

## El Tribunal Registral publicó 10 nuevos precedentes de observancia obligatoria

El 4 de enero de 2025 se publicó, en el Diario Oficial El Peruano, la Resolución del Presidente del Tribunal Registral N°350-2024-SUNARP/PT que dispone la publicación de los siguientes precedentes de observancia obligatoria, aprobados en el 293° Pleno del Tribunal Registral, modalidad presencial, realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2024:

### 1. Precisión al precedente aprobado en el Pleno 285° sobre inscripción de subdivisión

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

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

### 2. Donación a favor de menores de edad

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

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

### 3. Anotación preventiva extinguida por su conversión en inscripción

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

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

### 4. Aplicación de reglas de redondeo en cifras de alícuotas

Es válido que, en la sumatoria de cuotas ideales transferidas representadas por números con decimales, proceda el redondeo de las cifras. La misma regla se aplica a la sumatoria de porcentajes de participación en los bienes o gastos comunes en el reglamento interno.

Criterio contenido en las Resoluciones Nros. 423-2017-SUNARP-TR-L del 24/02/2017, 2846-2017-SUNARP-TR-L del 15/12/2017, 510-2018-SUNARP-TR-T del 22/08/2018, 2343-2019-SUNARP-TR-L del 12/09/2019, 1076-2020-SUNARP-TR-L del 03/07/2020, 441-2021-SUNARP-TR del 31/05/2021, 525-2024-SUNARP-TR del 06/02/2024.

## 5. Requisitos de los planos en la subdivisión por regularización

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

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

## 6. Antigüedad del título para la inmatriculación de un predio

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

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

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

## 7. Intervención de cónyuge o sucesores que no son titulares registrales

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

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

## 8. Declaración de verdadero propietario

La escritura que contiene la transferencia de propiedad que efectúa el mandatario sin representación a favor de su mandante es un acto que no requiere valorización, que se realiza en cumplimiento del contrato de mandato, el que no precisa obrar en instrumento público. En consecuencia, corresponde liquidar dicho acto como invalorado.

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

## 9. Renovación del asiento de inscripción de hipoteca en proceso de ejecución

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

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

## 10. Cómputo del plazo en caso de reenvío

Cuando el Tribunal Registral dispone el reenvío para que el registrador culmine la calificación integral del título, debe entenderse que se requiere de una acción por parte de la primera instancia, es evidente entonces que el plazo señalado por el artículo 162<sup>1</sup> no puede ser contabilizado desde la fecha de notificación de la resolución, sino desde que el registrador, en cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal, emite el pronunciamiento respectivo.

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

<sup>1</sup> Entendemos artículo 162 del TUO de Reglamento General de los Registros Públicos, sobre el plazo para subsanar observación (15 días hábiles) o pago de mayor derecho registral (10 días hábiles).

Alfredo Chan

aca@prcp.com.pe

SOCIO

VER PERFIL



Roberto Gutiérrez

rgm@prcp.com.pe

SENIOR EXPERT

VER PERFIL

