeldé", por lo que mal podría existir el "intercambio de demanda y contestación" a que se refiere el citado artículo 13.5.

Estando a lo expuesto, este Tribunal estima que la actuación del árbitro Rojas Seguíer se habría realizado sin el preceptivo convenio arbitral, con una probable vulneración del derecho de propiedad del señor Romero, quien no habría convenido en ningún momento en someter a arbitraje el conflicto sobre el dominio del predio.

Por ello, conviene en disponer que el Registrador Delgado oficie al representante competente Ministerio Público remitiéndole copia de la presente resolución y de todo lo presentado y actuado en este procedimiento registral, para que dicha autoridad proceda de acuerdo a sus atribuciones.



² Artículo 14.- Todo empleado público que tenga conocimiento de un acto de ilegalidad manifiesta, tiene el deber de informar a los directivos de la institución, sin perjuicio de las demás responsabilidades que le corresponden.

RESOLUCIÓN N° 110-2012-SUNARP-TR-IT

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN

PRIMERO: REVOCAR LA TACHA formulada por el Registrador César Delgado Pérez; y **DISPONER LA INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO.**

SEGUNDO: ORDENAR AL REFERIDO REGISTRADOR que proceda conforme al último fundamento de la presente.

Regístrese y comuníquese.



ROLANDO A. ACOSTA SANCHEZ
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral



WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral



HUGO O. ECHEVARRÍA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral