

El Tribunal Registral publica nuevos precedentes de observancia obligatoria

El 12 de setiembre de 2025 se publicó en el Diario Oficial El Peruano las Resoluciones del Presidente del Tribunal Registral N° 175-2025-SUNARP/PT y 224-2025-SUNARP/PT, que disponen la publicación de los siguientes precedentes de observancia obligatoria:

1. Precedente aprobado en el CCCI Pleno del Tribunal Registral realizado el 16 de junio de 2025:

- **Mandatos judiciales sobre bienes muebles que deberían ingresar al SIGM:**

En el caso de mandatos judiciales que, conforme al Decreto Legislativo N°1400 y sus normas reglamentarias, deberían ingresar al SIGM, y sin embargo el órgano jurisdiccional ha dispuesto que se anoten o inscriban en el Registro de Bienes Muebles, no corresponde formular tacha.

En dicho caso, se cursará oficio al Juez informándole que se trata de un acto que debe ingresar al SIGM, y que no es inscribible en el Registro de Bienes Muebles.

Sin embargo, si el Juez reitera el mandato, se extenderá el asiento conforme a lo ordenado por él y bajo su responsabilidad.

Criterio sustentado en la Resolución N°2633-2025- SUNARP-TR del 19 de junio de 2025.

2. Precedentes aprobados en el CCCII Pleno del Tribunal Registral realizados el 7 y 8 de agosto de 2025:

- **Subdivisión municipal de predio urbano:**

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

Lo indicado en el primer párrafo no se aplica cuando en la partida registral conste que el predio fue independizado como consecuencia de un procedimiento de saneamiento físico legal conforme a ley.

Criterio sustentado en las Resoluciones Nros. 2384-2025-SUNARP-TR del 5 de junio de 2025, 2569-2025-SUNARP-TR del 13 de junio de 2025, 2570-2025-SUNARP-TR del 13 de junio de 2025, 2775-2025-SUNARP-TR del 27 de junio de 2025.

- **Liquidación de derechos registrales en transferencias de dominio por sucesión intestada en el registro de predios:**

La transferencia de dominio por sucesión constituye un acto único e invalorado, no pudiendo generar pago de derechos registrales la incorporación de datos de identificación de los sucesores.

En caso de solicitarse la rectificación de asiento por incorporación de datos que no consten en el título archivado, deberá cobrarse derechos registrales como un solo acto y no por cada uno de los herederos.

Criterio sustentado en las Resoluciones Nros. 38-2025-SUNARP-TR, 396-2025-SUNARP-TR y 481-2025-SUNARP-TR.

- **Derecho adquirido por tercero que constituye obstáculo que impide la rectificación:**

En la calificación de la rectificación de inexactitudes registrales no resulta aplicable la noción del tercero registral que contempla el artículo 2014 del Código Civil.

Constituye obstáculo para la rectificación el derecho inscrito de tercero que pudiera perjudicarse, sea adquirido a título gratuito u oneroso, excluyendo el derecho adquirido por sucesión.

Criterio sustentado en las Resoluciones Nros. 0307- 2008-SUNARP-TR-T, 0187-2020-SUNARP-TR-A y 0360-2023-SUNARP-TR.

- **Excepción a la presentación obligatoria por el SID-Sunarp:**

Cuando en un título se adjunten dos o más traslados de escrituras públicas, uno de los cuales deba presentarse por SID-Sunarp y el otro, pueda presentarse en soporte papel, resulta admisible la presentación en soporte papel de ambos instrumentos públicos siempre que se trate de actos no separables.

Criterio sustentado en Resolución N° 1610-2025- SUNARP-TR.

3. Precedente aprobado en el CCCIII Pleno del Tribunal Registral realizado el 8 de agosto de 2025:

- **Vigencia de las partidas registrales abiertas en virtud de anotaciones preventivas realizadas al amparo del derogado Reglamento de las Inscripciones de 1936:**

En la partida registral que se abrió en virtud de anotación preventiva (realizada al amparo del derogado Reglamento de las Inscripciones de 1936), anotación que actualmente se encuentra caduca, en la que posteriormente obre asiento registral de dominio en el que no se haya consignado la calidad de anotación preventiva, dicho asiento de dominio se encuentra vigente en virtud del principio de legitimación y conservación del acto inscrito.

Los precedentes serán de obligatorio cumplimiento a partir del día hábil siguiente de su publicación.

Alfredo Chan

aca@prcp.com.pe

SOCIO

VER PERFIL



Roberto Gutiérrez

rgm@prcp.com.pe

SENIOR EXPERT

VER PERFIL

