

**Universidad Católica de Santa María**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas**  
**Escuela Profesional de Derecho**



**Análisis de los criterios para determinar los supuestos de inhibición  
registral desde la óptica del principio de predictibilidad, 2024.**

Tesis presentada por los Bachilleres:

**Frisancho Quispe, Alexia Noemi**

**ORCID: 0009-0006-6166-2528**

**Marquez Caceres, Andre Alberto**

**ORCID: 0009-0006-7660-4742**

para optar el Título Profesional de Abogado

Asesor (a):

**Dr. Camargo Riega, Alberto Vittorio**

**ORCID: 0000-0002-1933-6730**

Arequipa - Perú

2025

UCSM-ERP

# UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

## DERECHO

### TITULACIÓN CON TESIS

#### DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR

Arequipa, 02 de Abril del 2025

**Dictamen: 013062-C-EPDD-2025**

Visto el borrador del expediente 013062, presentado por:

**2016600712 - FRISANCHO QUISPE ALEXIA NOEMI**

**2016230031 - MARQUEZ CACERES ANDRE ALBERTO**

Titulado:

**ANÁLISIS DE LOS CRITERIOS PARA DETERMINAR LOS SUPUESTOS DE INHIBICIÓN REGISTRAL  
DESDE LA ÓPTICA DEL PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD, 2024.**

Nuestro dictamen es:

**APROBADO**

Título Profesional/Título de Segunda Especialidad/Grado Académico a optar:

**ABOGADO**

**46193554 - PARADA GONZALES JOSE LUIS  
DICTAMINADOR**



**29535743 - ESCARZA BENITEZ JULIO ERNESTO  
DICTAMINADOR**



**29590431 - ALMENARA SANDOVAL JORGE LUIS  
DICTAMINADOR**



# Análisis de los criterios para determinar los supuestos de inhibición registral desde la óptica del principio de predictibilidad, 2024.

## INFORME DE ORIGINALIDAD

|                     |                     |               |                         |
|---------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
| 21%                 | 19%                 | 4%            | 8%                      |
| INDICE DE SIMILITUD | FUENTES DE INTERNET | PUBLICACIONES | TRABAJOS DEL ESTUDIANTE |

## FUENTES PRIMARIAS

|   |                                                  |                        |     |
|---|--------------------------------------------------|------------------------|-----|
| 1 | hdl.handle.net                                   | Fuente de Internet     | 5%  |
| 2 | Submitted to Universidad Católica de Santa María | Trabajo del estudiante | 3%  |
| 3 | img.lpderecho.pe                                 | Fuente de Internet     | 2%  |
| 4 | repositorio.ucsm.edu.pe                          | Fuente de Internet     | 1%  |
| 5 | cdn.www.gob.pe                                   | Fuente de Internet     | 1%  |
| 6 | idoc.pub                                         | Fuente de Internet     | 1%  |
| 7 | vsip.info                                        | Fuente de Internet     | <1% |

## DEDICATORIA

*A mis padres que han sabido formarme con buenos sentimientos, hábitos y valores lo cual me ha ayudado a salir adelante en momentos difíciles, a mis hermanos que siempre están cuando los necesito y espero ser un ejemplo para ellos en el futuro*

*André Alberto Márquez Cáceres*

*A mi familia, mis padres, mi abuela y mi hermano quienes han contribuido en la persona que soy y deseo ser:*

*Alexia Noemi Frisancho Quispe*



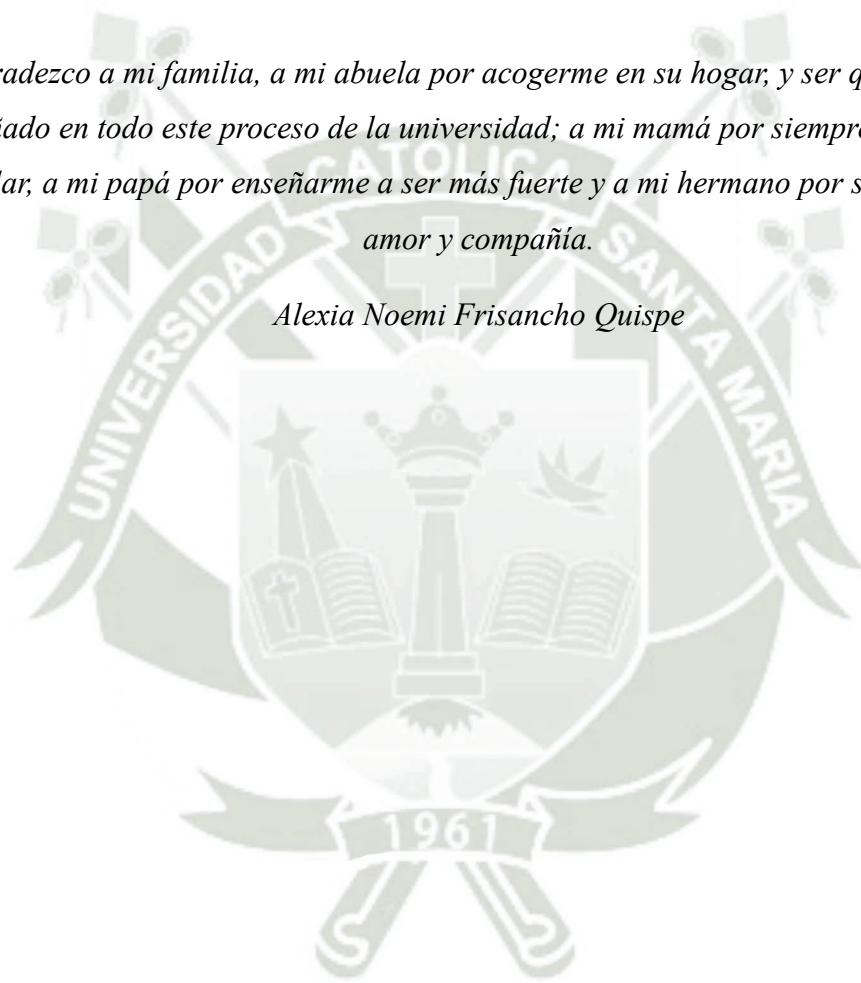
## AGRADECIMIENTOS

*Agradecimiento a mi familia que por su comprensión y estímulo constante me han ayudado a salir adelante a lo largo de mis estudios.*

*André Alberto Márquez Cáceres*

*Agradezco a mi familia, a mi abuela por acogerme en su hogar; y ser quien me he acompañado en todo este proceso de la universidad; a mi mamá por siempre confiar en mí y ser mi pilar; a mi papá por enseñarme a ser más fuerte y a mi hermano por siempre darme su amor y compañía.*

*Alexia Noemi Frisancho Quispe*



## RESUMEN

La investigación que se presenta a continuación tiene como objetivo determinar si los criterios existentes en la doctrina, la legislación y los precedentes administrativos para la inhibición registral se condicen con el principio de predictibilidad.

Esta investigación se caracterizó metodológicamente por ser de enfoque cualitativo, de tipo básico, de diseño no experimental y de nivel descriptivo-explicativo, mismo que, a través del método dogmático y fenomenológico, permitió la recolección análisis e interpretación de los principales aportes normativos, legales, jurisprudenciales y de quince (15) entrevistas a especialistas en la materia en torno a la calificación registral y la inhibición en tal procedimiento.

Todo ello permitió arribar a la conclusión de que, aunque los criterios existentes se encuentran alineados con el principio de predictibilidad, no son aplicados de forma uniforme dada la falta de una regulación normativa específica en el ámbito registral, lo cual genera inseguridad jurídica y afecta la confianza de los administrados, requiriéndose, por lo tanto, la regulación de ello, la capacitación continua y la consolidación de los precedentes para garantizar el cumplimiento del principio de predictibilidad y transparencia en el procedimiento de calificación registral.

### **Palabras clave:**

Calificación registral, principio de predictibilidad, inhibición registral.



## ABSTRACT

The research presented below aims to determine whether the existing criteria in doctrine, legislation, and administrative precedents for registration inhibition align with the principle of predictability.

This research is methodologically characterized by a qualitative approach, a basic type, a non-experimental design, and a descriptive-explanatory level. Through the dogmatic and phenomenological methods, it enabled the collection, analysis, and interpretation of the main normative, legal, and jurisprudential contributions, as well as insights from fifteen (15) interviews with specialists in the field regarding registration qualification and inhibition within such a procedure.

All this led to the conclusion that, although the existing criteria are aligned with the principle of predictability, they are not uniformly applied due to the lack of specific regulatory norms in the registry field. This generates legal uncertainty and affects the trust of stakeholders, thereby requiring regulation, continuous training, and the consolidation of precedents to ensure compliance with the principles of predictability and transparency in the registration qualification process.

### **Keywords:**

Registration qualification, principle of predictability, registration inhibition.

## ÍNDICE

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTOS

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN ..... 1

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA..... 3

1. Planteamiento del problema ..... 4

1.1. Descripción del problema..... 4

1.2. Objetivos ..... 5

1.2.1. Objetivo general ..... 5

1.2.2. Objetivos específicos..... 5

1.3. Hipótesis..... 5

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO ..... 6

2. Marco Teórico ..... 7

2.1. Estado del arte ..... 7

2.1.1. A nivel local..... 7

2.1.2. A nivel nacional..... 7

2.2. Marco conceptual ..... 9

2.2.1. El principio de predictibilidad..... 9

2.2.1.1. Que es la predictibilidad..... 9

2.2.1.2. La predictibilidad jurídica ..... 10

2.2.1.3. La predictibilidad en el ordenamiento jurídico ..... 15

2.2.1.4. La predictibilidad en el derecho administrativo ..... 17

2.2.1.4.1. Principios relacionados ..... 17

2.2.1.4.2. La predictibilidad en la LPAG..... 19

2.2.2. El sistema registral peruano ..... 23



|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.2.2.1. La calificación registral .....                                 | 24 |
| 2.2.2.2. Naturaleza jurídica .....                                       | 29 |
| 2.2.2.2.1. La calificación registral no es función judicial .....        | 29 |
| 2.2.2.2.2. La calificación registral como jurisdicción voluntaria .....  | 30 |
| 2.2.2.2.3. Jurisdicción administrativa.....                              | 30 |
| 2.2.2.3. Clasificación de sistemas registrales .....                     | 31 |
| 2.2.2.3.1. De acuerdo con el efecto que genera en la inscripción: .....  | 31 |
| 2.2.2.3.2. De acuerdo con los métodos de inscripción: .....              | 32 |
| 2.2.2.3.3. De acuerdo con las técnicas de inscripción: .....             | 32 |
| 2.2.2.4. Características .....                                           | 32 |
| 2.2.2.5. Alcances .....                                                  | 33 |
| 2.2.2.5.1. La calificación en primera instancia.....                     | 35 |
| 2.2.2.5.2. Calificación en segunda instancia .....                       | 36 |
| 2.2.2.6. Principios registrales que intervienen .....                    | 37 |
| 2.2.2.6.1. Principio de rogación .....                                   | 37 |
| 2.2.2.6.2. Principio de legalidad.....                                   | 37 |
| 2.2.2.6.3. Principio de tracto sucesivo.....                             | 38 |
| 2.2.2.6.4. El principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad ..... | 39 |
| 2.2.2.6.5. El principio de prioridad preferente .....                    | 39 |
| 2.2.2.6.6. Principio de especialidad.....                                | 40 |
| 2.2.2.6.7. El principio de publicidad .....                              | 40 |
| 2.2.2.6.8. Principio de fe pública registral .....                       | 41 |
| 2.2.2.7. Consecuencias .....                                             | 41 |
| 2.2.3. La inhibición en el procedimiento administrativo.....             | 42 |
| 2.2.3.1. Sobre la inhibitoria administrativa registral .....             | 44 |
| CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO .....                                   | 45 |
| 3. Marco metodológico .....                                              | 46 |

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1. Enfoque de investigación .....                                 | 46 |
| 3.2. Tipo de la investigación.....                                  | 46 |
| 3.3. Nivel de la investigación .....                                | 47 |
| 3.4. Diseño de investigación .....                                  | 47 |
| 3.5. Método .....                                                   | 47 |
| 3.6. Técnicas.....                                                  | 48 |
| 3.7. Instrumentos .....                                             | 49 |
| 3.8. Población.....                                                 | 49 |
| 3.9. Muestra.....                                                   | 49 |
| 3.10. Técnica de muestreo.....                                      | 49 |
| 3.11. Campo de verificación.....                                    | 50 |
| CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....  | 51 |
| 4. Resultados .....                                                 | 52 |
| 4.1. Respecto del primer objetivo específico .....                  | 53 |
| 4.1.1. Análisis de entrevistas .....                                | 53 |
| 4.1.1.1. Análisis de las respuestas brindadas a la pregunta 1 ..... | 53 |
| 4.1.1.2. Análisis de las respuestas brindadas a la pregunta 2 ..... | 58 |
| 4.2. Respecto del segundo objetivo específico.....                  | 62 |
| 4.2.1.1. Análisis de las respuestas brindadas a la pregunta 3 ..... | 62 |
| 4.2.1.2. Análisis de las respuestas brindadas a la pregunta 4 ..... | 65 |
| 4.3. Respecto del tercer objetivo específico .....                  | 69 |
| 4.3.1.1. Análisis de las respuestas brindadas a la pregunta 5 ..... | 69 |
| 4.3.1.2. Análisis de las respuestas brindadas a la pregunta 6 ..... | 74 |
| 5. Análisis y discusión de resultados .....                         | 78 |
| 5.1. Análisis y discusión del primer objetivo específico .....      | 78 |
| 5.2. Análisis y discusión del segundo objetivo específico .....     | 81 |
| 5.2.1. Sobre el CCLXXXIII Pleno Registral.....                      | 82 |

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.2.2. Sobre el CIV Pleno Registral .....                                          | 84  |
| 5.3. Análisis y discusión del tercer objetivo específico.....                      | 86  |
| 5.4. Análisis y discusión del objetivo principal.....                              | 88  |
| 5.4.1. Convergencia entre doctrina, legislación y precedentes administrativos..... | 89  |
| 5.4.2. Tensión entre seguridad jurídica y predictibilidad .....                    | 89  |
| 5.4.3. Ambigüedad normativa y su impacto en la predictibilidad.....                | 90  |
| 5.4.4. ¿Qué se debe hacer para superar el problema? .....                          | 90  |
| 6. Comprobación de hipótesis .....                                                 | 91  |
| 6.1.1. Falta de regulación específica .....                                        | 91  |
| 6.1.2. Criterios no uniformes.....                                                 | 91  |
| 6.1.3. Impacto en la predictibilidad.....                                          | 91  |
| 6.1.4. Inseguridad jurídica.....                                                   | 92  |
| CONCLUSIONES .....                                                                 | 93  |
| RECOMENDACIONES .....                                                              | 94  |
| REFERENCIAS.....                                                                   | 95  |
| ANEXOS.....                                                                        | 101 |
| Anexo 01: Entrevistas realizadas .....                                             | 102 |



## INTRODUCCIÓN

La siguiente investigación ha tenido como motivación de sus autores el estudio del derecho registral, a través de la calificación registral, entendida como el procedimiento que constituye el núcleo del derecho registral y aquel indispensable que exterioriza y de cuyo resultado se determina la protección jurídica a los actos y bienes inscritos.

Siendo así, el problema advertido radica en la figura de la inhibición dentro de este procedimiento, mismo que, si bien no se encuentra contemplado en el ordenamiento registral, si lo está en la norma marco del procedimiento administrativo, el cual se aplica de forma extensiva al procedimiento registral (Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, 2019). Esta figura, como se verá más adelante, permite que el registrador se inhiba de calificar la inscripción de un título al tomar conocimiento de la existencia de un proceso judicial en trámite que tenga que ver con el título que se pretende inscribir. No obstante, la falta de una normativa específica en el ordenamiento registral tiene como consecuencia que no haya un procedimiento específico que permita regular la inhibición en el procedimiento de calificación registral.

En ese sentido, la falta de un marco normativo, si bien ha sido suplido con la dación de criterios y plenos registrales que han establecido algunos parámetros al respecto, pueden no ser suficientes a la luz del principio de predictibilidad, lo cual puede considerarse como una vulneración a este.

Por tal motivo, el objetivo de la presente investigación es determinar si los criterios existentes en la doctrina, la legislación y los precedentes administrativos para la inhibición registral se condicen con el principio de predictibilidad. Asimismo, como objetivos específicos se han planteado: i) Analizar la normativa vigente y la doctrina relevante sobre la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y su aplicación extensiva en el derecho registral; ii) Examinar los precedentes y resoluciones del Tribunal Registral que abordan la figura de la inhibición, identificando los criterios y lineamientos utilizados; y iii) Determinar si los criterios y lineamientos existentes guardan una relación entre sí, de tal forma que puedan generar predictibilidad en su aplicación.

Esta investigación se caracterizó metodológicamente por ser de enfoque cualitativo, de tipo básico, de diseño no experimental y de nivel descriptivo-explicativo, mismo que, a través del método dogmático y fenomenológico, permitió la recolección análisis e interpretación de los principales aportes normativos, legales, jurisprudenciales y de quince (15) entrevistas a

especialistas en la materia en torno a la calificación registral y la inhibición en tal procedimiento.

En el primer capítulo, se analizó lo concerniente al planteamiento del problema, explicándose la descripción del problema, así como los objetivos y la hipótesis que guiaron el desarrollo de esta tesis.

En el segundo capítulo, se presenta el marco teórico de la investigación, en el cual se desarrollan de forma somera los antecedentes investigativos que se encuentran relacionados con esta tesis, así como las bases teóricas: El principio de predictibilidad, sus alcances y principios relacionados. También se hace un repaso al sistema registral peruano y el procedimiento de calificación registral, su clasificación, naturaleza jurídica, características, alcances y principios. Finalmente se hace un repaso acerca de la figura de la inhibición en el derecho administrativo y en el derecho registral.

En el tercer capítulo se explican los principales alcances de orden metodológico que configuran la investigación, destacándose en enfoque, tipo, diseño, técnicas, instrumentos, población y muestra empleados tanto para la construcción del apartado teórico como para la presentación, análisis y discusión de resultados.

Finalmente, en el cuarto y último capítulo, se hace la presentación de los resultados (consistentes en las entrevistas a quince abogados especialistas en derecho registral), su análisis y discusión respecto de los hallazgos doctrinarios, legales y jurisprudenciales de los capítulos precedentes.

Todo ello permitió, finalmente, comprobar la hipótesis planteada, arribar a las conclusiones y formular las sugerencias de la investigación, mismas que son el reflejo del alcance de los objetivos.





## **CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

## 1. Planteamiento del problema

### 1.1. Descripción del problema

La inhibición es una figura establecida originalmente en el Texto Único Ordenado de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, 2019). Esta figura determina que, si durante la tramitación de un procedimiento administrativo se toma conocimiento de la existencia de un proceso judicial cuya resolución deba preceder a la decisión administrativa, la autoridad puede, si lo considera necesario, abstenerse de pronunciarse o tomar una decisión hasta que el órgano jurisdiccional resuelva la controversia.

En el marco del Derecho Registral, la aplicación extensiva de esta figura se da cuando el registrador, al momento de calificar la inscripción de un título, toma conocimiento de la existencia de un proceso judicial en trámite que verse o tenga relación con el título que se pretende inscribir. En este caso, el registrador puede inhibirse de realizar dicha calificación hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el conflicto. No obstante, la inhibición como tal únicamente se encuentra regulada en el marco del Procedimiento Administrativo General, y no de forma específica en la normativa de los Registros Públicos, lo que genera la falta de un procedimiento específico que permita establecer de manera clara cómo debe regularse la inhibición en los procedimientos de naturaleza registral.

Esta ausencia de regulación específica ha motivado la expedición de diversas resoluciones del Tribunal Registral que, desde diferentes ópticas, intentan fijar algunos lineamientos o puntos de partida para guiarse en la determinación de estos casos. Sin embargo, esto no es suficiente, ya que, a la luz del principio de predictibilidad (el cual obliga a que la autoridad administrativa, a través de sus actuaciones, pueda generar en el administrado una certeza sobre el resultado que se obtendrá en cada trámite), la inexistencia de un marco normativo específico y de criterios uniformes constituye una vulneración de este.

Esto genera incertidumbres tales como: ¿Cómo se enteraría o de qué medios debería disponer el registrador para tomar conocimiento de acciones judiciales relacionadas con el acto que es materia de calificación? ¿Qué debe considerarse para que un proceso judicial relacionado con el acto jurídico en cuestión motive la declaración de inhibición?

Por ello, la presente investigación pretende dar respuesta a estas interrogantes a través del estudio de la doctrina, la legislación y los principales precedentes relacionados con el tema propuesto, con el fin de determinar cuáles son los criterios existentes para la inhibición registral,

la necesidad o no de su reglamentación específica y su relación con el principio de predictibilidad en el procedimiento administrativo.

## **1.2. Objetivos**

### **1.2.1. Objetivo general**

Determinar si los criterios existentes en la doctrina, la legislación y los precedentes administrativos para la inhibición registral se condicen con el principio de predictibilidad.

### **1.2.2. Objetivos específicos**

- Analizar la normativa vigente y la doctrina relevante sobre la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y su aplicación extensiva en el derecho registral.
- Examinar los precedentes y resoluciones del Tribunal Registral que abordan la figura de la inhibición, identificando los criterios y lineamientos utilizados.
- Determinar si los criterios y lineamientos existentes guardan una relación entre sí, de tal forma que puedan generar predictibilidad en su aplicación.

## **1.3. Hipótesis**

Dado que la inhibición registral carece de una regulación específica y clara en el marco normativo de los Registros Públicos, es probable que la ausencia de criterios uniformes y previsibles en la práctica registral genere inseguridad jurídica y vulneraciones al principio de predictibilidad.



## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**



## **2. Marco Teórico**

### **2.1. Estado del arte**

#### **2.1.1. A nivel local**

- Gamarra (2024) señala como objetivo general el determinar la necesidad de concordar la interpretación de los supuestos de caducidad de hipotecas contenidos en las Leyes N.º 29770 y 26639, y cómo ello repercute en la predictibilidad de la calificación registral respecto de las rogatorias de levantamiento de hipotecas constituidas a favor de las entidades que administran recursos del FONAVI, a cargo del Banco de Materiales – BANMAT. Finalmente, arribó a la conclusión de que existe una incongruencia en la interpretación de las Leyes N.º 26639 y 29770 que genera errores en la determinación del nacimiento y vencimiento de las obligaciones en primera instancia, afectando el principio de predictibilidad, el derecho de propiedad y la eficiencia administrativa, por lo que se requiere una modificación normativa del artículo 33, inciso a.3) del Reglamento General de los Registros Públicos para corregir estas deficiencias y garantizar una adecuada aplicación de los criterios legales desde la primera instancia.
- Cárdenas (2024) planteó como objetivo general el analizar los alcances de la aplicación del principio de legalidad en los pronunciamientos del TR al momento de calificar títulos referidos a los actos de PAD notarial entre copropietarios, Perú 2023. Arribando a la conclusión de que: 1) La jurisprudencia registral que permite la inscripción de actos relacionados con la Prescripción Adquisitiva de Dominio (PAD) de un copropietario sin una adecuada evaluación del principio de legalidad debilita la seguridad jurídica, transgrede derechos de los copropietarios no intervinientes y contraviene el artículo 985 del Código Civil. Esto desvirtúa el objetivo del registro jurídico, sometiéndolo a criterios meramente administrativos, y pone en riesgo las transacciones comerciales, lo que exige que los cambios normativos necesarios sean realizados por el órgano legislativo, no por decisiones registrales contrarias a las normas de orden público.

#### **2.1.2. A nivel nacional**

- Ttito (2022) señala como objetivo el determinar de qué manera se inaplicó el principio de predictibilidad en la calificación registral de la oficina registral de Cusco durante el año 2021. Finalmente, llegó a la conclusión de que la inadecuada aplicación del principio de predictibilidad en el sistema registral peruano se debe a la falta de criterios uniformes y al uso inconsistente de normas específicas por parte de los Registradores, lo que genera calificaciones incompletas, doble calificación y resoluciones

contradictorias. Esto perjudica a los usuarios al obligarlos a recurrir a instancias superiores para lograr la inscripción, resaltando la necesidad de fortalecer la predictibilidad para garantizar un acceso eficiente y uniforme al registro.

- Ascheri (2021) planteó como objetivo principal el comprender las consecuencias jurídicas que conlleva la aplicación del Principio de predictibilidad en la calificación registral en el registro de predios, Oficina Registros Públicos Sede Moyobamba 2020, arribando a la conclusión de que la aplicación del Principio de Predictibilidad en la calificación registral en la Oficina de Registros Públicos de Moyobamba en 2020 tiene importantes consecuencias jurídicas, promoviendo la seguridad jurídica, la eficiencia del servicio y la confianza de los usuarios. Esta aplicación se refleja en acciones específicas como inscripciones y observaciones por superposiciones catastrales. Además, la eficacia de la inscripción registral depende del cumplimiento de plazos, la sujeción a la legalidad, el uso de precedentes obligatorios y la adherencia a los principios de predictibilidad y derecho administrativo.
- Zamora (2020) planteó como objetivos, los siguientes: 1) Identificar y entender en detalle los factores que dificultan que la calificación registral sea un proceso predecible para todos los usuarios del sistema registral; 2) Examinar las disposiciones legales existentes que buscan generar predictibilidad para los usuarios del sistema registral; 3) Analizar la figura de la calificación sustituta en España y evaluar la conveniencia de introducir una figura similar en el sistema registral peruano; 4) Revisar qué las resoluciones del Tribunal Registral y los Precedentes de Observancia Obligatoria no están logrando su objetivo de generar predictibilidad en el proceso de calificación registral. Finalmente, arribó a las siguientes conclusiones: 1) Que, el proceso de calificación registral en el Perú está lleno de incertidumbre. Durante la vigencia de un asiento de presentación, quienes desean inscribir actos o derechos a menudo dependen de la suerte con el Registrador asignado. Los usuarios desean que los Registradores no encuentren errores o que tengan el criterio suficiente para manejar temas complejos. Esta falta de predictibilidad en el procedimiento constituye un problema social en el Perú, particularmente dentro del Sistema Registral, y necesita ser resuelto urgentemente; 2) Que, las dificultades impuestas por la SUNARP durante el proceso no legitiman a la autoridad, sino que crean más barreras y desconfianza entre los ciudadanos. Esto va en contra del objetivo principal de los Registros Públicos: brindar seguridad jurídica.

## 2.2. Marco conceptual

### 2.2.1. El principio de predictibilidad

#### 2.2.1.1. Que es la predictibilidad

De acuerdo con lo señalado por el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, la predictibilidad es la “cualidad de predecible” o, dicho de otra forma, aquel anuncio basado en la revelación o conjetura sobre algo que va a suceder (a partir de la palabra “predecir”) (2024).

Para autores como Paredes (2008), lo “predecible” o la “predictibilidad” se entiende como una cualidad que se le puede atribuir a cualquier circunstancia o hecho que puede ser anunciado con anticipación, es decir, antes de que ocurra.

Ahora, de acuerdo con la rama del conocimiento o contexto en el que situemos la palabra “predicción” podremos atribuirle un significado específico. Pues, en el campo del esoterismo y misticismo, la predictibilidad está constituida por todos aquellos hechos futuros que, obviamente aún no han ocurrido, sin embargo, se aseguran ocurrirán (sobre todo hechos o circunstancias relacionadas con algún aspecto de nuestro interés o de la vida diaria), en tanto que, en campos y áreas más serias como la ciencia, la predicción de fenómenos se constituye como una de las metas más serias y ambiciosas dentro de un campo específico.

Bajo esa regla, entonces, la predicción es un nivel que se alcanza tras profunda investigación de un fenómeno y el descubrimiento de ciertos patrones o elementos que lo constituyen, de tal manera que, al observar dichos patrones en una circunstancia similar, por aplicación de la lógica, estos den como resultado el evento estudiado. Por ejemplo, Isaac Newton pudo predecir, a partir de la aplicación de ecuaciones basadas en la ley de la gravitación universal propuesta por él, que los planetas giraban alrededor del Sol en elipses. Al demostrarse la correcta aplicación de dichas formulas, pudo saberse con certeza que, en efecto, Newton estaba en lo cierto, pues, logró predecir la forma en la que los planetas orbitaban el Sol antes de su comprobación científica.

Dentro de la ciencia, esta clase de predicciones es denominada como “modelo”, el cual se caracteriza como un reflejo matemático acerca de un acontecimiento o fenómeno científico que permite conocer o demostrar una hipótesis o propuesta realizada por el científico.

Un claro ejemplo (y el más usual planteado por la ciencia) es el propuesto en la lógica, pues, es a través de silogismos que se puede representar o hacer predicciones acerca de uno o varios fenómenos. Si tenemos el silogismo que señala que “si A es cierto, entonces B también será cierto” las construcciones que se giren en torno a esta construcción serán consideradas



como predicciones. Por ejemplo: si todas las personas tienen maldad, y Juan es una persona, entonces Juan tiene maldad. En esta construcción, hemos podido evidenciar la existencia de dos premisas (la primera: que todas las personas tienen maldad, la segunda: que Juan es una persona), entonces, a partir de ambas premisas la lógica nos permite arribar a una conclusión la cual es que “Juan tiene maldad”. En un sentido práctico o fáctico no hemos comprobado si, en efecto, la persona en mención posee o no posee maldad, sin embargo, el modelo que hemos construido a partir de ese silogismo nos ha permitido predecir que ello es así, gracias a la lógica.

Entonces, la predictibilidad dentro del conocimiento científico permite prever resultados, anticipar sucesos y, en última instancia, adelantarse a los mismos a través de la preparación de soluciones para afrontarlos. No obstante, si bien estas predicciones pueden acercarse bastante a la realidad, pueden existir variables ocultas que, debido a que no se han tomado en cuenta, alteran los resultados de tales predicciones a la hora de su comprobación en la práctica, lo cual explica la falibilidad de la ciencia y, a su vez, el alto nivel de fidelidad y variables que deben tomarse en cuenta para que tales modelos sean lo más fieles a lo que se da en la realidad para poder realmente ser efectivos.

La predictibilidad entonces permite conocer con anticipación sucesos de interés tales como: terremotos, desastres naturales, consecuencias de eventos tales como la contaminación global, cuando se agotará cual o tal recurso. Incluso, desde la perspectiva económica, existen modelos que permiten predecir el crecimiento de un país, el nivel de inflación, o el tipo de cambio, o el costo de determinadas materias primas o *commodities*, entre otros aspectos.

A todo esto, hemos podido ver que, en la ciencia la predictibilidad juega un rol indiscutiblemente importante, pero esta investigación no se basa en la predictibilidad en tales ciencias, por lo que conviene preguntarse ¿y en el derecho, ¿cuál es su rol? ¿existe predictibilidad en el derecho? De ser así, ¿Cuál es su importancia? ¿Cuál es su alcance y su utilidad dentro del mundo jurídico? A continuación, de la mano de las diversas teorías y bases del conocimiento relacionado con la predictibilidad, pretendemos responder tales cuestiones.

#### **2.2.1.2. La predictibilidad jurídica**

Como ya habíamos adelantado previamente, la predictibilidad es una cualidad que reviste un fenómeno o suceso de poder prever su ocurrencia, sus efectos o cualquier otro aspecto relacionado a este, antes de que suceda. En el campo del derecho, si bien la base podría decirse es la misma, el sentido es distinto. Aun así, si de algo se puede estar seguros, es de la importancia que para el derecho tiene la predictibilidad.



No obstante, su desarrollo variará en razón al sistema jurídico y la importancia que, en el ordenamiento jurídico, puede tener la predictibilidad. Siendo más claros, podemos considerar que la predictibilidad puede entenderse de dos maneras: la predictibilidad en la aplicación de las normas y la predictibilidad en la resolución de un conflicto. Respecto del primero, Paredes (2008) nos da una alternativa o, mejor dicho, un ejemplo acerca de cómo es su aplicación: En el ámbito comercial o tributario, el conocimiento de la norma y su aplicación permite a varios operadores y comerciantes el poder anticipar el costo tributario o comercial que, de acuerdo a las leyes, tendrán que asumir al realizar determinada operación comercial o transacción, lo cual les permitirá considerar ello en sus cálculos y, de esa manera, poder saber a ciencia cierta las ganancias específicas que tendrán. En tanto que, respecto de la predictibilidad en la resolución de un conflicto o incertidumbre, se basa en la forma en la cual se resolverá un conflicto ante un tribunal judicial o administrativo, aun antes de suscitarse o si, habiéndose suscitado, antes de la resolución de tal conflicto por parte de la autoridad.

Sin embargo, como se señaló anteriormente, el desarrollo e importancia de la predictibilidad dentro del derecho responde varias veces al modelo o sistema jurídico que, el país en cuestión adopta. En ese sentido, nosotros encontramos dos sistemas los cuales son de relevancia para identificar la diferencia respecto de ello: el sistema romano germánico y el sistema anglosajón.

El primer sistema (romano-germánico), en palabras de Rubio (2018), es el que actualmente posee nuestro país y sobre el cual reposa todo el ordenamiento jurídico peruano. Este sistema, tiene tres características los cuales lo identifican:

- En esta concepción, la fuente más importante del derecho es la ley, la cual tiene un lugar preponderante con relación a otras fuentes del Derecho;
- El resto de las fuentes del derecho se subordinan a la legislación;
- La legislación necesita ayuda de la doctrina en tanto que se encuentra conformada por normas que, usualmente, son generales y abstractas, mientras que la doctrina, por otro lado, y, a partir de la norma, esclarece, precisa y concreta los contenidos normativos.

Si bien, bajo este sistema fuentes tales como la jurisprudencia son reconocidas como una fuente del derecho formal, esta no tiene un papel importante, mucho menos un papel preponderante, como si lo tiene la ley.

Su nacimiento obedeció a una intención mucho más racional que natural, en la cual el estudio y análisis de los textos legales dio origen a la doctrina y al dogmatismo como métodos estelares para la correcta interpretación y aplicación de la ley (Alvim, 2010). Bajo esa lógica, entonces, la ley era el eje y punto central del ordenamiento jurídico, misma que serviría como freno y límite a toda arbitrariedad por parte de gobernantes y jueces sobre todo (quienes no gozaban de la confianza del pueblo). Bajo este ordenamiento, el juez no crea derecho, sino obedece lo que la ley señala, limitándose únicamente a la aplicación de la ley al caso concreto, por lo que el razonamiento jurídico siempre habría de estar fundamentado en la ley o como la doctrina unánimemente considera “la boca de la ley” bajo una lógica sencilla: Ley + hechos = decisión.

Dicha supresión de las arbitrariedades y la aplicación de la lógica anteriormente mencionada permitiría la creación de una estabilidad y predictibilidad en el ordenamiento jurídico.

La aplicación de tal sistema abarca países europeos, América Latina, África y parte de Asia.

Por otro lado, en cambio, tenemos al sistema anglosajón (o *common law*), el cual estructura el ordenamiento jurídico en torno a la jurisprudencia, la cual posee una importancia mucho mayor a la del resto de fuentes del derecho, pues, la jurisprudencia, a través de diversos “precedentes” tiende a servir como la base y la fuente directa para la resolución de los diversos conflictos e incertidumbres jurídicas.

En términos de Cabanellas (1982), este sistema se considera como aquel que está constituido por todas aquellas prácticas y costumbres que han alimentado la conciencia jurídica del pueblo inglés, y la cual se ha exteriorizado a través del parlamento y los tribunales de justicia de dicha nación.

Este sistema, a su vez, se aplica en países como Reino Unido, Canadá o Estados Unidos, así como aquellos países con fuerte influencia británica (ya sea por haber sido territorios de la corona británica o por influencias de otra índole).

Sus características, de acuerdo con Gonzáles (2000), pueden sintetizarse de la siguiente manera:

- Tiene una fuerte incidencia por la decisión judicial, mediante la cual se sienta el precedente, el cual tiene una fuerza normativa superior a la de la ley;

- El juez es la figura central dentro de la producción jurídica del país;
- El derecho se va construyendo de acuerdo con los acontecimientos que, en la realidad, lo moldean a través del precedente.

Su origen, como señala Van Caenegem (2006), se dio de manera “natural”, pues, los casos concretos son fuente del Derecho: caso sucedido era un caso decidido y, si en el futuro surgían nuevos casos similares o iguales, se recurría a dicho caso del pasado para poder extraer la decisión tomada y aplicarla en el nuevo (sentando la lógica del precedente y situándolo en un mejor lugar en base a la predictibilidad).

Bajo esa lógica, entonces, la existencia de una mayor importancia del precedente permite intuir que la predictibilidad juega un rol mucho más importante para el sistema anglosajón que para el sistema romano germánico. Si bien ello, a simple vista puede ser una afirmación correcta, debe ser analizada con sumo cuidado, pues, algo importante por considerar al respecto es que, independientemente de la importancia o no del precedente o las resoluciones judiciales, un elemento imprescindible para poder partir y construir el concepto de la “predictibilidad jurídica” es la uniformidad y estabilidad del derecho, valga decir, la seguridad jurídica.

En palabras de Alvim (2010), estos elementos (igualdad y seguridad jurídica) son elementos indispensables y esenciales para toda sociedad y para cualquier ordenamiento jurídico, más aún si pretendemos evaluar la existencia (o inexistencia) de predictibilidad jurídica. Estos valores o principios van más allá de la concepción de ordenamiento jurídico que se tenga, por lo que, en la realidad, estos principios juegan un rol importante sin importar si el sistema jurídico es el romano germánico o el anglosajón.

Como se mencionó anteriormente, en ambos sistemas existe la estabilidad jurídica, pero bajo diferentes perspectivas: mientras que en el sistema anglosajón la costumbre y la aplicación de similar decisión a similares casos constituye la tan ansiada predictibilidad (pues, si el caso es similar, debe resolverse de manera similar); en el sistema romano germánico, la constante aplicación de la lógica jurídica y los métodos para la aplicación de la ley como generadores de decisiones serían los constitutivos de la predictibilidad (si ley + hechos = decisión, a varios hechos similares, se aplicará la misma ley, por lo tanto, la decisión será la misma).

Profundizando en esa diferencia de perspectivas, en el sistema anglosajón el juez posee un rol, deber y una responsabilidad mucho mayor. Dichos deberes y responsabilidades pueden entenderse como la imposibilidad de defraudar a los ciudadanos, quienes no pueden ser



sorprendidos con una decisión que jamás se haya tomado antes o que, de otro modo, sea distinta a la resuelta en casos similares. De acuerdo con esto, Alexander (2005) anota que la predictibilidad se logra de manera más sencilla en el sistema anglosajón debido a que existe la práctica casi obligatoria de obedecer precedentes, pues, el comportamiento de los ciudadanos toma forma de acuerdo con las formas y términos en los cuales se dan las decisiones judiciales. La sociedad, al observar la decisión tomada judicialmente, adecúa su comportamiento a lo determinado por tal autoridad, generando estabilidad, uniformidad y solidez.

Si bien ello no desconoce la existencia de la ley como una fuente del derecho, aun a pesar de que el juez resuelva un caso aplicando la ley, estaría generando un precedente respecto de la interpretación de la ley en tal caso en concreto, por lo que, en casos futuros, el juez deberá remitirse a tal razonamiento para aplica la ley en similar sentido en un caso ciertamente similar (Goodhart, 1994). Como referiría Dyzenhaus (2007), la decisión sobre un caso específico se puede interpretar de dos formas: El juez como resolutor de un conflicto (concerniente al pasado) y, su decisión como base para construir el derecho (creación de reglas para el futuro). Mientras que la primera únicamente alcanza a las partes intervinientes en el proceso, la segunda aplica a todos: público, demás jueces, académicos, y la nación en general.

Volteando nuevamente al análisis de nuestro sistema jurídico (romano-germánico) podemos encontrar que, al ser sistemas basados en la ley escrita, no suelen vincularse los precedentes, dado que, como se comentó anteriormente, prima el principio de legalidad, mediante el cual el juez se ve obligado a decidir o resolver los casos considerando la ley escrita. Si bien tales decisiones siempre deben ser fundamentadas, dicha fundamentación debe referirse a la ley y ser redactada de tal forma que permita transmitir de manera transparente y lógica el razonamiento que el juez aplicó para resolver tal conflicto o dilucidar tal incertidumbre.

Nos encontramos, entonces, ante una rigidez como característica principal de este sistema; sin embargo, esta característica tiene un contrapeso, el cual es que los jueces pueden decidir conforme a sus opiniones sobre el sentido de la ley. Pues, en sociedades tan cambiantes y que se encuentran en constante evolución (como la nuestra), nos enfrentamos el riesgo permanente de la “obsolescencia” de la ley y su insuficiencia para poder atender los nuevos conflictos y retos de la actualidad (Alvim, 2010).

Por ello, la rigidez también se está combatiendo desde un plano legislativo, a través de técnicas de redacción legislativa que involucran la inclusión de términos indeterminados, abiertos y/o de cláusulas generales (Goodhart, 1994), lo que motiva a que, hoy por hoy, los



principios jurídicos y el auxilio de normas y cláusulas generales permitan un razonamiento jurídico mucho más flexible y el rol del juez mucho más preponderante, de tal forma que el Derecho pueda absorber y neutralizar la complejidad y, de esa manera, poder resolver eficazmente los conflictos que se suscitan en las sociedades contemporáneas sin necesidad de pasar por complejos procesos de actualización normativa.

En palabras de Hassemer (1985), ello motiva a que el principio de legalidad ya no se entienda únicamente desde su dimensión de apego a lo señalado por la norma, sino además, a la vinculación de la norma con la forma en como esta es vista desde la óptica doctrinaria y jurisprudencial, no siendo necesario que la ley sea comprendida y obedecida en un sentido literal, sino también de acuerdo a las diversas interpretaciones que se les es otorgada por la jurisprudencia y la doctrina.

### **2.2.1.3. La predictibilidad en el ordenamiento jurídico**

La predictibilidad en nuestro ordenamiento jurídico, como se vio anteriormente, viene de la mano de lo que se considera como el precedente. Pues, la creatividad judicial aparece en el momento en el que el juzgador o la autoridad tiene que decidir o resolver un caso a partir de algún concepto vago o indeterminado, ya que, a través del descubrimiento de un posible sentido de la ley, se puede determinar la resolución de tal caso o la decisión en torno a determinada incertidumbre.

En ese sentido, el juez se vale, además de los principios del derecho, del derecho comparado y de la doctrina para poder interpretar en un sentido determinado la norma y, de esa manera, aplicar la solución a un caso. Al respecto, es preciso indicar que, si bien la predictibilidad se constituye como un objetivo importante para el Derecho, esta no significa ni debe entenderse como la garantía de que las partes obtendrán determinado resultado a su conflicto de forma precisa (pues, de ser así, no tendría sentido la existencia de un proceso), sino más bien, que se pueda tener cierta certeza acerca de las probabilidades de resolución del caso, de tal forma que las alternativas de solución no sean imposibles de imaginar.

Para Paredes (2008), la predictibilidad sirve como una garantía de que, en cierto ordenamiento jurídico, los particulares deben encontrarse en una posibilidad concreta y real de poder saber y conocer que leyes serán aplicadas en el proceso, que organismos o entidades intervendrán, y cuáles son los posibles escenarios que condicionarían su resolución, ya sea a favor o en contra de sus pretensiones.

En nuestro país, sin embargo, nos enfrentamos a un problema que va más allá del sistema jurídico o administrativo que se tenga, pues, tal y como refiere Javier de Belaunde (2005), nuestra justicia se caracteriza por ser impredecible, dicha impredecibilidad obedece a situaciones tales como: el excesivo razonamiento formalista de los jueces, la desvinculación del contexto económico y social, la corrupción, entre otros factores. Tales factores hacen que sea sumamente difícil poder predecir el resultado que cierto conflicto de intereses o incertidumbre jurídica pueda tener. La jurisprudencia -anota- es de mala calidad y usualmente no es debidamente motivada y, como consecuencia, carece de criterios orientadores que realmente puedan hacer que los precedentes actúen como tales, es decir, sirvan como “modelos” para la resolución de casos similares. De igual forma, limitaciones como la falta de obligatoriedad de las sentencias vinculantes (pues, no todas las resoluciones de los tribunales supremos son vinculantes) permiten que los jueces puedan apartarse sencillamente de razonamientos previos y establecer los suyos propios, aún a pesar de enfrentarse a un mismo problema jurídico. Finalmente, tal problema repercute en la confianza hacia el sistema de justicia, pues, a pesar de existir conocimiento de las normas, de los juzgados y de los principales precedentes relacionados al tema en cuestión, no existe la verdadera certeza de que el caso se resolverá de la misma manera.

De acuerdo con ello, es necesaria la existencia de seguridad jurídica para poder consolidar no solamente un sistema de administración de justicia eficaz, confiable y moderno, sino, además, del sistema democrático, económico y de calidad de vida de quienes integran la nación. La predictibilidad es un elemento indispensable para la constitución de seguridad jurídica en nuestro sistema de justicia y administrativo.

De todo lo anteriormente dado, podemos concluir que la predictibilidad jurídica, entonces, se constituye como la colección de precedentes a un caso, los cuales permiten servir como argumento para la resolución de un caso posterior, ya sea dentro del mismo proceso o para una sentencia. Al aplicarse correctamente tales precedentes, las partes de un conflicto podrán saber de antemano cual es la probabilidad de poder ganar o perder un caso, lo que les permitirá tomar mejores decisiones con relación a este, y, para el Estado, permitirá aumentar la seguridad jurídica en tanto que la uniformización de la jurisprudencia rellenará los vacíos e incertidumbres que resultan del proceso, aumentando la confianza de la ciudadanía en el sistema de administración de justicia.

#### **2.2.1.4. La predictibilidad en el derecho administrativo**

En el derecho administrativo, la predictibilidad se constituye como un principio mediante el cual se obliga a las autoridades administrativas de actuar de manera coherente y predecible, lo que permite a los ciudadanos anticipar razonablemente las decisiones que puedan afectar sus derechos o intereses. Este principio garantiza que las acciones de la administración pública no sean arbitrarias, sino que se basen en normas y precedentes conocidos, lo cual proporciona seguridad jurídica.

La predictibilidad implica que las decisiones administrativas deben seguir un criterio lógico y congruente con las normas aplicables y las decisiones anteriores en casos similares. De esta forma, los administrados pueden prever, hasta cierto punto, las consecuencias legales de sus actos y decisiones, y confiar en que la administración actuará de manera consistente con el orden jurídico establecido.

Este principio es fundamental para proteger la confianza legítima de los ciudadanos en la actuación de las autoridades y para asegurar que las normas sean aplicadas de manera uniforme y justa. Además, refuerza la transparencia y la responsabilidad de la administración pública al evitar cambios repentinos o impredecibles en la interpretación o aplicación de la ley.

##### **2.2.1.4.1. Principios relacionados**

En el derecho administrativo peruano, es el T.U.O. de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “LPAG”) (2019), la norma encargada de poder facilitar y establecer las pautas, normas y reglas a aplicar a las relaciones que existen entre los particulares y la administración pública.

De acuerdo con su nombre, como señala Alva (2001), esta norma es una que pretende ser de carácter general para ser aplicada en todos los procedimientos administrativos, no obstante, se reconoce que también, de existir alguna norma que regule un procedimiento especial, esta última prevalecerá sobre la general, esto quiere decir que la LPAG siempre se aplicará de forma supletoria, aun a pesar de existir norma especial al respecto.

El espíritu de esta norma, como señala la doctrina, se caracteriza por brindar la mayor facilidad posible al administrado para el adecuado ejercicio de sus derechos e intereses, lo cual tiene como objetivo que el administrado desarrolle mayor confianza hacia la Administración.

Es por ello por lo que la LPAG (Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, 2019) tiene una serie de principios que pretenden reflejar ellos, entre los cuales se encuentran el principio de



legalidad, debido procedimiento, impulso de oficio, razonabilidad, imparcialidad, informalismo, entre otros, los cuales, tal y como señala Gordillo (2014) configuran un marco normativo integral diseñado para garantizar que las relaciones entre la administración pública y los administrados se desarrollen de manera justa, equitativa, eficiente y transparente. Estos principios no solo regulan la actuación de las autoridades administrativas, sino que también protegen los derechos de los ciudadanos, proporcionando un equilibrio entre el ejercicio del poder por parte del Estado y la protección de los derechos individuales, a través de cinco ejes:

- Garantía de Legalidad y Legitimidad: Uno de los pilares fundamentales es el principio de legalidad, que asegura que toda actuación administrativa debe estar respaldada por la ley y conforme a los fines establecidos por el ordenamiento jurídico. Esto garantiza que las decisiones administrativas sean predecibles y estén libres de arbitrariedad. En complemento, el principio de ejercicio legítimo del poder y el principio de responsabilidad refuerzan esta idea, al asegurar que el poder se ejerza dentro de los límites de la norma y que las autoridades sean responsables de sus actos, respondiendo por cualquier daño que causen.
- Protección y Facilidades al Administrado: El marco normativo busca asegurar que los administrados tengan acceso pleno y equitativo a la administración pública. Esto se logra mediante varios principios que buscan hacer los procedimientos más accesibles y comprensibles para los ciudadanos:
  - Principio de informalismo, simplicidad, y uniformidad: Estos principios aseguran que los procedimientos sean sencillos y que las normas se interpreten de manera favorable a los administrados, eliminando complejidades innecesarias y asegurando un trato equitativo y coherente en casos similares.
  - Principio de celeridad y eficacia: Estos principios buscan que los procedimientos administrativos se desarrollen de manera rápida y efectiva, sin demoras injustificadas, lo cual es esencial para que los administrados puedan ejercer sus derechos de manera oportuna.
  - Principio de acceso permanente y participación: Garantizan que los administrados tengan acceso continuo a la información relevante y puedan participar activamente en las decisiones que les afecten, fortaleciendo la transparencia y la rendición de cuentas.

- **Equidad y Justicia en el Procedimiento:** El principio de debido procedimiento asegura que los administrados tengan todas las garantías necesarias para defender sus derechos dentro de un proceso justo y razonado. La imparcialidad y la buena fe procedimental son esenciales para garantizar que todos los ciudadanos reciban un trato igualitario y que las decisiones sean tomadas sin sesgos ni discriminación. Además, el principio de verdad material asegura que las decisiones estén basadas en hechos verificables, fortaleciendo la legitimidad y justicia del proceso.
- **Confianza y Seguridad Jurídica:** La relación entre la administración y los administrados se basa en la confianza y la previsibilidad. El principio de presunción de veracidad permite que se presuma la veracidad de las declaraciones y documentos presentados por los administrados, salvo prueba en contrario, lo que simplifica los procedimientos. El principio de predictibilidad o de confianza legítima asegura que las expectativas de los administrados, basadas en la práctica administrativa previa, sean respetadas, evitando cambios abruptos en la interpretación o aplicación de las normas.
- **Eficiencia y Control:** Finalmente, los principios de privilegio de controles posteriores y razonabilidad garantizan que la administración actúe de manera eficiente, priorizando la resolución de los procedimientos de forma rápida y justa, y reservando el control y fiscalización para una etapa posterior, sin comprometer los derechos de los administrados. Esto no solo optimiza los recursos administrativos, sino que también protege a los ciudadanos de procedimientos innecesariamente prolongados o formalistas.

En ese sentido, nos enfocaremos, sobre todo, en el principio de predictibilidad desarrollado en la LPAG.

#### **2.2.1.4.2. La predictibilidad en la LPAG**

Este principio, como se analizó anteriormente, encuentra su origen en el sistema anglosajón, por lo que es un principio importado o extrapolado a nuestra realidad jurídica y, específicamente, a nuestro ordenamiento jurídico y administrativo dentro del contexto del principio de seguridad jurídica. La doctrina continental también lo reconoce como el principio de certeza.

Bajo esta concepción, es posible entender que, este principio posibilita y establece las siguientes situaciones:

- La creación de bases para poder generar la confianza en los administrados frente a los actos de la Administración Pública;
- La lucha y erradicación de la corrupción, ya que la publicidad y certeza acerca de los lineamientos que la Administración emplea para poder decidir de una o de otra manera, tienen como consecuencia la reducción de la discrecionalidad y de la arbitrariedad, puesto que los administrados ya conocen, de manera anticipada, cual podrá ser la respuesta por parte de la Administración.

Como señala Alva (2001), el principio de predictibilidad, dentro del derecho administrativo, conviene en ser una barrera para la arbitrariedad de la Administración Pública. Asimismo, impide que la Administración no tenga dos pronunciamientos o decisiones distintas frente a dos procedimientos con similares hechos, similares argumentos y de normatividad igual o similarmente aplicable.

Para Zamora (2019), este principio se configura como aquel que brinda protección jurídica a las expectativas razonables, ciertas y fundadas que puedan tener los administrados en relación con la estabilidad o la proyección futura de ciertas situaciones jurídicas particulares, sobre todo cuando tales situaciones hayan sido promovidas o permitidas por el Estado.

De acuerdo con el citado autor, las personas tienen la confianza de que sus expectativas no van a ser frustradas, modificadas o alteradas como una consecuencia de un cambio inesperado e injustificado de los criterios y presupuestos que tienen las autoridades para poder resolver casos como el que es materia de análisis.

Valbuena (2008) añade señalando que, el citado principio protege las expectativas y confianza de los ciudadanos respecto de la existencia de un comportamiento contradictorio y desleal de las autoridades, quienes deciden modificar o irrespetar la orientación o sentido de las decisiones que han sido adoptadas con anterioridad.

En términos similares, Gómez y Sanz (2023) confirman que, cuando hay un conflicto entre si una acción del gobierno es legal y la seguridad que esta acción ofrece, se le da más importancia a la seguridad jurídica. Esto se debe a un principio llamado "protección de la confianza legítima", el cual dice que, si una persona confía razonablemente en que una acción del gobierno es legal, basándose en señales claras que el gobierno ha dado, entonces no se debe anular esa acción. Esto es especialmente cierto cuando anular la acción causaría un daño a la persona que confió en ella, y ese daño no debería ser soportado por dicha persona.



Ahora, remitiéndonos al T.U.O. de la LPAG, específicamente, en su norma IV, inciso 1.15 (2019), podemos encontrar la definición que dicho instrumento normativo le da al principio de predictibilidad. Es pues, entonces, la obligación que tiene la autoridad administrativa de poder brindar a los administrados, o a sus representantes aquella información que sea veraz, completa y confiable sobre el procedimiento, con el objetivo de que el administrado pueda tener información acerca de aspectos tales como los requisitos, trámites, duración y posibles resultados de tal procedimiento. En tal contexto, las actuaciones de la autoridad deben ser congruentes con las expectativas de los administrados, mismas que han sido generadas por la práctica y los precedentes administrativos, salvo excepciones, en las cuales deberá explicitarse la razón del apartamiento de tales precedentes. Asimismo, se reconoce que, la autoridad administrativa se encuentra sometida al ordenamiento jurídico y, por ende, no puede actuar de manera arbitraria, lo cual impide que esta varíe de manera irracional o inmotivada la interpretación de las normas aplicables a un caso en concreto.

La doctrina comenta, al respecto de esta norma, que las autoridades tienen el deber, en atención a tal principio, de poder entregar la información relacionada con cada procedimiento de una manera cierta, completa y confiable, de tal forma que genere en los administrados una expectativa razonable y fundada acerca de la actuación que la autoridad administrativa tendrá y, a su vez, poder evitar la incertidumbre acerca de la forma en la cual será tramitado y resuelto determinado procedimiento administrativo (Morón, 2017). Molina (2001) añade que este principio tiene una naturaleza protectora del interés de los administrados y, además, tiene un efecto colateral positivo en la administración: evita la presentación de solicitudes que sean inverosímiles, inútiles o ilegales. Según ella, el administrado, al conocer de antemano cual es la manera en la cual se deciden los procedimientos administrativos, podrá tomar una mejor decisión acerca de si realmente vale la pena el iniciar tal procedimiento o, si, por el contrario, debe considerar otras alternativas o vías para poder solucionar el conflicto o incertidumbre o, en su defecto, tomar las medidas necesarias para que su caso pueda ajustarse a los criterios establecidos por la autoridad para su aprobación. De esa manera, entonces, se reduce la carga para la Administración Pública, la cual, al menos en teoría, podrá permitirle brindar un mejor servicio a la ciudadanía.

Para Guzmán (2011), se puede sintetizar las finalidades de tal principio en tres:

- La de permitir al administrado el anticipar el posible resultado de su procedimiento, permitiéndole tomar en cuenta ello para poder adecuar y elaborar los mecanismos de defensa que sean más idóneos para su interés;
- La de desincentivar la presentación de solicitudes sin mayor efectividad o legalidad, ya que, al conocer el administrado con certeza que tan viable o no es su petición, podrá abstenerse de su ejercicio, o adecuar su pretensión para poder considerar como viable su pedido.
- La reducción de carga administrativa a favor de la Administración, dado que tendrá que evaluar una menor cantidad de solicitudes y, las pocas solicitudes y procedimientos que inicie tendrán mayor valor jurídico.

Para Arrieta (2015), para que una resolución o acto administrativo pueda configurarse en el marco del principio de confianza legítima, esta debe cumplir con tres criterios:

- La existencia de una acción estatal que genere confianza y a la que se pretenda proteger;
- La manifestación de confianza sobre la actuación de los poderes públicos, por parte del particular;
- Que la confianza creada sea legítima, lo que debe entenderse como que debe estar conforme a lo prescrito en el ordenamiento jurídico.

Dicha definición y principio se encuentra complementado en las normas V y VI del Título Preliminar (Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, 2019), en las cuales, se desarrolla las fuentes del derecho administrativo y los precedentes administrativos, respectivamente.

En atención a las fuentes del derecho administrativo (Artículo V) (Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, 2019), entre todas las que se mencionan, las que complementan el principio de predictibilidad son las siguientes:

- La jurisprudencia que provenga del ordenamiento jurisdiccional que interprete las disposiciones administrativas (2.7);
- Las resoluciones emitidas por la Administración que establezcan criterios interpretativos de alcance general y que se encuentren debidamente publicadas (precedentes administrativos) (2.8);
- Los pronunciamientos vinculantes de las entidades que se encuentran facultadas para la absolución de consultas acerca de la interpretación de normas administrativas, que se encuentren debidamente difundidas (2.9);

- Los principios generales del derecho administrativo (2.10).

Todo ello, en conjunto, además permiten la interpretación y delimitación de la aplicación del ordenamiento positivo (es decir, la aplicación de la norma administrativa a un caso en concreto) (3).

Del mismo modo, en cuanto a los precedentes administrativos (Artículo VI), señala tres condiciones para que una resolución sea considerada como tal:

- Que tenga que ser un acto administrativo que, al resolver un caso particular, interprete de forma expresa y con carácter general el sentido de la legislación, constituyendo así un precedente administrativo de observancia obligatoria para la entidad;
- Que, tales criterios pueden ser modificados al considerarse que la interpretación anterior no es correcta o si esta contradice el interés general. Independientemente de ello, se prohíbe la aplicación de la nueva interpretación a casos anteriores, con la excepción de que tal interpretación favorezca al administrado;
- Que, la modificación de los criterios no brinda la facultad para hacer revisión de oficio de los actos firmes.

Como se ha podido ver, la relación predictibilidad-seguridad jurídica dentro del derecho administrativo se ve manifestada a través de la adecuada y consistente aplicación e interpretación de la norma, pues, una adecuada consideración de los principios generales del derecho administrativo y de los precedentes existentes permite generar cierto grado de certeza en el administrado respecto de la forma en cómo se llevará a cabo y resolverá el trámite o procedimiento administrativo y, además, generará mayor confianza y estabilidad en el ordenamiento administrativo.

### **2.2.2. El sistema registral peruano**

Para poder hacer un análisis de nuestro sistema registral, es preciso hacer un repaso de lo que, en líneas generales se considera en el marco de los sistemas de inscripción registral.

Partiendo desde su evolución histórica, los sistemas registrales nacen como consecuencia de la existencia, fortalecimiento y reconocimiento del derecho de propiedad, pues, el acto de inscripción registral nace con la finalidad de poder proteger tal derecho, así como dotarlo de eficacia (dependiendo del sistema que se adopte) (Pretel, 2005). La inscripción registral, como mecanismo, genera una suerte de “privilegios” al acto jurídico como lo son la



inoponibilidad, la presunción de fe pública, la publicidad, entre otros caracteres que revisten a los actos jurídicos inscritos en el registro (Brantt, 2015).

En su origen, fueron los diversos contextos históricos y las concepciones doctrinarias de aquel entonces las que definieron las principales características y alcances de cada sistema registral, pudiendo clasificarse en razón a varios criterios, resaltándose el criterio de clasificación basado en la forma en la cual se organizaban las diferentes inscripciones y, el criterio de clasificación basado en los efectos jurídicos de la inscripción. Si adoptamos este último criterio, entonces, podemos distinguir dos sistemas registrales: el constitutivo y el declarativo.

Como señala Arias (2020), mientras que el sistema constitutivo se basa en la inscripción el derecho en el registro como requisito esencial para que este sea eficaz y surta efectos, el sistema declarativo no requiere tal inscripción para la efectividad del derecho, pues, contrario al anterior sistema, en este prima la voluntad de las partes para la celebración del acto, razón por la cual el registro únicamente reconoce una situación que, en el sentido práctico ya era válida y eficaz.

Habiendo señalado ello, en cuanto a nuestra realidad nacional, podemos determinar que nuestro sistema registral conviene en ser una mezcla de varios otros sistemas (pueden encontrarse influencias del sistema francés, alemán, australiano y español), razón por la cual, como señala Collantes (2015), no se puede hablar de un sistema registral peruano como tal. No obstante, la tendencia y evolución histórica han motivado que nuestro país tenga un sistema registral de naturaleza mixta, ya que, en lo que respecta a la transmisión de la propiedad se nota una amplia influencia de la corriente francesa (primacía de la voluntad de las partes, perfeccionamiento del acuerdo con el asentimiento o tradición) en tanto que, aspectos tales como la constitución de garantías reales y la inscripción de poderes o separación de patrimonios, prevalece la calificación constitutiva, la cual es indispensable para poder hacer efectivo dicho derecho (Vivar, 1994).

#### **2.2.2.1. La calificación registral**

La calificación registral, como se señaló previamente, es el eje principal sobre el cual reposa el sistema registral, constituye su principal fundamento y, al mismo tiempo, es el medio a través del cual se puede medir la eficacia del registro. Mediante este acto, los servidores o funcionarios públicos que desempeñan ese rol (registradores), se encargan de la evaluación de los actos jurídicos que pretenden ser inscritos, así como el cumplimiento de los requisitos que la norma

señala para que su inscripción. De este modo, pues, la inscripción registral busca el otorgamiento de seguridad jurídica al derecho que deriva del título que pretende ser inscrito. La inscripción, por lo tanto, legitima y otorga una protección al derecho que está contenido en el título, ya que de su inscripción se deriva como consecuencia inmediata la publicidad, la cual permite que terceras personas puedan tener conocimiento y tomen una decisión con relación a los actos o contratos a celebrar en un futuro, considerando lo publicitado en el registro.

Para Vivar (1994) la inscripción registral se entiende como el traslado de los títulos presentados hacia los libros contenidos en el Registro, para que en estos se le conceda permanencia, seguridad y protección jurídica al derecho contenido en aquellos. Para Gonzales (2010), la calificación se considera como aquel control riguroso de legalidad que es realizado sobre los documentos que se presentan ante el Registro. La superación de tal control dota de eficacia al registro y, al mismo tiempo, protección a los derechos contenidos en el título.

De acuerdo con Ruiz (1996), esta calificación debe ser entendida como el examen que realiza el registrador, mismo a través del cual realiza y emite un juicio de valor basado en la aplicación del derecho a los documentos los cuales han sido presentados ante él, con el objetivo de señalar aquellos errores o defectos que pudiera contener, así como la legalidad de tal documento tras su calificación. Para poder ejercer tal calificación -refiere el autor- el registrador debe ser una persona lo suficientemente preparada en cuanto a la norma, el acto jurídico y el derecho regulador del acto jurídico en cuestión, a efecto de determinar la validez del documento que se pretende inscribir.

En ese sentido, no existe una actuación de pruebas como tal y por ende tampoco existe una decisión basada en el examen de tales pruebas. El registrador únicamente hace un examen del documento presentado a la luz de la norma para poder determinar su validez y legalidad tanto en el aspecto formal como en el aspecto jurídico. Tal exigencia es razonable por cuándo que la inscripción, para el derecho, dota al acto jurídico de ciertos privilegios o beneficios como pueden ser la oponibilidad a terceros, seguridad jurídica y predictibilidad (Bullard, 2018).

Para Fernández (1996) la calificación registral representa aquel deber de custodia que se tiene respecto del orden jurídico por cuanto que, se constituye como un examen aplicado a todo documento que pretende representar un derecho o una serie de obligaciones amparadas en este. Como tal, debe estar acorde a derecho y, en caso de contradicción entre normas, ser resuelta con la aplicación del principio de jerarquía normativa. Manzano (1996), por su parte, la señala como aquel trámite de naturaleza depuradora que consiste en el control efectivo del

principio de legalidad. Para el citado autor, la calificación no es un procedimiento que se agote con la revisión de documentación, sino que, además, el mismo debe confrontarse con los antecedentes que obren en el registro, a efecto de poder corroborar la existencia de un tracto sucesivo o lo que, mejor dicho, puede considerarse como la revisión de la anteposición de lo inscrito sobre los derechos que pretenden inscribirse. Considera, por ello, que la calificación registral y, por lo tanto, la actividad del registrador, se constituyen como una actividad que materializa los principios de la legalidad y de tracto sucesivo, mismos que, aplicados a los documentos que son objeto de calificación, le permiten depurar aquellos que no se alineen con los referidos principios.

Villares (1996) coincide con la definición dada anteriormente por cuanto que también sostiene que la calificación registral se erige como la materialización del principio de legalidad, considerándola como un examen intrínseco y extrínseco del documento presentado al registrador, con la finalidad de determinar su validez, teniendo como consecuencia el rechazo de inscripción de aquellos títulos que puedan ser nulos o que no reúnan los requisitos que la ley exige. Esta tarea, debido a su alto nivel de especialización requiere ser ejecutada por un registrador, quien es un profesional entendido y altamente especializado en el Registro y dedicado a la investigación de los requisitos legales de los documentos que pretenden ser inscritos a efecto de determinar si corresponde o no tal inscripción.

Mendoza del Maestro (2006), brinda una definición más sencilla, conceptuando a la calificación como el sometimiento a un examen de juicio respecto del instrumento que se presenta al Registro, para poder determinar si el acto contenido en aquél es inscribible o no.

Chico y Ortiz (2016), considera que, la calificación registral es un instrumento destinado a la efectivización del principio de legalidad y de legitimación por cuanto que se erige como un trámite destinado a la depuración de documentación consistente en el rechazo de títulos defectuosos y la inscripción de aquellos que cumplen con lo exigido por ley, de tal forma que así se asegure que el asiento registral goza de exactitud y validez. Prada (1996) por su parte, sostiene que el examen hecho por el registrador no solamente debe circunscribirse a la revisión de si el documento es conforme o se aparta del ordenamiento jurídico, sino además que, si de la omisión de algún requisito trae como consecuencia su invalidez y, por ende, la nulidad del asiento registral, lo cual denomina como la “falta de legalidad que produce la invalidez del título”. Para el citado autor, la actuación del registrador se entiende como una operación justa



que culmina con su pronunciamiento, a través de la cual la inscripción o denegación de esta debe hacerse conforme a derecho.

Finalmente, y, de acuerdo con lo señalado por el Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante “RGRP”) (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 126-2012-SUNARP-SN, 2012) en su artículo 31, la calificación registral es considerada como un acto a través del cual se valoran los títulos presentados a efecto de determinar si es procedente o no su inscripción. Añade, además, que siempre se procurará la inscripción de tales actos.

El común denominador encontrado en todos los aportes teóricos es, entonces, la consideración de que la calificación registral es una operación que va más allá de la subsunción de un documento a lo dispuesto por la ley, conllevando un contraste efectuado entre el documento en cuestión, el Registro mismo y los antecedentes que lo conforman, en donde se interpreta la norma en tanto esta así lo necesite. Ahora bien, tal ejercicio de interpretación, si bien puede ser válido, tampoco debe entenderse como una facultad o arbitrio del registrador, pues, tal ejercicio de interpretación se subsume dentro de los principios de legalidad y debida motivación, así como las normas de orden público.

En cuanto a sus alcances, el RGRP, en su artículo 32 (2012) ha establecido que el registrador debe:

- Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida;
- Verificar que existan obstáculos emanados de la partida;
- Verificar la validez y naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título;
- Comprobar que el acto o derecho puede ser inscribible y se ajusta a los requisitos establecidos por el marco normativo;
- Verificar la competencia del funcionario, así como la de los otorgantes, y su representación;
- Buscar los datos en los índices y partidas;
- Realizar las rectificaciones de oficio o disponer su rectificación de los asientos registrales

En nuestro Código Civil (1984), específicamente en el artículo 2011, se sostiene que la calificación registral se basa en la calificación de la legalidad de los documentos que se pretenden inscribir, así como la capacidad de los otorgantes y la validez del acto jurídico.

Como se puede apreciar de las concepciones anteriormente expuestas, nuestra legislación se condice con lo expresado por los principales autores de la doctrina jurídica, en tanto que, la calificación registral está vinculada al principio de legalidad, basado en la verificación del documento con la ley para que, en función a ello, se determine la procedencia de la inscripción, misma que debe encontrarse sustentada en una calificación de las normas sustantivas (es decir, si el acto jurídico y el documento que lo contienen se alinean con lo dispuesto por estas) y del registro mismo (es decir, si el acto jurídico se condice o existe algún asiento que contraviene a lo que se pretende inscribir). De esta manera, la calificación registral se erige como un mecanismo importante dentro del Derecho (específicamente, en el Derecho Registral) en virtud de ser la manifestación del principio de legalidad como puente para garantizar y dotar de seguridad jurídica a los actos jurídicos inscribibles realizados entre los privados, sustentando, además, el resto de los principios registrales. Como señala Cárdenas (2024), la actividad de calificación registral debe entenderse como una actividad que permite defender y preservar derechos en la esfera extra registral, de tal forma que tal mecanismo no puede ser una revisión ligera de documentos, sino debe ser un procedimiento que permite la inscripción de actos válidos.

Como indica nuestra normativa registral, esta función en nuestro país le es competente al Registrador Público y al Tribunal Registral (en segunda instancia) quienes se erigen como profesionales especializados y capacitados en derecho y, específicamente, en el derecho registral, motivo por el cual en ellos el Estado ha delegado la tarea de realizar esa función, que es tanto de forma (en cuanto a la forma prescrita por la ley acerca del título en cuestión) como de fondo (en cuanto a la evaluación de legalidad del documento), con salvedad de aquellas que emanen de las decisiones judiciales, observando, además, los principios registrales y la compatibilidad del documento que se pretende inscribir con las inscripciones previas.

El Tribunal Registral, a través del Fundamento 3 de la Resolución N.º 606-2021-SUNARP-TR (2021) ha definido que la calificación se considera como aquel examen realizado por parte del registrador sobre el título y de sus antecedentes, a efecto de determinar si procede su registro. Para Ramírez y Sernaque (2023) se considera a la calificación como aquel filtro mediante el cual se debe pasar de un acto que pretende inscribirse al registro correspondiente, para lo cual se examinan los documentos relacionados con tal, con la finalidad de evitar inscripciones de derechos que no correspondan a sus titulares ni que vayan en contra de lo señalado por la normativa.

Como se señala, la calificación se realiza a través de dos formas:

- La revisión formal: Misma que se caracteriza por el análisis de si los documentos presentados cumplen o no con el aspecto de formalidad, es decir, con lo dispuesto por la norma con relación a la forma en la cual deben ser presentados;
- La revisión material: La cual corresponde a la revisión del acto y derechos que se encuentran contenidos en el documento que pretende ser inscrito.

Ambas revisiones, como se señaló, son realizadas por el registrador, quien la realiza remitiéndose únicamente a la documentación presentada por el interesado, así como su confrontación con lo ya obrante en el registro y lo dispuesto por la norma. Esta calificación, como señala la doctrina, si bien debe ser realizada de manera autónoma por el registrador, ello no debe entenderse como una libertad absoluta para que este, de acuerdo con su arbitrio, decida que debe ser inscrito y que no. Todo lo contrario, debe realizar tal procedimiento siguiendo pautas y procedimientos establecidos con anterioridad, de tal forma que, se garantice una conducta objetiva por parte del registrador y, con ello, se evite el empleo de algún tipo de interés particular que, además de atentar contra las personas interesadas, vulnere los principios que sostienen al derecho registral y, sobre todo, la seguridad jurídica y la legalidad de los actos (Guichot, 2006). Rimascia (2015) añade, al respecto, que el control de la calificación se da tanto respecto del documento que es presentado ante el registrador como la coherencia de su contenido con lo ya obrante en el Registro.

#### **2.2.2.2. Naturaleza jurídica**

Para poder entender la naturaleza jurídica de la calificación registral, es indispensable hacer una revisión acerca de las diferentes teorías y posturas que la doctrina ha empleado para poder considerar y definir tal naturaleza. Ello debe ser así dado que, dentro de la doctrina, no existe uniformidad para poder determinar cuál es la naturaleza jurídica que reviste a la calificación registral. En tal sentido, las principales posturas son:

##### **2.2.2.2.1. La calificación registral no es función judicial**

De acuerdo con quienes sostienen tal teoría, se defiende que la evaluación de documentos, a pesar de contener elementos de forma y de fondo, no generan una consecuencia que pueda calificarse como una destinada a poner fin a un conflicto. Para esta postura, la determinación de la función judicial conlleva que esta tiene que resolver o poner fin a un conflicto o incertidumbre jurídica, generando, para ello, el efecto de “cosa juzgada” como producto de la decisión.



De la misma manera, los documentos que son materia de la solicitud para su inscripción pueden ser impugnados (Delgado, 1999). Se sostiene además que, la negación de una función jurisdiccional se debe a que las decisiones a las que arribe el registrador siempre pueden ser susceptibles de cuestionamiento mediante los diversos órganos jurisdiccionales, por ende, no guarda ninguna relación con las funciones, objetivos o principios que regulan la administración de justicia. Del mismo modo, la inscripción no puede convalidar un acto jurídico nulo, de tal forma que, a pesar de que un acto jurídico se encuentre inscrito, de existir alguna causal de nulidad, esta puede ser invocada y determinada en sede judicial conforme lo señala la norma procesal, por ende, tal decisión no crea derecho ni tampoco se encuentra revestida de calidad de cosa juzgada.

#### **2.2.2.2.2. La calificación registral como jurisdicción voluntaria**

A través de esta teoría, el procedimiento registral debe ser entendido como una jurisdicción voluntaria en tanto que esta sería fruto del acuerdo de las partes en solucionar un conflicto o incertidumbre ante determinada autoridad. Esta consideración, sin embargo, es incompatible con nuestro sistema registral por cuanto que, para poder considerar tal naturaleza, el Registro Público debería encontrarse revestido de poderes constitutivos (es decir, que de la inscripción de un acto jurídico nazca el derecho o las obligaciones contenidas en este), no obstante, como se verá más adelante, nuestro sistema registral es declarativo, por cuanto que no genera derechos, sino únicamente declara su existencia y dota a los mismos de inoponibilidad, fecha cierta o seguridad jurídica.

#### **2.2.2.2.3. Jurisdicción administrativa**

Quienes defienden esta teoría como aquella que sustenta la naturaleza jurídica de la calificación registral, sostienen que las decisiones del registrador, necesariamente, se dirigen a una entidad superior, dado que son fruto de una decisión administrativa, y, tal superior tiene la potestad de incluir o restar derechos.

Ello se materializa a través de los recursos administrativos tales como la impugnación a través de la cual, ante la negativa de la primera instancia (en este caso, el registrador) en inscribir tal acto jurídico, este se eleva al Tribunal Registral, el cual decide si confirmar la decisión del registrador o, en su defecto, reformarla. Finalmente, aunque el Tribunal Registral confirmase la postura del registrador, el solicitante tiene la posibilidad de recurrir al órgano jurisdiccional para que este, a través del proceso contencioso administrativo, determine la calificación registral. Esta postura es la que más se alinea con la naturaleza y organización que existe en cuanto al

derecho y sistema registral peruano. Su función se diferencia de la de un juez por cuanto que este no escucha, observa u ordena, sino únicamente se encuentra limitado a la lectura, estudio, inscripción o denegatoria de la inscripción.

### **2.2.2.3. Clasificación de sistemas registrales**

Para poder determinar las diferentes formas en las que se da la calificación registral por parte de la doctrina, es necesario establecer cuáles son los principales sistemas registrales que, a la actualidad, existen. En tal sentido, de acuerdo con lo establecido por el Tribunal Registral en la Resolución 277-2014-SUNARP-TR (2014), los sistemas registrales son aquellos a través de los cuales se plantea exteriorizar derechos y situaciones jurídicas que son oponibles o trascendentes para terceros, con la finalidad de facilitar la contratación.

El sistema registral, por ende, busca manifestar de forma pública que determinados bienes y actos están inscritos de tal forma en la que cualquier persona puede acceder a estos y, por lo tanto, puedan realizar contrataciones o no considerando la información registral que obra en los registros correspondientes. Rimascça (2015) hace una síntesis de los principales sistemas de calificación, siendo estos, los siguientes:

#### **2.2.2.3.1. De acuerdo con el efecto que genera en la inscripción:**

- Declarativo: El cual es un sistema en el cual ciertos derechos se constituyen como atributivos sin que estos se inscriban en los registros, es decir, que no es necesaria la existencia de una inscripción registral para que tales actos tengan efectos jurídicos. Por ello, bajo este sistema, no es necesaria la inscripción registral, por lo tanto, el interesado o titular del bien puede decidir si desea inscribir o no tal derecho, recomendándose siempre que lo haga a efecto de tener una mejor garantía del derecho.
- Constitutivo: Este sistema se considera opuesto al sistema declarativo, en tanto que, obliga a la inscripción del acto en el Registro para que este opere y tenga efectos jurídicos respecto de los derechos y obligaciones contenidos. Por tal motivo, bajo este sistema, los derechos y obligaciones surgen como consecuencia de su inscripción, por la inscripción se hace necesaria para que el acto jurídico se incorpore al ordenamiento y despliegue sus efectos (Colín, 1999).
- Obligatorio: A través de este sistema, si bien es similar al sistema constitutivo, se añade la posibilidad de que, ante la falta de inscripción de los actos jurídicos, quienes se hubieran encontrado obligados a hacerlo recibirán una sanción por ello.

#### **2.2.2.3.2. De acuerdo con los métodos de inscripción:**

- De transcripción: En este sistema, los documentos que pretenden ser inscritos en el Registro son copiados en su totalidad dentro de este, impidiendo que existan modificaciones. Se considera al registro como una copia fiel de los documentos que reflejan al acto rogado.
- De inscripción: En este sistema, la característica principal es que el registrador únicamente registra los datos necesarios y convenientes, resumiendo los puntos más importantes acerca de los títulos presentados para su inscripción.

#### **2.2.2.3.3. De acuerdo con las técnicas de inscripción:**

- El sistema de Folio Real: Mediante el cual, las partidas registrales podrán abrirse en función del bien en cuestión, por ende, cada bien que se pretende registrar será considerado como independiente, inscribiéndose en este los derechos y obligaciones relacionados.
- El sistema de Folio Personal: Bajo este sistema, la inscripción se realiza en función a las personas, por ende, cada persona tiene una partida en la cual se inscriben todos los actos, conductas y otros relacionados.

#### **2.2.2.4. Características**

La calificación registral es fundamental, ya que esta es un filtro que permite que los títulos y actos se inscriban de forma adecuada en los registros pertinentes. En tal sentido, para Ramírez y Sernaqué (2023), las características de la calificación registral son:

- Es independiente: Esto quiere decir que el registrador no se encuentra a merced ni puede encontrarse influenciado o supeditado a la decisión de otro funcionario, independientemente de su rango. Asimismo, su ámbito de acción es personal de acuerdo con lo que este considera como posible, aunque siempre amparado por los parámetros y principios establecidos normativamente.
- Es completa e integral: Esto nos quiere decir que la calificación debe ser realizada siempre en plenitud e integridad (Gonzales J. L., 2002). No es posible que se supla o se prescinda de la revisión de algunos documentos con tal de revisar otros, sino más bien será necesario que se revise la totalidad de documentos presentados por el interesado, así como de los documentos presentados anteriormente.
- Es obligatoria: La calificación se determina como una función realizada de manera obligatoria por el registrador, pues, este no puede sustraerse o negarse a realizar la



calificación registral de aquellos documentos presentados ante él o de aquellos ya obrantes en el Registro Público, salvo que exista alguna causal debidamente motivada y contemplada con tal en el reglamento de los Registros Públicos o en la norma marco del procedimiento administrativo.

- Es personal: Esta característica nos quiere decir que, el registrador no puede delegar a terceras personas la función de calificación registral ni mucho menos compartirla. Es imprescindible que sea el mismo registrador quien, de manera íntegra y exclusiva, revise la totalidad de documentos presentados a efecto de concluir con su inscripción o no, así como de verificar y contrastar estos con los documentos ya inscritos previamente.

Para Manzano (1996), las características que revisten la calificación registral son las siguientes:

- El control de la legalidad, o también conocida como la calificación por sí misma;
- La competencia exclusiva del registrador, es decir que mientras este se encuentre calificando tales documentos no podrá intervenir otro registrador;
- La función obligatoria, lo cual quiere decir que el registrador no puede abstenerse de la función asignada salvo medie alguna causal justificable;
- La función libre e independiente, lo cual representa la actividad autónoma del calificador respecto de la calificación, no pudiendo recibir injerencia, presión de ningún tipo para calificar en tal o cual sentido;
- La función de responsabilidad y garantía del sistema, la cual considera que la realización adecuada de su actividad permite mantener y garantizar la seguridad jurídica y los principios que resguardan al Registro Público;
- Función revisable, lo que quiere decir que tal inscripción genera efectos *erga omnes*.

#### 2.2.2.5. Alcances

La calificación, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2011 del Código Civil (1984), puede manifestarse a través de cuatro aspectos fundamentales, que son:

- La legalidad de los documentos: Al respecto, se hace referencia que, el registrador se encuentra facultado a observar y verificar si los documentos que han sido presentados ante él reúnen los requisitos y parámetros necesarios establecidos para su presentación. De la misma manera, puede verificar su cumplimiento respecto de

las formalidades correspondientes. Esta legalidad se relaciona únicamente con los aspectos extrínsecos de la documentación.

- Capacidad de los otorgantes: A la hora de hacer la calificación de los documentos presentados, el registrador tiene el deber de verificar que quienes hayan intervenido en el acto jurídico hayan manifestado su voluntad de forma libre, sin que exista vicio alguno que invalide tal manifestación (Rosso, 2018). Conforme al autor citado, esta capacidad no puede entenderse solamente como la aptitud para el ejercicio de un derecho y manifestación de un deseo, sino, además, como aquellos aspectos los cuales habilitan la celebración de actos jurídicos y la transferencia que pueden ser inscritas. En función a eso es que el Registrador, además de evaluar los aspectos sustanciales que están contemplados en la norma civil, también debe analizar los estándares sociales y reales que envuelven y están relacionados con tal acto jurídico.
- La validez del acto: El registrador, además, deberá verificar que el acto que se está pretendiendo inscribir cuenta y cumple con los requisitos de validez específicos establecidos por el artículo 140 del Código Civil (1984), siendo que, de no reunir la totalidad de los requisitos, corresponderá la denegación de la inscripción registral.
- Deber de adecuar los antecedentes: El registrador debe de verificar y adecuar los antecedentes que estén relacionados con el bien o derecho que se pretende incorporar al registro. Dicho de otro modo, el registrador, además de calificar los aspectos documentarios presentados, estudia sus antecedentes para poder determinar la viabilidad de su inscripción conforme a derecho.

Ahora, de acuerdo con el RGRP (2012), se señala que la calificación debe ser realizada de la siguiente manera:

- En primer lugar, debe compararse el título que se pretende inscribir con los asientos que están en la partida, con la finalidad de poder evaluar los antecedentes y la información contenida en estos, y así, advertir obstáculos o títulos pendientes que pudieran impedir la inscripción. De igual forma, se debe corroborar que: el titular del derecho en cuestión coincida con quien ha realizado el acto jurídico, la revisión de su capacidad, así como las facultades de representación en el caso sea un representante quien esté solicitando la inscripción del acto jurídico.
- Luego, se debe corroborar: la validez y procedencia del acto, la competencia del funcionario que lo está calificando, la autenticidad y validez de los documentos que

están siendo presentados, todo ello a través de la verificación de las formalidades y requisitos establecidos en las normas relacionadas con el acto en cuestión.

- En tercer lugar, el Registrador debe de verificar la información que esté al alcance del registro y, si advirtiese un error material o de concepto que pudiera imposibilitar la realización de la inscripción, disponer la rectificación de oficio.
- En cuarto lugar, en el caso de falta de concordancia entre el título que se ha presentado y lo obrante en las partidas registrales que se encuentren en otros registros, el registrador no podrá denegar la inscripción, con la salvedad del caso que tal falta de concordancia tenga que ver con la capacidad del otorgante o de la representación invocada.
- Quinto, cuando se trate de títulos relacionados a la sucesión intestada o la ampliación del testamento, además de otros actos de representación, debe verificarse que existan mandatos o poderes que permitan inscribir la extinción de oficio, no obstante, tal extinción puede ser solicitada voluntariamente por el interesado.
- Sexto, en el caso de resoluciones judiciales, el registrador únicamente puede solicitar aclaraciones al juez en cuanto fuera necesario, debiendo realizar, al margen de ello, la inscripción del acto que emana de la orden el juez. Sin embargo, en los casos de inscripción y anotaciones de demanda, únicamente podrá procederse a la inscripción en tanto que exista compatibilidad entre el título que ha sido presentado y lo ya obrante en el registro.
- En último lugar, en el caso de los instrumentos públicos, la calificación registral no comprende la verificación de las funciones del notario respecto de la identificación de los intervinientes.

#### **2.2.2.5.1. La calificación en primera instancia**

La calificación en primera instancia, como se sabe, está a cargo del registrador, quien tiene el rol de la verificación de la validez de los actos, además del cumplimiento de los requisitos que la norma exige para su realización. En segundo lugar, debe verificar el cumplimiento de los criterios establecidos por el Tribunal Registral en los casos en los que sea necesario determinar ello. Para Ramírez y Sernaque (2023), se considera que aquí, la finalidad del Registro, tanto en la primera como en la segunda instancia (aunque haciendo mayor énfasis en la primera) es la inscripción, ya que esta permite generar seguridad jurídica respecto del derecho que se pretende inscribir, de tal forma que, entre más actos se encuentren registrados, la contratación podrá ser más factible y, de esa manera, se reducirán los fraudes relacionados con estos. De acuerdo con



los autores citados, la primera instancia debe considerar todo lo que sea necesario a efecto de conceder la inscripción del acto jurídico.

Al respecto, el RGRP, en el artículo 33 a) (2012), señala como reglas para la calificación en primera instancia, las siguientes:

- No pueden formularse nuevas observaciones a documentos previamente calificados por otro registrador, más si pueden dejarlas sin efecto;
- Cuando el registrador conozca en una nueva presentación el mismo título o uno igual, en el caso que este fuera observado o tachado por caducidad del asiento de presentación, no podrá formular observaciones, más si dejarlas sin efecto.
- En el caso de un título inscrito, liquidado o tachado por falta de pago, no será posible emitir observaciones nuevas, y, en consecuencia, deberá inscribirse o liquidarse de acuerdo con el caso que corresponda, siempre y cuando el presentante no haya hecho el retiro de los documentos alcanzados al registro y siempre que el título en cuestión se presente de nuevo dentro del periodo de seis meses tras haber sido notificada la tacha.
- En último lugar, en el caso de que el registrador califique el mismo título o uno igual, en el que el Tribunal haya ordenado su inscripción, deberá sujetarse al criterio señalado para poder emitir su pronunciamiento.

#### **2.2.2.5.2. Calificación en segunda instancia**

La calificación en segunda instancia, la cual se lleva a cabo por las diferentes Salas del Tribunal Registral, debe realizar una evaluación estricta acerca de los títulos que suben en apelación, ya que este debe examinar las razones por las cuales en primera instancia se negó la inscripción, y, de ser el caso, resolver en pro del administrado, siempre y cuando este amerite ello.

La sala, como señala el reglamento, tiene la facultad de poder establecer precedentes o criterios vinculantes para la resolución de futuros procedimientos que versen en similar sentido, aunque cualquier sala del Tribunal puede apartarse del criterio que esté determinado siempre y cuando esté debidamente motivado, o que se base necesariamente en la protección del derecho del administrado. Para ello, deberá convocar a un Pleno extraordinario cuya materia de debate será determinar si el argumento presentado para poderse apartar es factible o no. De este modo, las reglas que el RGRP, en el artículo 33 b) dispone para la calificación en segunda instancia, son:

- Que, el Tribunal no puede realizar observaciones que sean distintas a las que ya fueron formuladas;
- Que, en el caso que el Tribunal conozca en grado de apelación un título que sea similar a uno ya resuelto en anterioridad, se debe sujetar al criterio previo, con la excepción de que considere que debe resolverse de distinta manera, para lo cual, deberá convocar a un pleno extraordinario en el que deberán exponerse los dos criterios a aplicar y, tras sometimiento a votación, determinar el criterio que predominará y que finalmente será incorporado como un precedente vinculante para el Tribunal. Ello, sin embargo, no se aplicará cuando se trate de causales de tacha, incumplimiento expreso y ante el surgimiento de obstáculos de la partida que sean posteriores a la calificación.

#### **2.2.2.6. Principios registrales que intervienen**

En cuanto a los principios registrales que regulan o que se deben de tomar en cuenta a la hora de realizar la calificación registral, podemos determinar que, conforme señala Delgado (1999) los principios involucrados, son los siguientes:

##### **2.2.2.6.1. Principio de rogación**

A través de este principio se determina la posibilidad de que el administrado pueda acceder al Registro, mediante la solicitud de inscripción de uno o más actos jurídicos para su evaluación por parte de aquel. También es factible que un tercero presente la solicitud en calidad de representante.

Este principio, además, nos indica que todo acto que involucre la actuación del Registro o del registrador debe realizarse a pedido de parte y no de oficio, salvo casos debidamente establecidos en la normativa. Asimismo, únicamente se evaluará lo pedido por el solicitante y que esté derivado o relacionado con el contenido del título.

La Resolución 3051-2023-SUNARP-TR (2023) señala, al respecto, que este principio hace referencia a que la rogatoria hecha por el administrado incluye todos los actos jurídicos que estén contenidos en el título y documentación presentados, salvo que exista de manera explícita alguna exclusión.

##### **2.2.2.6.2. Principio de legalidad**

De acuerdo con este principio, la calificación registral hecha por el registrador debe realizarse tanto conforme a los antecedentes que obran en la partida registral, así como conforme a lo existente en la normativa, verificando la capacidad de quienes hayan suscrito el acto. Debe

verificarse, por lo tanto, el cumplimiento de cada una de las formalidades que revisten cada acto que pretende inscribirse, así como la verificación de la capacidad de los agentes que hayan intervenido a la hora de manifestar su voluntad.

Este principio, entonces, permite entender que es indispensable el cumplimiento de formalidades para los documentos como para los intervinientes, destinadas a brindar legitimidad al acto el cual es materia de calificación, a través de su consideración como válidos y ciertos, de tal forma que en el Registro exista una concordancia entre lo obrante en este y lo que sucede en el terreno de los hechos (realidad en el registro vs. Realidad material). Ello coadyuva a fortalecer la seguridad jurídica respecto de todo aquel que acuda a este.

#### **2.2.2.6.3. Principio de tracto sucesivo**

A través de este principio, podemos entender que se trata de aquel historial continuado de actos a través de los cuales debe existir una conexión, es decir, tanto en cuanto al contenido de estos, como respecto de sus titulares y la transmisión de los derechos entre estos. Este principio busca la certificación jurídica del bien, de tal forma que exige que, para su inscripción, exista un antecedente previamente registrado, salvo en el caso de la primera de dominio, debiendo existir una conexión lógica y cronológica que permita conocer de manera certera la historia y la evolución respecto de los derechos y las personas que intervinieron en cada acto jurídico registrado.

Esta exigencia refuerza la seguridad jurídica por cuanto que permite conocer de manera certera el pasado y evolución de los derechos existentes con relación a un bien en cuestión, así como la evolución del bien en sí mismo, lo cual ayuda a una mejor toma de decisiones respecto de este. El RGRP, en el Artículo VI del Título Preliminar (2012), por su parte, señala que todos los derechos que se inscriban o pretendan inscribirse en el registro, salvo se trate del primero deben tener anotado el derecho del cual emanan.

Del mismo modo, el Tribunal Registral, a través de la Resolución 1181-2021-SUNARP-TR (2021), refiere que este principio genera un vínculo entre la continuidad de los actos que están inscritos y el principio de seguridad jurídica que produce la inscripción en el registro, de tal forma que un derecho respalde a otro, por lo que se considera obligatorio la confirmación de que, quien disponga del derecho que busca su inscripción, sea el titular del derecho, en caso contrario, tal inscripción debe rechazarse.



#### **2.2.2.6.4. El principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad**

A través de este principio se determina la incompatibilidad que podría existir a la hora de hacer la comparación de títulos ya inscritos respecto de aquel que se pretende escribir, pues, como resulta de la lógica, debe existir un orden y relación entre todos los actos, considerando que no deben existir inscripciones que sean incompatibles entre sí mismas en el Registro.

Ello se debe a que el Registro, en aras de preservar y de demostrar que las inscripciones existentes obedecen a la realidad y que, por lo tanto, coadyuvan a la seguridad jurídica, no puede publicitar realidades que no existan o aceptar la inscripción de actos que afecten los derechos de los particulares, pues, debe considerarse que su finalidad es la de brindar protección y seguridad en relación con los derechos que emanan de los títulos que se encuentran inscritos. De este modo, se debe considerar imposible la inscripción de aquel título que no sea congruente o que contravenga a otro que ya previamente ha sido inscrito, a pesar de que este sea de fecha anterior.

#### **2.2.2.6.5. El principio de prioridad preferente**

A través de este principio, se establece la prioridad que el derecho brinda al tiempo respecto de los títulos, pues, ante dos títulos que pretendan ser inscritos, prevalecerá a aquel que haya sido presentado primero, de tal forma que, tras su inscripción, el titular de este pueda oponerlo frente a terceros.

Del mismo modo, un aspecto importante que considerar tiene que ver con que el derecho que se pretende incorporar al registro debe de preexistir a la fecha del asiento de presentación, dado que, como se señaló en párrafos anteriores, la eficacia que derive de la publicidad generada tras la inscripción debe concordar con el principio de realidad material. La doctrina y los precedentes registrales nos señalan, sin embargo, que tal preferencia no debe considerarse como aquella que provoque un denominado “cierre registral” sino únicamente una preferencia en relación con el momento en el que se efectúe la inscripción. Dicho de otro modo, se genera una suerte de jerarquía basada en la antigüedad de la presentación del título.

Tanto el Código Civil (1984) a través de su artículo 2016 como el RGRP (2012) en el artículo IX del Título Preliminar, señalan que es importante la consideración del tiempo, fecha y hora de presentación del título, mismo que permitirá imponer la preferencia por uno u otro. El Tribunal Registral, en tanto, mediante la Resolución 256-2013-SUNARP-TR-L (2013), nos indica que, en este principio, mayormente conocido como el principio de prioridad de rango o

de prioridad preferente, el tiempo se configura como aquel que otorga preferencia de derechos dentro del registro, surtiendo efectos desde el momento de su presentación.

#### **2.2.2.6.6. Principio de especialidad**

A través de este principio, se permite la identificación de un bien, conjunto de bienes, persona jurídica o natural con derechos inscritos, ya que deberá generarse una partida por cada uno de estos tras su inscripción, permitiendo que los terceros actúen de acuerdo con la información que obre en el registro, ya que se presume que tal información es válida y legítima.

Este principio, de acuerdo con el Código Civil (1984) en su artículo 2017-A y el RGRP en el Artículo IV del Título preliminar (2012), significa que las partidas deben ser aperturadas por cada bien, persona jurídica y/o natural, siendo que todos los actos que correspondan al registro deberán inscribirse en la partida que corresponda a cada una de las personas y/o bienes.

#### **2.2.2.6.7. El principio de publicidad**

A través de este principio, lo que se busca es el conocimiento general acerca de la información que obre en el registro, pues, permite que lo contenido en este se considere como una presunción *iure et de iure*, esto quiere decir que la información, en razón a su publicidad impide que cualquier persona pueda realizar un acto que contravenga lo contenido en el Registro y alegar que no tenía conocimiento de ello.

El objetivo de este principio es, entonces, la protección de lo contenido en el registro respecto de terceros a través de la posibilidad de acceso a la información a cualquier persona. En Código Civil (1984), a través del artículo 2012, así como el RGRP a través del artículo I y II del Título Preliminar (2012), consideran que la publicidad puede entenderse desde dos perspectivas: La publicidad material y la publicidad formal. En relación con la primera, se entiende como la finalidad del registro de otorgar publicidad a todos los actos y derechos que se encuentren contenidos en este, de tal forma que tal información afecte a terceras personas (aunque estas no tuviesen conocimiento de tales actos), en tanto que la segunda (publicidad formal) explica la publicidad entendida como la posibilidad de que las personas accedan a la información contenida en los registros, sin ninguna restricción, salvo existiese alguna prohibición expresa.

El Tribunal Registral, asimismo, a través de la Resolución 656-2015-SUNARP-TR-A (2015), resalta el rol que, en aras de este principio, permite que los Registros Públicos brinden protección a los derechos que se encuentran contenidos en este, en atención a la presunción de

conocimiento de la información existente en tal registro, dado que tal información se considera legítima y verídica.

#### **2.2.2.6.8. Principio de fe pública registral**

Este principio, que guarda una estrecha relación con el principio de legitimación, permite entender que, todo lo que contiene el registro debe presumirse legítimo y exacto, de tal forma que el tercero que desconozca la inexactitud registral y que, a título oneroso proceda a inscribir algún derecho que tenga como base lo publicitado, obtenga protección.

Se trata pues de una garantía destinada a brindar seguridad jurídica a quienes contratan considerando la información que se les es proporcionada a través del registro. De este modo, el Código Civil (1984) a través del artículo 2014 y el RGRP (2012) a través del artículo VIII de su Título Preliminar, reconocen que, aquellas personas que contraten a título oneroso considerando lo obrante en el registro y lograsen inscribir su derecho obtenido, tendrán protección de su derecho a pesar de que este, en un futuro, sea anulado o se cancele el asiento registral en el que dicho acto se contiene, siempre y cuando no se pueda probar la existencia de mala fe.

El Tribunal Registral, por su parte, mediante la resolución 145-2015-SUNARP-TR-A (2015), señaló que tales principios (el de legitimación y el de fe pública registral) comparten una relación en cuanto que la presunción de veracidad y validez de la información obrante en el registro como protección de tales actos inscritos se extiende también a las personas que, en base a ello, contraten e inscriban su derecho, dado que se presume el desconocimiento de estas personas respecto de alguna causal de ineficacia o inexactitud del contenido de los asientos que pueda vulnerar o afectar la validez de los asientos o de los títulos contenidos ahí.

#### **2.2.2.7. Consecuencias**

Como se señaló a lo largo de la investigación, la calificación registral, como acción a través de la cual el registrador realiza la evaluación y análisis de las cuestiones formales y materiales de los títulos que le son presentados para su inscripción, debe tener una consecuencia que sea el resultado de la evaluación y análisis exhaustivo de tales documentos y los actos jurídicos que estos contienen. De acuerdo con nuestra normativa, entonces, pueden observarse dos posibles consecuencias de la calificación registral: La calificación positiva (inscripción) y la denegatoria.

Respecto de la calificación positiva, se la entiende como la inscripción de los títulos y derechos que estos contengan como resultado de un análisis que ha determinado que tales títulos



y derechos cumplen con las exigencias formales y materiales que la norma exige respecto de estos. Rimascça (2015) considera que ello implica la incorporación del derecho rogado en una partida electrónica. Luego, la inscripción producirá una serie de consecuencias se traducen en la preferencia, publicidad, protección e inoponibilidad que adquiere tal acto jurídico respecto de terceros, como componentes del principio de seguridad jurídica. A partir de ese momento, entonces, operaran las presunciones establecidas tanto en el Código Civil como en el RGRP respecto de los actos y títulos inscritos y el derecho quedará protegido y resguardado (Mendoza S. F., 2018).

Ahora bien, respecto de la calificación negativa, se considera como la consecuencia de la determinación por parte del registrador de que los documentos que contienen los derechos o actos jurídicos que se pretenden inscribir no cumplen en algún grado con las exigencias o requisitos formales o materiales que la norma exige para su inscripción, por lo que otorga al solicitante un plazo determinado para que, en función a la magnitud de las observaciones advertidas, pueda subsanarlos para determinar si procede finalmente su inscripción o no. En tal sentido, en función a la gravedad o al tipo de defecto advertido, puede considerarse la existencia de observaciones, liquidaciones y tachas.

### **2.2.3. La inhibición en el procedimiento administrativo**

En lo que respecta al proceso de inscripción de bienes en el registro, este no se entiende como un proceso demasiado sencillo, pues, si bien existen supuestos en los que un título puede considerarse válido, puede existir la posibilidad de que el mismo título que se pretende inscribir sea cuestionado en la vía judicial dado a que el mismo no cumple con los estándares de validez, lo cual motiva que, a pesar de que tal título se inscriba, este no pueda desplegar sus efectos, dado que el registrador invoca la figura de la inhibición de realizar la calificación de este título.

La inhibición, por ende, se conoce como aquel supuesto que se desencadena cuando un título está cuestionado a través de un proceso judicial, e impide, por lo tanto, que el registrador pueda calificarlo hasta que tal proceso resuelva en uno u otro sentido. Un caso común considerado por la doctrina es el de la prescripción adquisitiva notarial que se encuentra cuestionado mediante un proceso judicial, ante tal supuesto, el registrador no podrá inscribir el título que reconoce al poseedor como propietario del bien en tanto que tome conocimiento de la existencia del proceso judicial (Gonzales J. L., 2002).

La inhibición impide la inscripción de títulos que probablemente tengan defectos en su formación y que, de encontrarse inscritos, podrían perjudicar a los titulares verdaderos. El

Tribunal Registral, al respecto, determinó la procedencia de algunos casos de inhibición en la calificación de títulos, en tanto que en otros determino que no procede tal acción.

Tal disimilitud de criterios y explicación de criterios expuestos por el Tribunal Registral ciertamente obedece a la naturaleza de procedimiento administrativo que la calificación registral tiene. Por este motivo es que, además de las normas propias del Registro Público (en las que principalmente destaca el RGRP), se aplica, de forma supletoria, las normas de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “LPAG”) – Ley N.º 27444 (Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, 2019). En ese sentido, tenemos que la inhibición registral no es una figura desarrollada dentro del derecho registral como tal, sino más bien como parte del derecho administrativo y que es interpretado dentro del ámbito registral. En palabras de Ramírez y Sernaqué (2023), no se trata de una institución originaria del derecho registral, sino de la interpretación de la figura de la inhibición existente en la LPAG.

García, al respecto, señala que la inhibición, de ningún modo debe interpretarse como la conclusión negativa de la calificación, pues, tal situación es únicamente momentánea o temporal en tanto que el litigio en cuestión se encuentre pendiente de resolución, de tal modo que, una vez que este concluya, el registrador podrá reanudar la calificación del título y determinar (considerando el fallo judicial por supuesto) su inscripción o no en el Registro (García, 2010).

Al respecto, el Acuerdo Plenario CIV del Tribunal Registral (2013), establece una serie de criterios que es importante traer a colación a efecto de comprender la magnitud de la figura de la inhibición dentro del derecho registral:

- Es necesario la existencia de un proceso judicial que cuestione la validez o existencia del acto que pretende ser inscrito para poder considerar la inhibición, caso contrario, no es posible ni atendible la inhibición por parte del registrador (como, por ejemplo, ocurriría ante la existencia de un proceso concluido);
- La finalidad de la inhibición debe ser, además del cumplimiento de lo señalado en la normatividad administrativa, de evitar la inscripción de títulos, derechos o actos que adolezcan de vicios que se encuentran cuestionados por parte de quien se considera como titular. Se configura, entonces, como una paralización temporal del procedimiento administrativo hasta la conclusión del procedimiento judicial. Al darse el caso de la conclusión del proceso judicial en sentido favorable al presentante

del título (es decir, que reconoce su autenticidad y validez) este podrá volver a rogar su inscripción.

### **2.2.3.1. Sobre la inhibitoria administrativa registral**

Ahora bien, tal y como se señaló, la inhibitoria es un mecanismo establecido en el artículo 74 del T.U.O. de la LPAG (2019), a través del cual se faculta la suspensión o conclusión del procedimiento administrativo en razón a que su objeto está siendo cuestionado en sede judicial. Ante la existencia de un supuesto para que proceda la inhibición, el registrador o el Tribunal Registral deberá solicitar al juzgado todo lo relacionado con el proceso judicial en el que se dilucida la validez de los derechos o actos que se pretenden inscribir en los registros. En tal sentido, el juez envía los documentos que acrediten el proceso para que el registrador haga un análisis destinado a determinar la concurrencia respecto de hechos, sujetos y fundamentos.

Complementariamente a lo señalado en la LPAG, la inhibición es una figura que se encuentra regulada en el artículo 13 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) (Decreto Supremo N.º 017-93-JUS, 1993) misma a través de la cual se dispone que, ante la posibilidad de que se presenten cuestiones litigiosas en el desarrollo de procedimientos administrativos, estos deben ser suspendidos hasta que, tras la conclusión del proceso judicial se reanude el procedimiento en la sede administrativa.

El Tribunal Registral, a través de la resolución N.º 396-2019-TR-T (2019) determinó que la inhibición es una figura que únicamente puede ser invocada ante procesos judiciales vigentes, no siendo así en casos en los que los procesos judiciales ya estén concluidos, pues, no existe cuestionamiento pendiente acerca de la validez del título en cuestión. Asimismo, la resolución N.º 2152-2020-SUNARP-TR-L (2020), se exige que el registrador que emplee la figura de la inhibición solo puede hacerlo teniendo conocimiento certero acerca de la existencia de un proceso judicial en el cual se esté cuestionando la validez o los aspectos sustanciales del acto que se pretende inscribir. En tal sentido, de no contar con la certeza suficiente al respecto, no procederá la inhibición.





## **CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO**

### **3. Marco metodológico**

#### **3.1. Enfoque de investigación**

El enfoque de investigación con el que se ha trabajado la presente tesis ha sido el cualitativo, mismo que, a diferencia del cuantitativo, parte de la observación, análisis e interpretación de información la cual no es medible de manera objetiva ni es cuantificable. Las investigaciones que poseen este enfoque, entonces, se caracterizan por estar revestidas de flexibilidad y subjetividad constituidas por el aporte del investigador al conocimiento.

En el caso en concreto, estamos hablando de una investigación que estudia un área importante del derecho: el Derecho Registral y, a su vez, dentro de este, la calificación registral como un procedimiento sumamente importante por cuanto que de esta se deriva la atribución de una serie de derechos y cualidades especiales a los actos jurídicos que finalmente se inscriben. En consecuencia, el análisis de los presupuestos de inhibición registral frente a los principios de predictibilidad en el derecho administrativo y en el derecho registral, específicamente, reviste de una naturaleza subjetiva, pues, no es posible de ser medida o cuantificada para establecer una relación numérica o un presupuesto tangible a partir del cual determinarlo, razón por la cual se optó por el enfoque cualitativo. Se prefiere el análisis jurídico de la información contenida en la investigación a través del razonamiento jurídico empleado por los investigadores como fruto del estudio, contraste y propuesta basados en la información jurídica obtenida a lo largo del proceso de investigación.

#### **3.2. Tipo de la investigación**

El tipo de investigación de esta tesis ha sido el básico, pues, parte del análisis doctrinario y teórico del tema de investigación, y sus aportes están enfocados a aumentar el nivel de conocimiento existente en relación con el derecho registral y sus principios, en el caso de la inhibición registral. De esta manera, los aportes y conclusiones a los que se arriban fungen de base para la realización de futuras investigaciones de tipo aplicada.

La investigación que se realiza, entonces, responde al planteamiento básico dado que se centra en el aumento del conocimiento teórico sobre un tema determinado. Esta investigación suele ser considerada por diversos autores metodológicos como el “primer peldaño” de la investigación, razón por la cual es atribuida y ampliamente utilizada en investigaciones de pregrado (como la actual) dada la inexistencia de una investigación previa sobre la cual basarse para el estudio de una propuesta concreta y determinada (Ñaupas y otros, 2021).

### 3.3. Nivel de la investigación

El nivel que posee esta investigación ha sido el descriptivo-explicativo. Primeramente, el nivel descriptivo permitió analizar y estudiar la inhibición registral, así como los criterios que a nivel legal, doctrinario y jurisprudencial existen para su configuración. Luego, se relacionó este procedimiento con el principio de predictibilidad, bajo el cual se puede explicar el sentido en el que este último se ve afectado por la manera en la cual se encuentran determinados los criterios de la inhibición registral.

Siendo así, la investigación descriptiva únicamente hace una descripción acerca de las principales instituciones o fenómenos que conforman las unidades de estudio de la investigación. En el caso en concreto, ello se ha visto reflejado a partir del marco teórico de la presente tesis, la cual, se avoca en el repaso de los principales alcances acerca del Derecho Registral y el principio de predictibilidad en el derecho peruano, lo cual permite establecer de forma clara las principales consideraciones que a nivel doctrinario, legal y jurisprudencial existen al respecto. Por otro lado, el nivel explicativo se viabiliza a través de la manifestación del razonamiento jurídico de los investigadores, el cual se ve fundamentado por los estudios doctrinarios, legales y el análisis de la información obtenida por parte de los profesionales entrevistados, los cuales pretenden explicar y fundamentar el alcance de los objetivos de la investigación.

### 3.4. Diseño de investigación

La investigación posee un diseño no experimental, mismo el cual permitió el análisis de los conceptos que son parte de la investigación, así como de las categorías que lo conforman, mas no se realizó su modificación, manipulación o experimentación.

En el Derecho, las investigaciones obedecen al diseño no experimental por cuanto que la naturaleza del derecho impide la experimentación, puesta en práctica o la materialización del derecho o de la propuesta a la que se pueda arribar. Por ejemplo, si una investigación concluye recomendando una modificación a la norma, tal modificación no puede ser materializada en la realidad jurídica o práctica dado que no existe forma de publicar o promulgar una ley válida si no es por los mecanismos constitucionalmente establecidos, lo cual limita y reduce a una ínfima probabilidad la experimentación o verificación de que la propuesta arribada por los investigadores realmente soluciona el problema investigado en el terreno práctico.

### 3.5. Método

Esta investigación empleó dos métodos de investigación:



- El método dogmático, el cual consiste en la obtención de información de corte documental y doctrinaria que reposa en distintas fuentes de información documental.
- El método fenomenológico, el cual consiste en la revisión de información que provenga del conocimiento y experiencia profesional de profesionales y especialistas en Derecho registral.

El empleo de los métodos de investigación dogmático y fenomenológico son métodos comunes a emplear dentro de las investigaciones cualitativas y de orden jurídico, pues, el primero es indispensable para poder conocer los alcances que las figuras jurídicas que se están estudiando tienen al momento de realizar la investigación, es decir, su conceptualización, su naturaleza jurídica, características, fines, entre otros, los cuales se reflejan a la hora de elaborar y presentar el marco teórico de la investigación como síntesis de tal método.

Por otro lado, el método fenomenológico posibilita la adquisición de conocimiento a través de la vivencia y la práctica reales de los profesionales del derecho, quienes viven el fenómeno jurídico constantemente desde los diversos roles, ocupaciones y posiciones que tienen en el ejercicio del derecho. Esta visión es enriquecedora puesto que recoge, de primera mano, el conocimiento y experiencia de los profesionales y su percepción de la realidad, la cual puede condecirse o puede distanciarse de las precisiones doctrinarias o dogmáticas que, usualmente pecan de ser abstractas por provenir únicamente del razonamiento jurídico de jurisconsultos y especialistas en el derecho. Finalmente, la interpretación de los investigadores y su razonamiento a través de la contraposición y discusión de los hallazgos encontrados permite nutrir lo que serán las conclusiones y las sugerencias a las que se arriba en la investigación, constituyéndola como un verdadero aporte al conocimiento jurídico existente al respecto.

### 3.6. Técnicas

Esta investigación hizo uso de las siguientes técnicas:

- La técnica de observación y análisis documental: Misma que permitió la obtención, análisis y organización de la información proveniente de libros, artículos académicos, jurídicos y resoluciones.
- La técnica de entrevista: Misma que permitió la obtención, análisis y organización de la información que brinden los profesionales del derecho a través de su conocimiento y experiencia profesional.

La técnica de observación y análisis documental no reviste mayor complejidad dado que facilita la toma de información y su organización a medida que se vaya consultando las fuentes del derecho para su adecuada inserción en el borrador final de la tesis.

Luego, la técnica de la entrevista permite guiar al investigador y al entrevistado a través de una serie de preguntas que permiten obtener respuestas útiles que se condigan con el propósito del instrumento de investigación, el propósito de la investigación en sí misma y facilitar el posterior contraste entre los entrevistados y lo señalado como resultado de la observación y análisis documental.

### **3.7. Instrumentos**

Para la realización de la técnica de observación y análisis documental, los investigadores emplearon la ficha de observación y análisis documental, la cual permitió organizar la información a la que se tenga acceso y esté relacionada con el tema que es materia de investigación.

De igual forma, para la realización de la técnica de entrevista, los investigadores emplearon la guía de entrevista estructurada, la cual permitió orientar, obtener, y posteriormente sistematizar las distintas respuestas que brinden las personas a entrevistar.

### **3.8. Población**

Para la realización de la técnica de entrevista, la población estuvo conformada por la totalidad de abogados con conocimiento, experiencia o especialidad en Derecho registral, incluyendo desde luego también a funcionarios, servidores y/o registradores que laboren o hayan laborado en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, sede Arequipa.

Ello se debe, naturalmente, a la naturaleza de la investigación, la cual hace imprescindible que los sujetos a entrevistar posean sólidos conocimientos y experiencia notable en el área del Derecho registral, lo cual permitió la obtención de respuestas enriquecedoras y útiles para la investigación.

### **3.9. Muestra**

La muestra estuvo conformada por quince (15) abogados con conocimiento, experiencia y/o especialidad en Derecho registral.

### **3.10. Técnica de muestreo**

La técnica de muestreo que se ha empleado para poder determinar la muestra es la técnica no probabilística por conveniencia de los investigadores. Esta técnica, posibilita el alcanzar los

objetivos propuestos de acuerdo con las posibilidades y recursos con los que cuentan los investigadores. Asimismo, se condice con las cualidades de la investigación cualitativa, mismas que radican en la subjetividad y flexibilidad en su realización.

### 3.11. Campo de verificación

- **Ubicación espacial:** Arequipa.
- **Ubicación temporal:** 2024
- **Población:** Abogados con conocimiento, experiencia o especialidad en Derecho registral, incluyendo desde luego también a funcionarios, servidores y/o registradores que laboren o hayan laborado en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, sede Arequipa.







## **CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

#### 4. Resultados

En el capítulo que a continuación se presenta, se mostraran los principales hallazgos que han resultado de la aplicación de la técnica de entrevista, así como su análisis y discusión a efecto de alcanzar los objetivos propuestos en la investigación.

Como se indicó en el capítulo metodológico, a través de la técnica de entrevista se realizó una serie de entrevistas a quince (15) abogados con conocimiento, experiencia y/o especialidad en Derecho Registral.

En ese sentido, los profesionales entrevistados fueron:

**Tabla 1**  
Profesionales entrevistados

| <b>Código</b> | <b>Entrevistado</b>                   | <b>Profesión o cargo</b>      |
|---------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| E01           | Abog. César Suri Álvarez              | Registrador Público           |
| E02           | Abog. José Huanca Cárdenas            | Registrador Público           |
| E03           | Abog. Katy Sánchez Moreno             | Registrador Público Encargado |
| E04           | Abog. Noe Esaú Flores Vásquez         | Registrador Público           |
| E05           | Abog. Manuel Alberto Márquez Zurita   | Registrador Público           |
| E06           | Abog. Alejandro Tapara Vargas         | Registrador Público Encargado |
| E07           | Abog. Jean Pierre Peralta Gómez       | Registrador Público Encargado |
| E08           | Abog. Delni Lino Cuadros Escobedo     | Registrador Público           |
| E09           | Abog. Liliana Colque Carcausto        | Registrador Público           |
| E10           | Abog. Francisco José Villegas Paredes | Registrador Público           |
| E11           | Abog. Víctor Javier Peralta Arana     | Registrador Público           |
| E12           | Abog. María Alejandra Alvarado Aco    | Registrador Público           |
| E13           | Abog. Pedro Enrique Alférez Ponce     | Registrador Público           |
| E14           | Abog. Mayra Salinas Fernández Dávila  | Registrador Público Encargado |
| E15           | Abog. José Luis Torreblanca Zapana    | Registrador Público           |

El aporte de las entrevistas a la investigación radica en la contribución que proviene del conocimiento y experiencia profesional por parte de los entrevistados, lo cual añade una nueva perspectiva al estudio del problema, el cual puede ser contrastado con los hallazgos documentales y teóricos, enriqueciendo así la discusión del problema de investigación y, en

consecuencia, coadyuvando a un aporte más sólido con relación a las conclusiones y sugerencias.

#### 4.1. Respetto del primer objetivo específico

En nuestra investigación, el primer objetivo específico fue “Analizar la normativa vigente y la doctrina relevante sobre la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y su aplicación extensiva en el derecho registral.”

##### 4.1.1. Análisis de entrevistas

##### 4.1.1.1. Análisis de las respuestas brindadas a la pregunta 1

La pregunta 1 de la entrevista fue: ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?

Al respecto, los entrevistados brindaron las siguientes respuestas:

**Tabla 2**

Respuestas a la pregunta 1

| Entrevistado | Respuesta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E01          | Soy contrario a que nos llenemos de normas positivas, por tanto, en primer lugar, opinaría que no se requiere de otra norma que trate o regule el tema, recordemos que el procedimiento registral es un procedimiento administrativo especial; sin embargo, en segundo lugar, creo que con fines procedimentales podría darse una norma que regule la forma de llevar a cabo la inhibición (plazos, actores, tiempos, anotación o esquelos, etc.) |
| E02          | Teniendo en cuenta que la seguridad jurídica es uno de los pilares que brinda el registro, es importante la figura de la inhibición, ya que esto permitiría el ingreso o no ingreso de un acto al sistema registral. La figura de la inhibición bien adjudicada permitiría que el registrador se abstenga de conocer intitulo hasta que el poder judicial resulta el problema                                                                     |
| E03          | Las normas del procedimiento administrativo general al ser una general tienen relevancia en nuestro derecho especial como el registral, ya que da los lineamientos generales para su aplicación y al no tener una norma específica en el derecho registral sobre la                                                                                                                                                                               |



inhibitoria tenemos las resoluciones administrativas de segunda instancia planos y precedentes de observancia obligatoria.

E04 Tiene mucha relevancia en tanto siendo el registro un ente administrativo en caso de suscitarse un caso de inhibición debemos apartarnos del conocimiento de calificación siempre y cuando se den los 3 presupuestos de identidad: sujetos, hechos y fundamentos así también, lo previsto en el art. 4 de la Ley Orgánica Del Poder judicial y la constitución.

E05 La relevancia se da, cuando se toma conocimiento de un proceso judicial relativo a la validez o existencia, del acto que sea materia de inscripción registral, cuya finalidad es evitar un pronunciamiento administrativo sobre situaciones que deben ser analizada en la vía judicial.

E06 La relevancia de la inhibitoria registral encuentra sentido en que, a través de su ejercicio, se protege al registro jurídico y a la seguridad jurídica que emana. Ahora bien, debemos de observar que por la calificación registral se materializa el principio de legalidad y de forma conexa el principio de legitimación es así como en un registro jurídico no podríamos legitimar inscripciones que se sustentan en títulos nulos, en tal sentido, la inhibitoria limita la inscripción de actos hasta cuando se emita pronunciamiento de la validez del acto. Ahora bien, un asiento de inscripción, a prima fase si bien no constituye derechos empero si sirve de base para la contratación, es tal sentido, si bajo la presunción de que dicho asiento es válido porque producto de la calificación de fondo y forma así se determine, este podría permitir a un sujeto realizar actos de disposición de dicho bien porque el mercado ha sido diligente y confiado en la publicidad que brinda el registro, empero, esta publicidad decaería en falsa si el registrador tomando conocimiento del cuestionamiento de validez del título que se pretende inscribir decide inscribir el título, es así que la inhibitoria permite realizar una adecuada calificación y en consecuencia, materializa el

principio de legalidad en la calificación y el de legitimación en la inscripción.

- E07 En el ámbito registral, la inhibición no es muy recurrente, por lo que en los pocos casos que se presentan se califica en base a la ley 27444
- E08 Es relevante por cuanto a nivel de precedente de observancia obligatoria se han dictado criterios a seguir dentro del procedimiento registral
- E09 Para que no exista doble pronunciamiento sobre la misma materia, además que exista unidad en las decisiones del estado.
- E10 Nos ayuda de manera complementaria a resolver casos de inhibición, ya que no tenemos un apartado específico en nuestras normas especiales registrales (TUO Registros públicos)
- E11 La relevancia de la inhibición en el ámbito del derecho registral reside en su carácter de herramienta para asegurar la transparencia y legitimidad de los actos administrativos realizados mediante procedimientos registrales. La inhibición permite que los registradores públicos en su calidad de funcionarios eviten intervenir en procedimientos donde existan conflictos de intereses; ya que la naturaleza de los procedimientos registrales es de carácter bilateral, en la que a raíz de una solicitud de los interesados se realiza una calificación en la que se deniega o se accede a dicha solicitud, es por ello existir un conflicto de intereses, el órgano competente para la solución del que al conflicto es el Poder Judicial. Esto conforme a lo señalado no solo en la Ley del Procedimiento Administrativo General, sino con mayor énfasis en la Constitución Política del Perú, en la que en artículo 139 se señalan los Principios de la Administración de Justicia, en el que se expresa claramente que "Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto ni cortar procedimiento en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución". Con lo cual se faculta con carácter de exclusividad al Poder Judicial para el conocimiento y tramitación de procesos jurisdiccionales. Por lo

tanto, la inhibición en el derecho registral no solo es una formalidad procesal, sino también una medida esencial para resguardar la imparcialidad en procesos jurisdiccionales y con ello fortalecer la seguridad jurídica en el sistema registral.

- E12 Tenemos que tener en cuenta que el derecho registral es de naturaleza especial, tiene su propia base y normativa, si bien es cierto está dentro de los procedimientos administrativos, es un ente independiente al cual se plica sus propias normas y su propia base legal, si bien es cierto dentro de los procesos administrativos debe haber coherencia y unidad para todos los administrados, en este caso al tener como finalidad la inscripción de documentos, este tipo de documentos o actos inciden en un ámbito legal que pueden ser vistos fuera del procedimiento registral o pueden ser cuestionados fuera del procedimiento registral y para ello también el administrado también debe tener una seguridad o marco que lo proteja. Al no abordar efectivamente la figura específica de la inhibición, es de gran relevancia, que se regule como esta en el procedimiento administrativo.
- E13 Es relevante en la medida que se advierte que el acto administrativo que pretenda su acceso, al respecto se cuestione su nulidad en la sede judicial
- E14 La inhibición es una medida de prevención en el proceso de calificación, cuando se advierte que la validez del título está siendo cuestionada en sede judicial, la sede administrativa no puede pronunciarse. Debemos tener presente que verse sobre la validez del acto o derecho contenido en la rogatoria que se solicita inscribir.
- E15 Teniendo en consideración que el ámbito donde se desarrolla el derecho registral es meramente administrativo, es importante la inhibición, ya que con esta figura lo que se busca es proteger los intereses de las partes interesadas hasta que se resuelva un conflicto y así evitar a futuro un conflicto mayor donde se vean involucradas terceras personas.



De lo anteriormente presentado, se desglosa el siguiente análisis:

### **Postura mayoritaria**

- Relevancia de la inhibición: La mayoría de los entrevistados coinciden en que la figura de la inhibición es relevante para proteger la seguridad jurídica y garantizar la imparcialidad en los procedimientos registrales.
- Argumentos destacados:
  - La inhibición permite que los registradores se abstengan de intervenir en procedimientos donde existan conflictos de intereses o cuestionamientos sobre la validez de un acto (Entrevistados 2, 6, 11).
  - Sirve como herramienta preventiva para evitar dobles pronunciamientos y conflictos mayores que puedan afectar a terceros (Entrevistados 9, 15).
  - Refuerza principios legales fundamentales como la transparencia y legitimidad administrativa (Entrevistado 11).

### **Postura minoritaria**

- Crítica al exceso normativo: Algunos entrevistados muestran reservas sobre la necesidad de más regulación específica. Consideran que el procedimiento administrativo general ya proporciona un marco suficiente y que el derecho registral, al ser una rama especial, debe aplicar sus propias normas o precedentes (Entrevistados 1, 3, 12).
- Punto clave: La figura de la inhibición podría gestionarse eficazmente con las normas existentes, siempre que se apliquen adecuadamente (Entrevistado 1).

### **Síntesis y conclusión**

- Pro - relevancia y regulación complementaria: La inhibición debe ser regulada más detalladamente dentro del derecho registral para especificar procedimientos, tiempos y requisitos, garantizando una adecuada aplicación (Entrevistados 2, 5, 10, 13, 14).
- Pro - relevancia basada en principios generales: La normativa vigente es suficiente, pero requiere claridad en su aplicación a través de precedentes o lineamientos administrativos (Entrevistados 3, 8, 11).
- Crítica al exceso normativo: Existe una postura minoritaria que prioriza la eficiencia normativa y considera innecesario ampliar regulaciones específicas (Entrevistado 1).

Finalmente, podemos señalar que, la posición mayoritaria considera que la inhibición es relevante y requiere un marco normativo o directrices claras para su implementación adecuada en el derecho registral, mientras que, la regulación existente es suficiente si se aplica correctamente, y es innecesario aumentar la carga normativa.

#### 4.1.1.2. Análisis de las respuestas brindadas a la pregunta 2

La pregunta 2 de la entrevista fue: Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?

Al respecto, los entrevistados brindaron las siguientes respuestas:

**Tabla 3**  
Respuestas a la pregunta 2

| Entrevistado | Respuesta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E01          | La figura es una y reiterando la diferencia o precisión está en cómo se ejecuta o cuestión procedimental.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| E02          | La principal diferencia está en el hecho que en el procedimiento registral para aplicar inhibición se requiere que la demanda haya sido admitida en el P.A.G. no es necesario. La similitud entre ambos es que para que se produzca la inhibición debe existir: identidad de hechos y fundamentos.                                                                                                                                                                                                     |
| E03          | En el ámbito registral nos guiamos por las normas del procedimiento administrativo general, por ejemplo, los requisitos de la triple identidad que señala el art. 75 de la ley 27444, acogido en las resoluciones registrales de segunda instancia                                                                                                                                                                                                                                                     |
| E04          | En mi experiencia mencionaría no tenido caso de inhibición, pero de las capacitaciones he podido advertir que en muchos casos los registradores se inhiben por el riesgo de incurrir en responsabilidad, de ser el caso, tendría que determinar claramente, los supuestos de identidad, mencionar que nuestro reglamento genera y norma especial del registro no lo han regulado hasta la fecha. Nos venimos organizando y aplicando precedentes de la segunda instancia, siempre evaluando cada caso. |

- E05                      Hablamos de las similitudes que existen entre ambos procedimientos. El TUO de la Ley General de Procedimientos Administrativos - Ley 27444, señala los requisitos de la inhibitoria art. 75 fundamentos de la triple identidad: identidad de sujetos, hechos y fundamentos. El art 49 del TUO de RGRP que regula que la decisión inhibitoria estable los mismos requisitos y finalidad, la triple identidad se eleve a consulta al superior, como vemos ambas normas tiene plena concordancia entre sí, y tienen como finalidad suspender el procedimiento administrativo si la cuestión litigiosa es la misma. Además, que el procedimiento registral ahora agrega que la demanda deba estar admitida
- E06                      Considero que no existen diferencias sustanciales, aunque podríamos determinar que la inhibitoria en sede administrativa permite la suspender el procedimiento administrativo, mientras que en sede registral el titulo no será suspendido, generando la tachada en caso de no obtener respuesta por parte del órgano jurisdiccional (CIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 05.02.2013.
- E07                      En el derecho registral no hay norma específica sobre inhibición, por lo que se recurre a las normas de la ley 27444, es más, los precedentes y acuerdos registrales se basan en aquella ley.
- E08                      La principal diferencia para mi es que en el procedimiento administrativo la inhibición es más abierta y genérica (triple identidad). Sin embargo, en el derecho registral se circunscribe a una inhibitoria relacionada estrictamente a la validez o eficacia del acto a inscribir (triple identidad, pero vinculada al acto)
- E09                      Como similitud en ambos procedimientos debe existir identidad de sujetos, hechos y fundamentos y como diferencia en el procedimiento administrativo, en todos los casos la inhibitoria se eleva en consulta al superior jerárquico, lo que no se da en todos los casos de inhibitoria registral
- E10                      Que el proceso judicial que precede debe tener demanda admitida a nivel de precedente registral. Como diferencia a lo que establece el artículo 75 de la ley de procedimiento administrativo general.



- E11 Similitudes: Finalidad de imparcialidad y transparencia: La aplicación de la Inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el Derecho Registral busca evitar algún conflicto de intereses en la que se puedan tomar decisiones con influencia de intereses personales o económicos para los funcionarios a cargo. Carácter preventivo: Su aplicación evita posibles vicios en los procedimientos y protege la legitimidad de los actos administrativos y registrales. Diferencias En el Procedimiento Administrativo General: Abarca un aspecto más amplio que pueden involucrar la toma de decisiones o la aplicación de sanciones administrativas. En el Derecho Registral: En estos procesos, el no aplicar la inhibición afectaría la fe pública, vulnerando así la seguridad jurídica en cuanto a derechos de propiedad.
- E12 Las principales similitudes se encuentran en la triple identidad, pues para el derecho registral conforme al procedimiento administrativo, se necesita que se consten los mismos sujetos, hechos y fundamentos, a nivel registral encontramos que conforme al último pleno se tiene que presentar, a fin de probar en la instancia registral, de que existe un proceso judicial se tendrá que probar con el admisorio de la demanda.
- E13 Las principales similitudes se encuentran en la triple identidad, pues para el derecho registral conforme al procedimiento administrativo, se necesita que se consten los mismos sujetos, hechos y fundamentos, a nivel registral encontramos que se necesita que exista un proceso judicial el cual debe ser probado con el admisorio de la demanda.
- E14 El derecho registral no se presenta mediante declaración resolutive: No se expresa la motivación de la decisión; No es impugnabile en sede administrativa
- E15 Similitudes: Las principales similitudes es que la inhibición es un recurso de naturaleza cautelar y efectos jurídicos inmediatos, que busca proteger los derechos e intereses legítimas de las partes, para el que se requiere que se cumpla requisitos específicos, teniendo un

carácter temporal. Diferencias: Las principales diferencias son que, en el procedimiento administrativo general, el objetivo es prohibir actos administrativos que causen daño o perjuicio con el fin de proteger intereses legítimos, son competentes las autoridades administrativas competentes, para ello el procedimiento abarca una resolución motiva, notificación y recurso. Para el derecho registral el objetivo es evitar inscripciones de actos que este en controversia judicial, con el fin de garantizar la seguridad jurídica, es competente para revisar el registrador con consulta al tribunal registral.

---

De lo anteriormente presentado, se desglosa el siguiente análisis:

### **Postura mayoritaria**

- Similitudes:
  - La mayoría de los entrevistados coinciden en que, tanto en el procedimiento administrativo general como en el derecho registral, la inhibición se basa en la "triple identidad": identidad de sujetos, hechos y fundamentos (Entrevistados 2, 3, 5, 7, 9, 12, 13).
  - Comparten un objetivo común de imparcialidad, transparencia y protección de la seguridad jurídica (Entrevistados 11, 15).
- Diferencias:
  - Muchos entrevistados mencionan que, en el ámbito registral, la demanda debe estar admitida para que proceda la inhibición, lo cual no es necesario en el procedimiento administrativo general (Entrevistados 2, 5, 6, 12, 13).
  - En el ámbito administrativo, la inhibitoria se eleva en consulta al superior jerárquico, mientras que en el derecho registral no ocurre siempre (Entrevistados 6, 9, 15).

### **Postura minoritaria**

- Diferencias específicas:
  - Algunos entrevistados enfatizan que en el ámbito registral la inhibitoria está limitada al acto de inscripción y depende del reglamento registral, mientras que en el procedimiento administrativo tiene un alcance más amplio (Entrevistados 4, 8, 15).

- Otros mencionan que, en el derecho registral, no existe una norma específica para regular la inhibición, y se recurre a precedentes y normas generales (Entrevistados 4, 7).
- Similitudes particulares:
  - Uno de los entrevistados menciona que en ambos ámbitos la inhibitoria tiene efectos jurídicos inmediatos y carácter temporal, lo cual no fue ampliamente abordado por los demás (Entrevistado 15).

### **Síntesis y conclusión**

- Similitudes: Existe un consenso amplio sobre la aplicación de la "triple identidad" y la finalidad preventiva y garantista de la inhibición en ambos procedimientos.
- Diferencias: La mayor diferencia radica en los requisitos específicos para aplicar la inhibitoria en el derecho registral (demanda admitida) y en el procedimiento administrativo (consulta al superior).

Hay divergencias en la percepción de la normatividad específica para cada ámbito: mientras que el procedimiento administrativo cuenta con normas claras, el derecho registral depende de precedentes y normas generales.

Finalmente, podemos señalar que, en conclusión, la opinión mayoritaria considera a la “triple identidad” como similitud fundamental y la demanda admitida como principal diferencia, en tanto que, la postura minoritaria incide en la existencia de limitaciones del derecho registral a aspectos de inscripción y la falta de normatividad específica en este ámbito.

### **4.2. Respetto del segundo objetivo específico**

En nuestra investigación, el segundo objetivo específico fue “Examinar los precedentes y resoluciones del Tribunal Registral que abordan la figura de la inhibición, identificando los criterios y lineamientos utilizados.”

#### **4.2.1.1. Análisis de las respuestas brindadas a la pregunta 3**

La pregunta 3 de la entrevista fue: ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?

Al respecto, los entrevistados brindaron las siguientes respuestas:

#### **Tabla 4**

Respuestas a la pregunta 3



| Entrevistado | Respuesta                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E01          | Hace poco, unos meses, se emitieron resoluciones, una indicando un momento del procedimiento judicial y otra indicando otro momento, pero al final tienen un mismo sentido, teniendo en cuenta la norma procesal civil, creo que puede advertirse el momento, que al final se acordó como admisión de la demanda |
| E02          | Res. N. ° 517-2024-SUNARP-TR                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| E03          | El acuerdo CIV, el precedente de observancia obligatoria aprobado en el pleno CLXXXV, CCLXXXIII                                                                                                                                                                                                                  |
| E04          | Solo indicar las resoluciones, precedentes 2024                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| E05          | La res. 334-2024-SUNARP-TR, 2152-2020-SUNARP-TR, 3817-2023-SUNARP-TR, 121-2024-SUNARP-TR, 209-2024-SUNARP-TR, 11965-2022-SUNARP-TR                                                                                                                                                                               |
| E06          | CIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 05.02.2013, CCXXXV Pleno del Tribunal Registral, celebrado los días 14 y 15 de diciembre de 2020, CCLXXXIII Pleno Registral, en sesión extraordinaria modalidad virtual realizada los días 25 y 26 de enero de 2024, Resolución N. °365-2020-SUNARPTR-A            |
| E07          | Precedentes aprobados en el pleno CCXXXV, CCLXXXIII, Res 2310-2024-sunarp-tr                                                                                                                                                                                                                                     |
| E08          | Precedentes aprobados en el pleno CCLXXXIII, pleno registral 283-2024 publicado 16.02.2024. Res. 121-2024-sunarp. Res. 0517-2024. Res 2091-2024                                                                                                                                                                  |
| E09          | Resolución 089-2020- SUNARP, Resolución 3828-2022-SUNARP, Precedente aprobado en el CCLXXXIII Pleno del tribunal registral                                                                                                                                                                                       |
| E10          | Resolución 2194-2024-SUNARP. El CCLXXXIII pleno del tribunal registral del 25 y 26 de enero que añade un segundo párrafo al último precedente de observancia obligatoria aprobado en el pleno 235 “inhibitoria en sede registral”                                                                                |
| E11          | RESOLUCIÓN No. 3608-2024-SUNARP-TR: La cual determina que: Para la determinación o descarte de la triple identidad a la que alude la norma administrativa y el criterio registral invocados se                                                                                                                   |

debe examinar si en este procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos del proceso judicial. RESOLUCIÓN No. 1090-2015-SUNARP-TR-L: La cual determina que: La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional consagrada constitucionalmente deriva en que no pueda establecerse ninguna jurisdicción independiente del Poder Judicial, pues a este órgano se le ha conferido el monopolio en la toma de decisiones finales respecto a conflictos intersubjetivos de derechos o de incertidumbres jurídicas.

- E12 El pleno registral CCLXXXIII (283-2024), Resolución N.º 0517-2024-SUNARP-TR del 06/02/2024 y Resolución N.º 1276-2020-SUNARP, Resolución N.º 2890-SUNARP-TR, Resolución N.º 089-2020-SUNARP
- E13 Res 3829-2022. Res 2616-2017. Res 718- 2019
- E14 Resolución 1196-2022-SUNARP. Resolución 365-2020-SUNARP. Resolución 137-2021-SUNARP
- E15 Resolución 2194-2024-SUNARP, Resolución 3817-2023-SUNARP-TR, Resolución 121-2024-SUNARP-TR
- 

De lo anteriormente presentado, se desglosa el siguiente análisis:

#### **Postura mayoritaria**

- Precedentes y resoluciones más citados:
  - Pleno CCLXXXIII del Tribunal Registral (2024): Este precedente es mencionado por varios entrevistados como uno de los más relevantes debido a su impacto en la regulación de la inhibición en sede registral (Entrevistados 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12).
  - Resoluciones específicas de SUNARP:
    - Res. N.º 517-2024-SUNARP-TR (2024): Citada por múltiples entrevistados como una de las más recientes y relevantes en el tema (Entrevistados 2, 8, 12).

- Res. N.º 121-2024-SUNARP-TR (2024): Frecuentemente mencionada por su aporte a la regulación de la inhibitoria (Entrevistados 5, 8, 15).
- Importancia del Pleno CIV del Tribunal Registral (2013): Varios entrevistados destacan su relevancia histórica, aunque reconocen que ha sido complementado con resoluciones más recientes (Entrevistados 3, 6).

### **Postura minoritaria**

- Resoluciones menos frecuentes: Algunos entrevistados mencionan resoluciones específicas con menor frecuencia, como:
  - Res. 1090-2015-SUNARP-TR-L (2015): Enfocada en la exclusividad de la función jurisdiccional (Entrevistado 11).
  - Res. 2616-2017 (2017) y Res. 718-2019 (2019) : Mencionadas como relevantes, pero sin un consenso amplio (Entrevistado 13).

### **Síntesis y conclusión**

- Mayoritaria: El Pleno CCLXXXIII es ampliamente reconocido como un hito relevante en la regulación de la inhibición en el derecho registral. Las resoluciones más recientes (por ejemplo, Res. N.º 517-2024-SUNARP-TR y Res. N.º 121-2024-SUNARP-TR) consolidan y complementan los principios y criterios establecidos en plenarios anteriores.
- Minoritaria: Algunos entrevistados consideran resoluciones específicas o menos recientes como más relevantes debido a su contexto histórico o particularidades legales.

Finalmente, se puede concluir que, la postura mayoritaria considera al Pleno CCLXXXIII del Tribunal Registral y resoluciones recientes como las N.º 517-2024-SUNARP-TR y N.º 121-2024-SUNARP-TR como las más relevantes en la regulación de la inhibitoria. Por otro lado, la postura minoritaria sostiene que resoluciones menos recientes o conocidas también son relevantes para algunos, pero no forman parte del consenso general.

#### **4.2.1.2. Análisis de las respuestas brindadas a la pregunta 4**

La pregunta 4 de la entrevista fue: ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?

Al respecto, los entrevistados brindaron las siguientes respuestas:

#### **Tabla 5**

Respuestas a la pregunta 4



| Entrevistado | Respuesta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E01          | El criterio que advierto en el tribunal es que para inhibirse el registrador debe verificar que la demanda este admitida, sin apelación, ósea por lo menos que se tenga la certeza que el procedimiento judicial se inició y que continuara.                                                                                                                                                                                                                                            |
| E02          | El tribunal ha indicado que se debe examinar en la calificación de un título, si en el procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos del proceso judicial.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| E03          | El criterio de triple identidad del Art. 75 de la Ley 27444, es decir que el procedimiento versa sobre la validez del acto o derecho contenido en la rogatoria que se solicita inscribir, los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos del proceso judicial sobre el cual ha tomado conocimiento la primera instancia registral. Los precedentes de observancia obligatoria sobre inhibitoria y los acuerdo plenarios.              |
| E04          | Precedentes de observancia obligatoria y acuerdos plenario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| E05          | Criterio: que cuando se tome conocimiento de un procedimiento registral sea por anotación de demanda o medida cautelar, inscrita en la partida registral previa comprobación de la triple identidad, en los legajos correspondientes procede la inhibición. Cuando se toma conocimiento de que existe un proceso judicial y se determina la triple identidad con la comunicación hecha por el juez debe inhibirse.                                                                      |
| E06          | El tribunal registral ha señalado como requisitos que se deben de cumplir a fin de que proceda la inhibitoria: 1. Examinar si en este procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos del proceso judicial. 2. Que el proceso judicial verse sobre la validez del acto o derecho contenido en la rogatoria que se solicita inscribir y el proceso no haya sido resuelto. 3. Que la demanda haya sido admitida. |
| E07          | Triple identidad, partes hechos y fundamentos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

- E08 Con el ultimo precedente se ha delimitado y circunscrito la inhibición a la validez y eficacia del acto, pero analizada y posible para el registrador siempre y cuando se haya admitido la demanda judicial
- E09 Que exista la triple identidad: partes involucradas, hechos que se vienen instruyendo en a los procedimientos, fundamentos de las pretensiones; que la demanda haya sido admitida
- E10 La utilización mejor dicho la comprobación de la triple identidad enunciada en el artículo 75 del TUO de la ley N 27444. Que el proceso judicial verse sobre la validez del acto o derecho contenido en la rogatoria que se solicita inscribir. Se debe examinar si en el procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos del proceso judicial del cual se ha tomado conocimiento.
- E11 Los criterios más utilizados por el Tribunal Registral en estos casos son los siguientes: En primer lugar, se debe corroborar la triple identidad, es decir, analizar si el procedimiento registral en curso versa sobre los mismos otorgantes, la rogatoria es la misma a las partes, materia y fundamentos en el Proceso Judicial. En caso de ser corroborada la triple identidad, se toma en consideración el criterio de exclusividad de la función jurisdiccional que le compete al Poder Judicial.
- E12 Los lineamientos más utilizados para ver que efectivamente se confirma que se trata de una inhibición, es que se cumpla con la triple identidad, que se trate de las mismas partes, del título presentado en registros, que sean las mismas partes del proceso judicial, que el acto a inscribir sea el mismo que ha sido cuestionado en materia judicial, es decir que se pretende que el acto que se pretende inscribir en el registro se esté demandando su nulidad ante el poder judicial.
- E13 Res 340-2020. Si durante la calificación el registrador, tribunal registral advierten que consta anotada una demanda contencioso-administrativa conforme la resolución del tribunal registral respecto

al acto materia de rogación, solicitaran al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones, “sentencias”, salvó que el título archivado de la materia de la demanda contenga la información necesaria para que se evalúe la existencia de un conflicto con la función jurisdiccional

- E14 En casos penales: no procede formular inhibitoria administrativa para la existencia de un proceso penal entre las personas involucradas en el título. Improcedencia inhibitoria, en los casos donde se discuta judicialmente el derecho o acto del otorgante del acto cuya inscripción se solicita no procede formular inhibitoria al no cumplirse la triple identidad exigida por el artículo 75 del TUO de la ley del procedimiento administrativo general.
- E15 Los principales criterios y lineamientos que son usados por el Tribunal Registral es que se dé la Triple identidad conforme al art 75 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo.
- 

De lo anteriormente presentado, se desglosa el siguiente análisis:

### **Postura mayoritaria**

La mayoría de los entrevistados coincide en que el criterio predominante para resolver casos de inhibición es la comprobación de la triple identidad. Esta incluye:

- Identidad de partes involucradas.
  - Identidad de la materia (actos o derechos cuestionados).
  - Identidad de fundamentos (pretensiones legales).
  - Además, varios mencionan la necesidad de que:
    - El proceso judicial verse sobre la validez del acto contenido en la rogatoria a inscribir.
    - La demanda haya sido admitida.

### **Postura minoritaria**

Algunos entrevistados mencionan criterios adicionales o específicos que no se repiten ampliamente. Entre estos:



- Precedentes de observancia obligatoria y acuerdos plenarios como base principal para resolver los casos (Entrevistados 3, 4).
- La limitación de la inhibitoria en casos donde no se cumpla la triple identidad o no haya conexión directa con el acto a inscribir (Entrevistados 13, 14).
- Casos penales donde la inhibitoria no procede (Entrevistado 14).

## Síntesis y conclusión

El Tribunal Registral se basa mayoritariamente en una metodología estricta de análisis que prioriza la triple identidad, regulada por el Artículo 75 del TUO de la Ley N.º 27444 (Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, 2019). Esto busca garantizar que las inscripciones no interfieran con procesos judiciales que cuestionen la validez del acto o derecho. Sin embargo, se consideran también precedentes obligatorios y limitaciones según la naturaleza del caso.

### 4.3. Respeto del tercer objetivo específico

En nuestra investigación, el tercer objetivo específico fue “Determinar si los criterios y lineamientos existentes guardan una relación entre sí, de tal forma que puedan generar predictibilidad en su aplicación”.

#### 4.3.1.1. Análisis de las respuestas brindadas a la pregunta 5

La pregunta 5 de la entrevista fue: En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.

Al respecto, los entrevistados brindaron las siguientes respuestas:

**Tabla 6**  
Respuestas a la pregunta 5

| Entrevistado | Respuesta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E01          | Creo que lo mencionado otorga mayor claridad para la actuación del registrador                                                                                                                                                                                                                                                            |
| E02          | No conozco muchas resoluciones, del tribunal al respecto, pero las ultimas se han alineado más al procedimiento registral y ahora permiten la predictibilidad y en ello importante es examinar que en el procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las características del proceso judicial. |

- E03                      Ante la existencia de los precedentes de observancia obligatoria sobre inhibitorio, los mismos facilitan la predictibilidad en su aplicación.
- E04                      Precedentes de observancia obligatoria y acuerdos plenario
- E05                      Existen criterios uniformes como: Determinación de la triple identidad (sujetos, hechos y fundamentos) con ello y la comunicación del juzgado puede determinarse si entre la causa judicial y la petición administrativa, existe identidad pretensión, ello a efectos de cada competencia. Criterios plasmados en los precedentes registrales: pleno LXXXI y pleno CCXXXV
- E06                      En la realidad no existe una norma o directiva que regule la actuación de la inhibitoria en sede registral, sin embargo, se aplica lo regulado en la Ley N. °27444 por ser una norma general sobre el procedimiento especial. Con relación al segundo extremo de la pregunta, considero que de existir un conflicto entre la predictibilidad y la inhibitoria yo preferiría el ejercicio de la inhibitoria por cuando este último protege al principio de seguridad jurídica, es así que se puede determinar la colisión del principio de predictibilidad y el principio de seguridad jurídica, por un lado la predictibilidad busca generar confianza en los administrados, sin embargo, en contra posición contamos con el principio de seguridad jurídica el cual considero que prima sobre el principio de predictibilidad por cuanto el alcance del principio de seguridad jurídica es mayor sobre la población y sobre el sistema mismo (es una base no solo del derecho registral sino del ordenamiento jurídico peruano). El principio de predictibilidad se desarrolla en criterios que pueden ir variando a lo largo del tiempo, es así como surten los precedentes los cuales de manera forma expresa y objetivo buscan replantear determinados criterios ante resoluciones discrepantes que son reiterativas en aplicación al principio de predictibilidad y que en muchas ocasiones el tribunal ha reflexionado y fueron dejadas sin efectos.
-

- E07 Si, sin embargo, en muchos casos ante la duda o imprecisión de los procesos judiciales, se resuelve por la inhibición y se eleva en consulta al tribunal registral.
- E08 Habían criterios contradictorios, pero con el ultimo precedente se ha resuelto el tema de predictibilidad en cuanto al momento en que se aplicaría la inhibición por el órgano registral que es desde la admisión de la demanda. Pero en cuando a evaluar la triple identidad según el caso y autonomía d ellos órganos registrales allí se tiene que determinar según el caso
- E09 El tribunal registral a establecido en diversas resoluciones que para la procedencia de la inhibitoria registral debe existir la coincidencia en tres cuestiones: Partes involucradas, hechos que se vienen instruyendo en ambos procedimientos y fundamentos de las pretensiones
- E10 EL criterio registral invocado es: inhibición en sede registral, “Procede formular inhibitoria en los casos en que se discuta judicialmente la validez o eficacia del acto cuya inscripción se solicita. Para ello se requiere que la demanda haya sido admitida”. El análisis que realiza el tribunal registral en la mayoría de los casos es determinar la triple identidad, tanto del proceso judicial como del procedimiento registral y resolver si se confirma o deniega la inhibición del registrador.
- E11 La razón se encuentra en el CIV Pleno Registral realizado el 5/02/2013, que el registrador público y el tribunal registral, debe tener en cuenta cuando señala que: "Si durante la calificación registral de un título, el Registrador Público o el Tribunal Registral toman conocimiento de la existencia del acto o derecho materia de inscripción, procederán conforme a lo establecido en el art. 64 de la Ley N.º 27444, cursándose el oficio al órgano jurisdiccional competente a fin de que comunique las actuaciones judiciales realizadas. Si no se recibe respuesta del órgano jurisdiccional dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, se procederá a la tacha procesal del título. Si se cumplen los requisitos establecidos



en la normativa antes citada, formularán la inhibitoria sin necesidad de cursar oficio cuando verifiquen las circunstancias del art. 64.2 de la Ley N.º 27444 de los títulos archivados por el Registro o de la documentación obrante en el título respectivo. Para tal efecto deberá solicitarse información a la procuraduría Ad Hoc de la SUNARP, cuando la SUNARP es parte en el proceso judicial. Formulada la inhibitoria por el Registrador Público el asiento de presentación del título caducará una vez vencido su plazo de vigencia. Formulada la inhibitoria por el Tribunal Registral, el asiento de presentación quedará vigente durante el plazo establecido en el art. 164 del Reglamento General de los Registros Públicos. Debe tenerse en cuenta que en los casos en los que proceda la impugnación judicial de las resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación del título apelado se mantendrá vigente por el plazo de 15 días adicionales al previsto normativamente (es decir 3 meses más 15 días hábiles) para la interposición de la acción contenciosa administrativa, a efectos de anotar la demanda correspondiente. Anotada la demanda o vencido el plazo caduca el asiento de presentación.

- E12 En mi opinión no creo que existan los lineamientos específicos o necesarios para facilitar la predictibilidad de la aplicación de la inhibición, pues si bien los criterios son estrictamente objetivos, a ces e los fundamentos en los actos que se estén viendo en materia judicial se puede llevar a confusión al momento de la calificación de una partida registral, pues en materia registral no te tiene conociendo de lo que se presenta en el procedimiento, sin embargo, muchas veces lo que se puede ver en el proceso judicial, hay as información que pueden incluso señalar que el acto que se pretende inscribir es parte de un proceso más grande, o conlleva a que el proceso judicial se declare nulo o ineficaz dependiendo del caso.
- E13 Por regla general, la inhibición procede en los casos que se cuestione la validez e ineficacia del acto jurídico, sin embargo, en reiterada jurisprudencia existen resoluciones del tribunal que

permiten que la inhibición proceda en caso se discuta actos solicitados a lo mencionado, como en el caso de la estafa (res. 2526-2018)

E14 Sí existen criterios y lineamientos, artículo 75 del T.U.O. de la ley del procedimiento administrativo general. Criterios adoptados en los plenos CCXXXV y LXXXI

E15 Considero que el Tribunal Registral ha intentado a través de diversas resoluciones dar unos criterios para que los registradores puedan establecer si se puede aplicar la inhibición, sin embargo, dentro de estos criterios existen diferentes criterios para establecer los requisitos de aplicación de esta figura.

De lo anteriormente presentado, se desglosa el siguiente análisis:

### **Postura mayoritaria**

La mayoría de los entrevistados consideran que existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que facilitan la predictibilidad en la aplicación de la inhibición. Esto se refleja en:

- La mención de los precedentes de observancia obligatoria (Entrevistados 3, 4, 5, 8).
- La referencia a la aplicación de la triple identidad (sujetos, hechos y fundamentos) como criterio principal para determinar la procedencia de la inhibición (Entrevistados 5, 9, 10).
- La idea de que recientes resoluciones y lineamientos han reducido contradicciones previas y mejorado la claridad en la aplicación (Entrevistados 2, 8, 10).

### **Postura minoritaria**

Algunos entrevistados consideran que no existen criterios ni lineamientos suficientemente claros o específicos para garantizar la predictibilidad. Esto se observa en:

- Opiniones que destacan la falta de normas o directivas específicas y coherentes (Entrevistados 6, 12, 15).
- La percepción de que, aunque se intenten establecer criterios, existen ambigüedades o variaciones en su aplicación (Entrevistados 12, 15).

### **Síntesis y conclusión**

- A favor de la predictibilidad: Se reconoce que existen criterios establecidos como los precedentes de observancia obligatoria y la triple identidad. Esto genera confianza en los administrados y facilita la labor de los registradores (mayoría de entrevistados).
- Crítica a la falta de claridad: Algunos consideran que aún persisten criterios contradictorios o insuficientemente desarrollados, lo que afecta la predictibilidad (minoría de entrevistados).
- Equilibrio entre predictibilidad y seguridad jurídica: Un entrevistado (6) introduce un análisis más amplio, destacando que, en ocasiones, el principio de seguridad jurídica puede primar sobre la predictibilidad, dependiendo del caso.

En resumen, la mayoría de las respuestas coinciden en que los criterios y lineamientos existentes facilitan la predictibilidad, pero existe una minoría que identifica áreas de mejora debido a la falta de claridad o especificidad en ciertos casos.

#### 4.3.1.2. Análisis de las respuestas brindadas a la pregunta 6

La pregunta 6 de la entrevista fue: ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?

Al respecto, los entrevistados brindaron las siguientes respuestas:

**Tabla 7**  
Respuestas a la pregunta 6

| Entrevistado | Respuesta                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E01          | Como indique tal vez en un precedente de observancia obligatoria; precisar el momento del proceso judicial que es relevante que se produzcan para que el registrador proceda con la inhibición.                                                   |
| E02          | Se debe incidir en que la inhibición procede únicamente en los casos que se discute judicialmente la validez o eficacia del acto cuya inscripción se solicita, no en todos los casos o cuando se discute la validez de un asiento de inscripción. |
| E03          | Hay predictibilidad ahora con los precedentes de observancia obligatoria.                                                                                                                                                                         |
| E04          | Que se regule en nuestro reglamento general de los registros públicos, tanto los requisitos de identidad y el procedimiento a                                                                                                                     |



seguir en la actualidad del registrador, en primera como en segunda instancia.

- E05 Existen cinco salas del tribunal registral a nivel Perú, esto hace que los vocales registrales en muchos casos tengan diversidad de opinión y expidan resoluciones disimiles o diferentes, para casos similares. La medida como mejoraría la predictibilidad seria a través de un pleno registral se establezca un precedente de observancia obligatoria tanto para vocales como registradores, detallándose con precisión los requisitos para la inhibitoria, caso contrario a través de la dirección técnica registral se expida normativa pata el caso en concreto.
- E06 Que se regule la oportunidad, así como también se puede hacer extensivo en aquellos casos en los cuales se toma conocimiento a través de un título posterior (replantear el principio de prioridad excluyente o tomar en consideración dicho principio en la inhibitoria).
- E07 Que el reglamento regule de manera específica la inhibitoria en sede registral, haciendo énfasis en el auto, materia de calificación con el que se discute judicialmente.
- E08 Me parece que está bien con lo dispuesto en el último precedente y con resoluciones anteriores donde se precisa que, si la primera instancia registral dispone la inhibición, igualmente debe elevar a consulta dicho pronunciamiento al tribunal para que confirme o deniegue
- E09 En todos los casos en los que proceda la inhibición se extienda en la partida registral la anotación en medida cautelar de anotación de demanda
- E10 La inhibición puede resultar en un perjuicio muy grave para los usuarios que pretenden inscribir ac5os o derechos válidamente celebrados porque existe un riesgo que por la interpretación y admisión de una demanda se deje sin la inscripción registral el acto o derecho solicitado peor aún si no tenemos certeza si en el órgano jurisdiccional declaren fundada o no la demanda o en demandante

haya interpuesto la demanda judicial de mala fe solo para que el registrador se inhiba. Una solución sería las anotaciones de demanda por quien cuestione el acto jurídico es una medida menos riesgosa la inhibición por parte del registrador.

- E11 En este extremo, se debe tener en cuenta lo aprobado por el Pleno del Tribunal Registral, en su sesión llevada a cabo los días 25 y 26 de enero de 2024, en el que se acuerda: Precisar el Precedente de Observancia Obligatoria sobre inhibitoria aprobado en el 235° Pleno añadiendo un segundo párrafo conforme a lo siguiente:  
INHIBITORIA EN SEDE REGISTRAL. Procede formular inhibitoria en los casos en que se discuta judicialmente la validez o eficacia del acto cuya inscripción se solicita. Para ello se requiere que la demanda haya sido admitida., lo que puede ser verificado en el módulo informático de consulta de expedientes judiciales, del cual se advertirá cual es el estado del proceso
- E12 A nivel registral debería haber un marco normativo específico sobre inhibición, donde se declare lo mismo que dice la base genérica del art. 75 de la ley del procedimiento administrativo general, con la diferencia que se haga la atinencia de que el acto visto en el proceso judicial sea el mismo que se está viendo en el procedimiento registral y también incorporar el nuevo requisito específico que se requiere conforme a lo acordado en tribunal, que sería la admisión de la demanda, regulando las formalidades y criterios específicos.
- E13 Queremos que se precise los casos que son objeto de inhibitoria, sin embargo, en la jurisprudencia administrativa existen diversidad de casos que dan lugar a la inhibitoria.
- E14 Medidas de capacitación constante
- E15 Considero que dentro de la diversidad de casos que se pueden presentar ante el registro para la aplicación de la inhibición, se debería establecer requisitos que deban cumplirse en todos los casos o en su defecto, junto con la comunicación que se hace a la entidad

jurisdiccional, debería realizarse una anotación del proceso que se viene siguiendo en el Poder Judicial.

---

De lo anteriormente presentado, se desglosa el siguiente análisis:

### **Postura mayoritaria**

La mayoría de los entrevistados están de acuerdo en que es necesaria una regulación más clara y específica sobre la inhibitoria en el ámbito registral. Esto incluye la creación de precedentes obligatorios o marcos normativos específicos.

Propuestas Claves:

- Precedentes de observancia obligatoria: Se menciona por varios entrevistados (1, 3, 5, 8, 11) como una forma de garantizar la predictibilidad y coherencia.
- Marco normativo específico: Propuesto por los entrevistados 4, 7, 12 y 15.
- Criterios claros para proceder con la inhibición: La admisión de la demanda como requisito esencial es un punto reiterado (entrevistados 2, 11, 12).
- Procedimientos uniformes: A través de plenos registrales o regulaciones que incluyan todos los casos posibles.

### **Postura minoritaria**

- Enfoque en la capacitación y buenas prácticas: Entrevistado 14 sugiere medidas de capacitación como principal solución, lo cual no es mencionado por la mayoría.
- Perspectiva sobre riesgos para los usuarios: Entrevistado 10 destaca los potenciales perjuicios graves de la inhibitoria para los usuarios, abogando por medidas alternativas como las anotaciones de demanda.
- Diversidad de opiniones: Entrevistado 13 menciona la diversidad en la jurisprudencia administrativa, aunque no propone medidas específicas, lo cual también es un enfoque menos común.

### **Síntesis y conclusión**

- Mayoritario: Regulación clara y específica mediante precedentes de observancia obligatoria o un marco normativo para garantizar coherencia y predictibilidad en la aplicación de la inhibitoria.



- Minoritario: Enfoque en la capacitación constante o medidas alternativas para evitar perjuicios graves a los usuarios.

En conclusión, la mayoría de las opiniones apuntan hacia la necesidad de establecer una normativa clara y uniforme para regular la inhibitoria, incluyendo criterios como la admisión de demandas y procedimientos estándar. Las opiniones minoritarias abogan por enfoques alternativos, como capacitación o medidas más protectoras para los usuarios.

## **5. Análisis y discusión de resultados**

### **5.1. Análisis y discusión del primer objetivo específico**

Como se indicó previamente, el primer objetivo específico de la investigación fue “Analizar la normativa vigente y la doctrina relevante sobre la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y su aplicación extensiva en el derecho registral.”

Al respecto, se ha podido resaltar que, la normativa vigente relacionada con la inhibición en el Procedimiento Administrativo General está dada, en primer lugar, por la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, 2019), a través de la cual se destaca el principio de predictibilidad como vital para la garantía de que las decisiones administrativas se den considerando criterios objetivos y estables.

Esta norma, además, señala que la actuación de las autoridades debe darse de conformidad con normas previamente establecidas, de tal forma que se asegure la transparencia y se evite la arbitrariedad. Por ello, la inhibición (o también conocida como recusación o abstención de un funcionario) permite mantener la imparcialidad y la objetividad a la hora de tomar decisiones administrativas. Se basa, al mismo tiempo, en los principios de imparcialidad y el debido procedimiento, garantizando que la confianza legítima de los administrados no esté afectada.

En ese sentido, varios autores como Gonzáles (2002), abordan la figura de la inhibición desde varias perspectivas, concordando y resaltando que:

- La predictibilidad refuerza la confianza en la administración pública, evitando las interpretaciones o decisiones arbitrarias.
- Permite la protección de derechos fundamentales como la igualdad ante la ley y el acceso justo a procedimientos administrativos.

- Subordina la acción administrativa a la decisión de la autoridad jurisdiccional, de tal forma que su actuar no imposibilite, dificulte o perjudique la aplicación de la norma por parte de la autoridad judicial (García, 2010).

En tal sentido, el derecho registral, como espacio de interacción entre la administración pública y particulares, exige un alto grado de predictibilidad y uniformidad en sus decisiones. La inhibición toma un matiz especial al estar relacionada con la calificación registral, dado que esta implica una evaluación técnica y jurídica que podría verse comprometida por conflictos de interés.

Por ello, la aplicación de esta figura dentro del derecho registral permite la garantía de objetividad al momento de realizar la calificación registral, así como el refuerzo y énfasis en la necesidad de que los registradores públicos sean imparciales. Se debe considerar, en ese sentido, que la calificación, como un acto técnico y jurídico, no solamente debe versarse en la verificación de la formalidad y legalidad de los títulos, sino que, además, debe asegurar que los principios registrales se cumplan.

En ese orden de ideas, la doctrina nos señala que cualquier duda razonable sobre la parcialidad del registrador podría comprometer la seguridad jurídica y la confianza en el sistema registral. Por ello, la inhibición en casos de conflicto de interés es esencial para evitar decisiones cuestionables o arbitrarias.

Ello tiene relación con lo indicado por los profesionales entrevistados, pues, la mayoría destaca la relevancia de la figura de la inhibición en ambos ámbitos (procedimiento administrativo general y derecho registral) como herramienta esencial para garantizar la imparcialidad, transparencia y la protección de la seguridad jurídica. Este consenso refleja la percepción de que la inhibición actúa como un mecanismo preventivo para evitar conflictos de interés y proteger a terceros.

Sin embargo, la postura minoritaria señala críticas importantes relacionadas con un posible exceso normativo. En este sentido, algunos entrevistados consideran que el marco normativo actual es suficiente, siempre que se aplique adecuadamente, lo que sugiere que el problema radica en la implementación práctica más que en la existencia de lagunas normativas.

En ese orden de ideas, la división entre las posturas refleja una tensión común en el derecho: la búsqueda de equilibrio entre la claridad normativa y la eficiencia administrativa.

Mientras que una regulación más detallada podría garantizar la uniformidad y previsibilidad, también podría aumentar la complejidad administrativa.

Luego, cuando hablamos de las similitudes y diferencias entre el Procedimiento Administrativo General y el Derecho Registral, observamos la “triple identidad” (sujetos, hechos y fundamentos) como una similitud fundamental en ambos ámbitos. Esta uniformidad muestra cómo la inhibitoria busca un objetivo común de imparcialidad y protección jurídica.

Sin embargo, surgen diferencias significativas:

- Ámbito registral: La demanda debe estar admitida para que proceda la inhibición, lo cual no es un requisito en el procedimiento administrativo general.
- Ámbito administrativo: La inhibitoria se eleva en consulta al superior jerárquico, mientras que en el derecho registral esta práctica no siempre es aplicable.
- Estas diferencias estructurales resaltan cómo cada ámbito adapta la inhibitoria a sus propias particularidades funcionales y normativas.

Siendo así, el contraste en los requisitos y procedimientos refleja diferencias de propósito entre los dos sistemas. En el derecho registral, la inhibitoria se vincula más directamente con la seguridad jurídica de los actos inscritos, mientras que, en el procedimiento administrativo general, su enfoque es más amplio y jerárquico.

Ahora, respecto a las posturas sobre la normatividad específica, se ha podido identificar que la mayoría de entrevistados abogan por una regulación complementaria que detalle procedimientos, tiempos y requisitos específicos en el derecho registral, reforzando su aplicación, siendo un número minoritario quienes argumentan que el marco normativo actual es suficiente y que un exceso normativo podría resultar contraproducente.

La opinión mayoritaria parece inclinarse hacia un enfoque regulador que asegure la coherencia y evite la discrecionalidad, mientras que la minoritaria aboga por una aplicación más eficiente de las normas vigentes.

De esta forma, podemos considerar que este debate refleja la clásica dicotomía entre los enfoques normativos (crear más leyes) y funcionales (optimizar la ejecución de las leyes existentes). La solución podría radicar en un balance: aclarar mediante lineamientos administrativos o precedentes sin necesidad de sobrecargar el sistema con nuevas regulaciones.

Finalmente, a modo de conclusión parcial, podríamos señalar los siguientes puntos:



- Relevancia de la inhibición: Existe un consenso sobre su importancia como mecanismo garantista, pero las opiniones divergen sobre la necesidad de más regulación.
- La normativa y la doctrina convergen en resaltar la importancia de la inhibición como mecanismo de salvaguarda de los principios de legalidad, imparcialidad y predictibilidad. En el ámbito administrativo y registral, la inhibición no solo es un deber ético, sino también una obligación legal que refuerza la transparencia y la confianza en las instituciones.
- Falta de normativa específica: A pesar de la importancia normativa y doctrinaria que se le da a la figura de la inhibición administrativa sobre todo en el marco del derecho registral, no existe una figura específica que regule ello en el ordenamiento jurídico registral más allá de los precedentes y lo establecido en el marco normativo general.
- Similitudes y diferencias: La “triple identidad” constituye un punto común, mientras que los requisitos y procedimientos específicos marcan las diferencias clave entre los dos ámbitos.
- Normatividad: La mayoría aboga por regulaciones complementarias para el derecho registral, mientras que una minoría defiende la suficiencia del marco existente.

## 5.2. Análisis y discusión del segundo objetivo específico

El segundo objetivo de esta tesis fue “Examinar los precedentes y resoluciones del Tribunal Registral que abordan la figura de la inhibición, identificando los criterios y lineamientos utilizados.”

Al respecto, se ha determinado que los precedentes del Tribunal Registral permiten definir a la inhibición como una suspensión temporal del procedimiento registral en casos donde exista una controversia judicial que pueda afectar la validez del título o acto presentado para inscripción.

### Resoluciones Relevantes:

- Resolución N.º 396-2019-TR-T (2019): Establece que la inhibición solo es aplicable en procesos judiciales vigentes, descartándose su uso en procesos judiciales concluidos.
- Resolución N.º 2152-2020-SUNARP-TR-L (2020): Reafirma que el registrador solo puede invocar la inhibición cuando exista certeza sobre un proceso judicial en curso que cuestione la validez o aspectos sustantivos del acto a inscribir. Si no hay certeza suficiente, no procede la inhibición.

### Criterios y Lineamientos Identificados:

- Proceso Judicial Vigente: La existencia de un proceso judicial activo que cuestione la validez del acto o título es condición indispensable para aplicar la inhibición.
- Finalidad de la Inhibición: Su objetivo es evitar la inscripción de actos que puedan contener vicios o irregularidades cuestionadas judicialmente, garantizando así la seguridad jurídica y la predictibilidad.

#### Principios Registrales Aplicados:

- Principio de Legalidad: Guía la actuación del registrador para garantizar que los actos inscritos cumplan con la normativa.
- Principio de Predictibilidad: Busca uniformar criterios y resoluciones para prevenir decisiones contradictorias.
- Impacto en la Seguridad Jurídica: La aplicación de los precedentes y lineamientos mencionados garantiza la seguridad jurídica y la confianza en el sistema registral al establecer criterios claros para los usuarios del registro

Luego, los entrevistados brindaron valiosos aportes en los cuales, se destacó el Pleno CCLXXXIII del Tribunal Registral (2024) como el precedente más influyente en la regulación de la inhibición en sede registral, señalando su impacto histórico y su capacidad para sentar bases sólidas. Además, el CIV Pleno Registral (2013) es ampliamente citado por su actualización y consolidación de criterios.

#### 5.2.1. Sobre el CCLXXXIII Pleno Registral

El análisis sobre los lineamientos y criterios establecidos en este pleno revela un debate estructurado respecto al momento en que debe considerarse que se inicia un proceso judicial para determinar la procedencia de la inhibición registral.

- Definición del Inicio del Proceso Judicial:
  - Postura de la Primera Sala: El proceso se inicia con la interposición de la demanda, independientemente de si esta es admitida o declarada improcedente. Se sostiene que desde ese momento hay una cuestión judicial pendiente de resolución que podría impactar la inscripción.
  - Postura Contraria: El proceso judicial debe considerarse iniciado solo cuando la demanda ha sido admitida a trámite por el Poder Judicial. Antes de ello, no existiría una relación procesal consolidada.

- Triple Identidad: El análisis de la triple identidad es crucial para determinar si el proceso judicial afecta directamente el acto cuya inscripción se solicita. Este análisis debe realizarse con base en documentos fehacientes.
- Efectos del Proceso Judicial sobre la Inscripción:
  - A Favor de la Inhibición con la Interposición de la Demanda:
    - Previene la posibilidad de emitir decisiones contradictorias entre el sistema registral y el Poder Judicial.
    - Se sustenta en principios de tutela judicial y evitar actos que puedan ser invalidados más adelante.
  - En Contra de la Inhibición Prematura:
    - La mera presentación de una demanda no debería paralizar el proceso registral sin una base sólida, como un auto admisorio, para evitar perjuicios a terceros interesados en la inscripción.
    - La inscripción no prejuzga la validez de un acto; existen mecanismos como medidas cautelares para proteger los intereses de los litigantes.
  - Instrumentos y Procedimientos para la Inhibición:
    - Se destaca la necesidad de contar con documentación oficial (como resoluciones judiciales o autos admisivos) para respaldar la decisión de inhibirse.
    - Existe preocupación por el abuso del sistema mediante la presentación de demandas sin sustento para entorpecer inscripciones.
  - Conclusión del Pleno:
    - Hubo división entre los vocales sobre el criterio a adoptar, resultando en un empate. La presidenta del tribunal ejerció su voto dirimente en contra de considerar que la inhibición procede desde la interposición de la demanda.

La postura que finalmente ganó y se constituyó como precedente en el CCLXXXIII Pleno Registral del Tribunal Registral de la SUNARP fue que: “El proceso judicial que discute la validez o eficacia del acto cuya inscripción se solicita, se considera iniciado únicamente desde que la demanda ha sido admitida a trámite por el Poder Judicial” (Tribunal Registral, 2024).

Este debate refleja la tensión entre garantizar la seguridad jurídica en el tráfico registral y respetar las competencias del Poder Judicial. Además, subraya la importancia de establecer



lineamientos claros y uniformes en los reglamentos aplicables para evitar interpretaciones contradictorias.

### **5.2.2. Sobre el CIV Pleno Registral**

La base normativa principal es el artículo 64 de la Ley N.º 27444 (Ley del Procedimiento Administrativo General) (2019), que regula los conflictos entre la función administrativa y la jurisdiccional. Este establece que:

- Si durante un procedimiento administrativo se conoce de un litigio judicial que afecta el acto o derecho solicitado, se puede oficiar al órgano jurisdiccional para confirmar las actuaciones relevantes.
- Si existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad puede inhibirse de continuar con el procedimiento administrativo hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.

Criterios para la Inhibición:

- Identidad de sujetos, hechos y fundamentos: Estos son los elementos esenciales para que se aplique la inhibición registral.
- La autoridad registral (Registrador Público o Tribunal Registral) tiene la obligación de actuar conforme al artículo 64 en casos de conflicto entre el acto objeto de inscripción y un litigio judicial.

### **Debate sobre la Vigencia del Asiento de Presentación**

Existen varias posiciones respecto a si el trámite de inhibitoria afecta la vigencia del asiento de presentación de un título:

- Primera posición: El procedimiento de inhibitoria no debe extender la vigencia del asiento. Si el órgano jurisdiccional no responde dentro del plazo, se produce la tacha procesal.
- Segunda posición: La comunicación con el órgano jurisdiccional suspende la vigencia del asiento hasta que se reciba respuesta, estableciendo un plazo límite de 30 días útiles.
- Tercera posición: Si no hay respuesta del órgano jurisdiccional, el Registrador debe calificar el título sin esperar a que venza el plazo.
- Cuarta posición: Se suspende el procedimiento registral y la vigencia del asiento conforme a lo establecido en el artículo 164 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Resoluciones de Referencia: El Pleno analiza y utiliza como sustento resoluciones previas del Tribunal Registral, como:

- Resolución N.º 080-2012-SUNARP-TR-L (2012) y Resolución N.º 1942-2012-SUNARP-TR-L (2012): Estas respaldan el criterio de formular la inhibitoria hasta que se resuelva el litigio judicial.

Acuerdo Final:

El acuerdo adoptado establece que:

- Si durante la calificación registral se identifica un litigio judicial, se debe oficiar al órgano jurisdiccional.
- Si no hay respuesta dentro del plazo del asiento de presentación, se procede a la tacha procesal del título.
- Formulada la inhibitoria por el Tribunal Registral, el asiento tendrá vigencia conforme al artículo 164 del Reglamento General.

Este análisis busca armonizar criterios y evitar jurisprudencia contradictoria en casos de inhibitoria, asegurando tanto la seguridad jurídica como el respeto a los derechos de los administrados y la función registral.

La relevancia de las resoluciones recientes indica un enfoque progresivo hacia el perfeccionamiento de los lineamientos en materia de inhibición.

Asimismo, la mayoría de entrevistados coincide en señalar la importancia de la triple identidad (partes, materia y fundamentos), un criterio regulado por el Artículo 75 del TUO de la Ley N.º 27444 (Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, 2019). Este enfoque busca:

- Prevenir interferencias entre procesos judiciales y la inscripción de actos en registros.
- Garantizar una evaluación objetiva y estandarizada en la resolución de casos.
- Asegurar que los actos en conflicto sean analizados bajo un prisma claro y predecible.

No obstante, algunos entrevistados consideran que deben aplicarse criterios adicionales o específicos, como:

- Precedentes de observancia obligatoria.
- Limitación de la inhibitoria a casos donde no se cumpla la triple identidad.
- Exclusión de la inhibitoria en procesos penales.

La triple identidad, al ser un criterio rígido y universal, proporciona certeza jurídica, pero podría limitarse en escenarios excepcionales o complejos. Por tanto, la consideración de precedentes obligatorios y limitaciones específicas se presenta como una manera de adaptar las normas a situaciones más diversas y garantizar una aplicación más justa.

Existe un consenso sobre la utilidad de los precedentes recientes y la triple identidad como eje principal para resolver casos de inhibición. Sin embargo, se destacan áreas donde la regulación podría evolucionar, sugiriendo una apertura hacia una interpretación más flexible en función del contexto específico.

El análisis muestra una sólida base doctrinal en el Tribunal Registral, pero también deja entrever tensiones entre la rigidez normativa y las exigencias prácticas. La preferencia por los precedentes más recientes subraya una evolución constante en la jurisprudencia, lo que refleja un sistema que se adapta progresivamente a nuevas realidades legales.

Por otro lado, existe un debate sobre la flexibilidad y aplicabilidad de criterios adicionales en casos atípicos. Este punto sugiere la necesidad de equilibrar principios de certeza jurídica con una capacidad de respuesta adaptativa frente a casos excepcionales.

Finalmente, podemos considerar que, el enfoque predominante del Tribunal Registral, centrado en la triple identidad y en precedentes recientes, proporciona una base robusta para la regulación de la inhibitoria. Sin embargo, se resalta la importancia de complementar esta metodología con interpretaciones y criterios específicos que respondan a escenarios complejos o de naturaleza especial. Esto podría enriquecer el marco normativo, promoviendo decisiones más integrales y contextualizadas.

### **5.3. Análisis y discusión del tercer objetivo específico**

Respecto del tercer objetivo, el cual es “Determinar si los criterios y lineamientos existentes guardan una relación entre sí, de tal forma que puedan generar predictibilidad en su aplicación.”

Al respecto, podemos señalar tres puntos para alcanzar el objetivo antes referido:

- Predictibilidad y criterios claros: Los criterios y lineamientos existentes facilitan la predictibilidad en el ámbito registral, especialmente mediante precedentes de observancia obligatoria y la aplicación de la triple identidad (sujetos, hechos y fundamentos). Este consenso refleja avances en la uniformidad y claridad, apoyados por las mejoras recientes en las resoluciones. Esto es fundamental para fortalecer la confianza en los administrados y simplificar la labor de los registradores. Sin embargo,



también se destaca la falta de claridad y la persistencia de ambigüedades en ciertos casos, lo que pone en evidencia áreas de mejora. La predictibilidad, de acuerdo con algunos entrevistados, puede ser inconsistente debido a variaciones en la aplicación de criterios o la ausencia de directivas suficientemente específicas.

- Seguridad jurídica vs predictibilidad: Un análisis interesante es el de equilibrio entre seguridad jurídica y predictibilidad. En ciertas circunstancias, la seguridad jurídica puede prevalecer sobre la predictibilidad. Esto subraya la necesidad de un marco que equilibre ambos principios, reconociendo la diversidad de situaciones en el ámbito registral.
- Necesidad de regulación más clara: Sobre la regulación de la inhibitoria, la postura mayoritaria aboga por un marco normativo más específico que consolide la predictibilidad y coherencia. Propuestas como precedentes obligatorios, normativas específicas y procedimientos uniformes reflejan una demanda clara por mejorar la estandarización en las prácticas registrales. Esto es crucial para minimizar riesgos y garantizar la igualdad de criterios. Ello debe ser complementado, de acuerdo con algunas posturas, con mecanismos alternativos tales como la capacitación constante y las medidas protectoras para los usuarios, incluyendo la preferencia por anotaciones de demanda frente a la inhibitoria. Estos planteamientos aportan perspectivas valiosas, especialmente en contextos donde los procedimientos estándar podrían generar perjuicios no intencionados.

De acuerdo con estos cuatro puntos destacados por los profesionales, podemos discutir señalando como fortalezas de nuestro sistema actual:

- La existencia de criterios definidos y precedentes obligatorios como una base sólida para la predictibilidad.
- La reciente evolución hacia resoluciones más consistentes y claras marca un progreso hacia una administración más confiable.

No obstante, el marco normativo actual adolece de las siguientes limitaciones:

- Las críticas sobre ambigüedad y falta de especificidad evidencian que aún existen lagunas normativas y operativas.
- El desafío de equilibrar predictibilidad y seguridad jurídica en casos particulares sugiere la necesidad de herramientas más adaptativas.

Tales limitaciones coinciden con los hallazgos realizados por las investigaciones de Ttito (2022) quien sostuvo que los registradores apelan a normas generales y no consideran normas específicas para cada situación que amerita la inhibición, lo que conlleva a la calificación incompleta del título, así como la existencia de abuso de la competencia para calificar los títulos, lo que genera una transgresión al principio de predictibilidad y un perjuicio al ciudadano.

Zamora (2020) desde su punto de vista, conviene en señalar esto como una causa de incertidumbre en el proceso de calificación registral, debiéndose, popularmente hablando de la “suerte” que se tenga con el registrador asignado, lo que se constituye como una barrera que genera desconfianza y, además, atenta contra el principio de predictibilidad y la seguridad jurídica a la hora de declarar la inhibición dentro del proceso de calificación registral.

En ese sentido, se hace necesaria la consolidación de criterios existentes mediante regulaciones más específicas y uniformes, asegurando que todas las posibles situaciones sean contempladas. Asimismo, es necesario fomentar procesos de capacitación continua para los operadores del sistema registral, como proponen algunos entrevistados, para asegurar que las directrices sean comprendidas y aplicadas uniformemente. Finalmente, siempre se debe tomar en cuenta el impacto en los usuarios finales, explorando alternativas como las anotaciones de demanda para reducir posibles perjuicios.

Podemos concluir que, el sistema registral ha logrado avances significativos en la predictibilidad, pero persisten desafíos relacionados con la claridad normativa y la adaptabilidad en casos específicos. La implementación de un marco regulatorio más claro, complementado con capacitación y medidas de protección, podría resolver muchas de las inquietudes planteadas. Este enfoque balanceado entre predictibilidad, seguridad jurídica y protección al usuario es clave para un sistema registral más eficiente y equitativo.

#### **5.4. Análisis y discusión del objetivo principal**

Finalmente, el objetivo principal de la investigación es “Determinar si los criterios existentes en la doctrina, la legislación y los precedentes administrativos para la inhibición registral se condicen con el principio de predictibilidad.”

Luego de haber analizado y contrastado los hallazgos doctrinarios, normativos, jurisprudenciales con las opiniones y posturas de los especialistas entrevistados, podemos señalar cuatro puntos destacados en torno a este tema:

#### **5.4.1. Convergencia entre doctrina, legislación y precedentes administrativos**

La normativa vigente y la doctrina establecen que la predictibilidad es esencial para evitar arbitrariedad y proteger los derechos de los administrados. La Ley 27444 (Ley del Procedimiento Administrativo General) (Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, 2019) y los principios como el de imparcialidad y debido procedimiento son pilares que respaldan la inhibición. En el derecho registral, esto toma especial relevancia debido a la necesidad de garantizar seguridad jurídica en las inscripciones.

En ese sentido, se debe aclarar que, la inhibición no es una institución o figura propia del derecho registral, sino que su aplicación es la consecuencia de la interpretación de la norma administrativa marco que, en forma supletoria, aplica a cualquier procedimiento administrativo (entre estos, desde luego, el registral). Autores como Mendoza (2018) refieren que no debería aplicarse la figura de la inhibición de forma extensiva al procedimiento registral, puesto que la normativa registral cuenta con instituciones propias que permiten garantizar la no inscripción de derechos o actos que no cumplen con los aspectos formales y materiales necesarios para la inscripción. El mismo autor señala que, desde su punto de vista, la inhibición se debe realizar de forma restringida, solamente cuando el derecho o acto solicitado se encuentra siendo cuestionado, no debiéndose invocar la inhibición en cualquier judicialización.

Por otro lado, podemos destacar el rol de los precedentes administrativos, como los del Tribunal Registral, que aportan criterios específicos para aplicar la inhibición, destacando la triple identidad (sujetos, hechos y fundamentos) como eje central. Esto refuerza la predictibilidad al uniformar criterios en la calificación registral. Sin embargo, la falta de regulación específica sobre la inhibición en el ámbito registral limita la efectividad de estos lineamientos.

#### **5.4.2. Tensión entre seguridad jurídica y predictibilidad**

La predictibilidad no siempre prevalece sobre otros principios, como la seguridad jurídica. Esta última requiere que las decisiones registrales sean claras y firmes, lo que puede generar conflictos cuando las reglas o precedentes no son aplicados consistentemente. Por ejemplo, las diferencias en la interpretación de la triple identidad o la falta de claridad en los criterios para la suspensión del procedimiento (como en la admisión de demandas judiciales) revelan áreas donde la predictibilidad se ve comprometida.



### 5.4.3. Ambigüedad normativa y su impacto en la predictibilidad

La falta de una normativa específica en materia de inhibición registral genera inconsistencias en la aplicación práctica. Este vacío normativo obliga a los registradores a basarse en precedentes generales, lo que aumenta la subjetividad en la calificación y afecta la confianza de los administrados. La doctrina y las entrevistas realizadas indican que esta situación puede generar incertidumbre sobre los criterios que los registradores aplicarán en cada caso. Canchucaja (2017) señala que ello puede configurarse como el reflejo de los excesos por acción u omisión de la función calificadora, lo cual puede ocasionar que el registro se convierta en un obstáculo para el desarrollo normal del tráfico jurídico.

### 5.4.4. ¿Qué se debe hacer para superar el problema?

Las opiniones recabadas sugieren que la solución no pasa únicamente por crear más normatividad, sino por optimizar la existente. Se destacan varias propuestas:

- Criterios claros y uniformes: Fortalecer la triple identidad y otros lineamientos mediante guías o precedentes obligatorios que reduzcan la discrecionalidad.
- Capacitación continua: Garantizar que los registradores comprendan y apliquen los principios de predictibilidad y seguridad jurídica de manera uniforme.
- Mecanismos alternativos: Incorporar soluciones como las anotaciones de demanda para minimizar los perjuicios a los administrados.
- Regulación específica: Crear normativas detalladas para la inhibición en el ámbito registral, evitando ambigüedades y facilitando la predictibilidad.

Finalmente, se puede señalar que, aunque existe un marco doctrinal, normativo y jurisprudencial que respalda la inhibición como mecanismo para garantizar transparencia y confianza en el sistema registral, este no siempre asegura una aplicación predecible. Los vacíos normativos, la ambigüedad en ciertos criterios y las diferencias interpretativas limitan su efectividad.

Para alinear la práctica con el principio de predictibilidad, se requiere un esfuerzo conjunto para mejorar la regulación, optimizar la aplicación de los lineamientos existentes y fortalecer la capacitación de los operadores del sistema registral. Este enfoque permitirá equilibrar predictibilidad, seguridad jurídica y eficiencia administrativa, generando un sistema más confiable y justo para los usuarios.

## 6. Comprobación de hipótesis

En última instancia, la hipótesis de nuestra investigación es “Dado que la inhibición registral carece de una regulación específica y clara en el marco normativo de los Registros Públicos, es probable que la ausencia de criterios uniformes y previsibles en la práctica registral genere inseguridad jurídica y vulneraciones al principio de predictibilidad.”

La comprobación se puede desglosar en cuatro puntos o ejes de análisis:

### 6.1.1. Falta de regulación específica

La investigación confirma que la inhibición registral no cuenta con una regulación detallada en el marco normativo de los Registros Públicos. Si bien la Ley 27444 establece principios generales aplicables, como el de imparcialidad y predictibilidad, no se desarrollan lineamientos específicos para la aplicación de la inhibición en el ámbito registral. Esto obliga a los registradores a basarse en precedentes administrativos y en la interpretación de normas generales, lo que incrementa la subjetividad en su aplicación.

La mayoría de los entrevistados y el análisis doctrinal coinciden en la necesidad de un marco normativo complementario para el ámbito registral. También se destaca que la ausencia de lineamientos específicos dificulta una aplicación uniforme y predecible de la inhibición, generando dudas sobre la imparcialidad y la seguridad jurídica.

### 6.1.2. Criterios no uniformes

La carencia de lineamientos detallados ha llevado a una variabilidad en la aplicación de la inhibición registral, incluso en casos similares. Esto se refleja en las diferencias entre las interpretaciones de los registradores respecto a la triple identidad (sujetos, hechos y fundamentos) y en las condiciones para aplicar la inhibición, como la aceptación o no de demandas judiciales para suspender procedimientos registrales.

Resoluciones del Tribunal Registral y precedentes como el Pleno CCLXXXIII (2024) muestran un debate significativo sobre cuándo debe considerarse iniciado un proceso judicial para justificar la inhibición. Estas divergencias han generado interpretaciones contradictorias, afectando la predictibilidad del sistema.

### 6.1.3. Impacto en la predictibilidad

La predictibilidad, como principio clave para garantizar confianza en el sistema registral, se ve comprometida por la ambigüedad normativa y la falta de directrices claras. La investigación demuestra que esta situación afecta tanto a los registradores, que deben decidir en un contexto

de incertidumbre, como a los administrados, quienes enfrentan resultados inconsistentes en sus trámites.

Los entrevistados y la doctrina señalan que las decisiones registrales dependen en gran medida de la interpretación del registrador asignado, lo que genera desconfianza entre los usuarios. Esto vulnera no solo el principio de predictibilidad, sino también el de seguridad jurídica.

#### 6.1.4. Inseguridad jurídica

La inseguridad jurídica se manifiesta en la posibilidad de decisiones arbitrarias o contradictorias que pueden generar perjuicios a los usuarios del sistema registral. Esto ocurre porque la ausencia de criterios uniformes permite interpretaciones subjetivas o discrecionales, lo que debilita la confianza en la administración registral.

La doctrina y los precedentes del Tribunal Registral analizados enfatizan que la falta de uniformidad en los criterios sobre inhibición puede resultar en una calificación incompleta de los títulos y en perjuicios para los ciudadanos. Además, la regulación insuficiente de la inhibitoria genera situaciones de incertidumbre procesal que impactan negativamente en la confianza en el sistema.

Con base en los puntos analizados, **se puede confirmar la hipótesis de la investigación**. La ausencia de una regulación específica y clara en materia de inhibición registral efectivamente genera inseguridad jurídica y afecta el principio de predictibilidad. Esta situación se evidencia en la falta de uniformidad en los criterios aplicados por los registradores, las discrepancias en los precedentes administrativos y la percepción de desconfianza entre los usuarios del sistema registral.



## CONCLUSIONES

**PRIMERA:** Existe una convergencia respecto de la importancia de la inhibición como mecanismo para garantizar la seguridad jurídica en el ámbito registral, no obstante, tanto la doctrina como el marco normativo vigente carecen de especificidad en el ámbito registral, lo cual conlleva dificultades a la hora de su aplicación de forma uniforme. En tal sentido, la ausencia de lineamientos claros posibilita que los registradores abusen o no de esta figura y la apliquen indistintamente, aun a pesar de existir criterios y precedentes que pretenden delimitar los supuestos de su aplicación, comprometiendo así la predictibilidad y aumentando la discrecionalidad en las decisiones registrales.

**SEGUNDA:** Los precedentes y resoluciones existentes acerca de la inhibición en sede registral han establecido criterios que permiten delimitar de manera más específica los supuestos en los que se aplica esta figura a la hora de realizar la calificación registral, basándose sobre todo en la consolidación de principios como la triple identidad (sujetos, hechos y fundamentos) y la admisión de la demanda como presupuesto necesario para la declaración de inhibición, no obstante, existen todavía discrepancias en la interpretación de tales plenos y precedentes, lo cual se ve reflejado en una falta de consenso sobre ciertos aspectos, hecho advertido por los especialistas entrevistados e incluso dentro de la discusión de las actas de los plenos consultados. Ello limita la predictibilidad del sistema y aumenta el riesgo de que existan decisiones contradictorias.

**TERCERA:** Si bien es cierto los lineamientos existentes establecen una base sólida para la predictibilidad, su aplicación sigue siendo inconsistente y ello genera incertidumbre. La especialidad y complejidad del derecho registral motiva la necesidad de establecer normativamente los supuestos y procedimientos para la inhibición en sede registral, a efecto de mitigar la incertidumbre tanto en los registradores (quienes tendrán menos discrecionalidad en la calificación registral) como en los administrados (quienes se verán beneficiados por cuanto que las directrices claras permitirán generar predictibilidad).

**CUARTA:** Aunque los criterios existentes se encuentran alineados con el principio de predictibilidad, no son aplicados de forma uniforme dada la falta de una regulación normativa específica en el ámbito registral, lo cual genera inseguridad jurídica y afecta la confianza de los administrados, requiriéndose, por lo tanto, la regulación de ello, la capacitación continua y la consolidación de los precedentes para garantizar el cumplimiento del principio de predictibilidad y transparencia en el procedimiento de calificación registral.

## RECOMENDACIONES

**PRIMERA:** Se recomienda desarrollar normas complementarias específicas que adapten los principios generales de la Ley 27444 al contexto registral. Estas normas deben incluir procedimientos detallados, tiempos y criterios claros que garanticen la imparcialidad y minimicen la discrecionalidad en las decisiones registrales.

**SEGUNDA:** Se recomienda brindar capacitaciones constantes a los registradores sobre la aplicación de los precedentes más recientes, como los del Pleno CCLXXXIII, asegurando su correcta aplicación en la práctica.

**TERCERA:** Para fortalecer la coherencia y claridad en los criterios existentes, se recomienda desarrollar guías administrativas y lineamientos técnicos que interpreten y operacionalicen los principios doctrinales y normativos. Estas guías deben priorizar la triple identidad como eje central y detallar cómo manejar excepciones o casos complejos, con el objetivo de garantizar la predictibilidad en la calificación registral.

**CUARTA:** Para garantizar que los criterios sobre inhibición registral se alineen con el principio de predictibilidad, se recomienda adoptar un enfoque integral que combine: i) Normativa clara que contemple las particularidades del ámbito registral; ii) Promoción de programas regulares de formación para registradores públicos sobre la aplicación uniforme de la normativa y los precedentes y iii) Implementación de mecanismos para evaluar y garantizar la aplicación uniforme de los criterios, como auditorías periódicas y retroalimentación sobre la práctica registral.

## REFERENCIAS

- Alexander, L. A., & Sherwin, E. L. (2005). Judges as Rule Makers. In D. Edlin, *Common Law Theory*.
- Alva, M. (2001). El principio de predictibilidad y el derecho tributario: Análisis de la Ley del Procedimiento Administrativo General y la jurisprudencia de observancia obligatoria. *Análisis tributario*, XIV(165), 20-23.
- Alvim, T. A. (2010). La uniformidad y la estabilidad de la jurisprudencia y el Estado de Derecho - Civil Law y Common Law. *Themis - Revista de Derecho*(58), 71-80.
- Arias, K. J. (2020). Sistemas registrales, constitutivo y declarativo y la seguridad jurídica en procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú. Perú: Repositorio Universidad Andina del Cusco.
- Arrieta, A. (2015). Estudio comparativo de los alcances de la doctrina de los actos propios frente al principio de protección de la confianza legítima. *Revista Ita Ius Esto*, 41-51.
- Ascheri, C. P. (2021). *Principio de predictibilidad y la calificación registral en el registro de predios, Oficina Registros Públicos Sede Moyobamba, 2020*. Repositorio Institucional de la Universidad César Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/67954>
- Brantt, M. G. (2015). La inoponibilidad como mecanismo de protección de los terceros en la regulación patrimonial del matrimonio n el derecho chileno. (24). *Revista Chilena de Derecho Privado*.
- Bullard, A. (2018). *Análisis económico del derecho*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Cabanellas, G. (1982). *Diccionario Jurídico Elemental*. Editorial Heliasta S.R.L.
- Canchucaya, C. L. (2017). *La calificación registral y el tráfico jurídico de bienes registrales en la ciudad de Huancayo, 2015*. Repositorio Institucional de la Universidad Peruana Los Andes.
- Cárdenas, D. A. (2024). *Aplicación del principio de legalidad en los pronunciamientos del Tribunal Registral en la calificación registral de títulos referidos a los actos de prescripción adquisitiva notarial entre copropietarios, Perú 2023*. Repositorio Institucional de la Universidad Católica de Santa María. <https://hdl.handle.net/20.500.12920/13648>



- Chico, J. M. (2016). *Presente y futuro del principio de calificación registral*. Civitas S.A.
- Código Civil. (1984). *Decreto Legislativo N.º 295*.
- Colín, G. (1999). *Procedimiento Registral de la propiedad*. Porrúa.
- Collantes, G. (2015). ¿El sistema registral peruano de inscripción o de transcripción? y el contenido del asiento de inscripción. *Revista de Derecho Registral*(15), 22-48.
- De Belaunde, J. (2005). *Algunas propuestas para la reforma del sistema judicial peruano*. Instituto de Estudios Social Cristianos.
- Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS. (2019). *Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General*.
- Decreto Supremo N.º 017-93-JUS. (1993). *Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial*.
- Delgado, A. (1999). Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios. *Ius et Veritas*(18).
- Delgado, A. (1999). La publicidad jurídica registral en Perú: eficacia material y principios registrales. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*(65).
- Dyzenhaus, D., & Taggart, M. (2007). Reasoned Decisions and Legal Theory. In D. Edlin, *Common Law Theory* (pp. 134-166). Cambridge University Press.
- Fernández, L. (1996). Función registral y principio de legalidad. In F. J. Gómez Galligo, *La calificación registral* (pp. 531-561). Civitas S.A.
- Gamarra, R. M. (2024). *La predictibilidad de la calificación registral en la caducidad de hipotecas*. Repositorio Institucional de la Universidad Católica de Santa María. <https://hdl.handle.net/20.500.12920/13425>
- García, J. (2010). *Apuntes de Derecho Registral*. Educosta.
- Gómez, M., & Sanz, Í. (2023). *Derecho Administrativo Sancionador. Parte General*. Aranzadi.
- Gonzales, G. (2010). *La nueva doctrina del derecho registral - Jurisprudencia de la Sala Transitoria del Tribunal Registral*. Jurista Editores.

- Gonzales, J. L. (2002). *Comentarios. Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Gaceta Jurídica.
- Gonzales, M. (2000). *Acceso a la justicia y plan Colombia*. Academia Foro-Justicia.
- Goodhart, A. L. (1994). Precedent in English Law and Continental Law. *The Law Quarterly Review*(50), 40-65.
- Gordillo, A. (2014). *Tratado de derecho administrativo y obras selectas*. Fundación de derecho administrativo.
- Guichot, E. (2006). *Publicidad registral y derecho a la privacidad*. Centro de Estudios, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Guzmán, C. (2011). *Tratado de la Administración Pública y del procedimiento administrativo*. Ediciones Caballero Bustamante S.A.C.
- Hassemer, W. (1985). O sistema do direito e a Codificacao: a vinculação do juiz á lei. *Revista da Faculdade de Direito da PUC/RS*, 28.
- Manzano, A. (1996). La calificación registral: faltas y obstáculos a la inscripción. In F. J. Gómez, *La calificación registral* (pp. 771-818). Civitas S.A.
- Mendoza, G. (2006). *La calificación light y el debilitamiento del sistema registral*. Actualidad Jurídica.
- Mendoza, S. F. (2018). *La calificación jurídica registral de las resoluciones judiciales en el sistema registral peruano*. Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.
- Molina, A. (2001). Los principios del procedimiento administrativo en la Ley del Procedimiento Administrativo General: fundamentos, alcances e importancia. *Derecho & Sociedad*(17), 258-268.
- Morón, U. (2017). *Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General: Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444*. Gaceta Jurídica.
- Ñaupas, H., Valdivia, M. R., Palacios, J. J., & Romero, H. E. (2021). *Metodología de la investigación: Cuantitativa - cualitativa y redacción de la tesis*. Bogotá.
- Paredes, J. (2008). *La Predictibilidad Jurídica y el Precedente*. Editorial San Marcos.

- Prada, P. (1996). La calificación registral como proceso de aplicación del Derecho. In F. J. Gómez, *La calificación registral* (pp. 819-855). Civitas S.A.
- Pretel, J. J. (2005). *Sistemas Registrales: La Propiedad Inscrita como la Propiedad Protegida*. Chile: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile - Departamento de Estudios, Extensión y Publicaciones.
- Ramírez, R. A., & Sernaqué, J. C. (2023). *Inhibición en la calificación registral y la incompatibilidad funcional del registrador público (oficina Huacho, 2022)*. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.
- Real Academia Española. (2024, agosto 25). *Predecir*. Diccionario de la Lengua Española: <https://dle.rae.es/predecir>
- Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 126-2012-SUNARP-SN. (2012). *Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos*.
- Rimascca, A. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Gaceta Jurídica S.A.
- Rosso, G. F. (2018). *Derecho notarial y registral. Contribuciones académicas para su futura reforma*. Universidad de los Andes.
- Rubio, M. (2018). *El sistema jurídico. Introducción al Derecho*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Ruiz, F. (1996). Algunas consideraciones sobre la calificación registral. In F. J. Gómez Galligo, *La Calificación Registral* (pp. 414-437). Civitaas S.A.
- SUNARP. (2014). *Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 277-2014-SUNARP/SN*.
- SUNARP. (2021). *Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 060-2021-SUNARP/SN*.
- Tribunal Registral. (2012). *Resolución N.º 080-2012-SUNARP-TR-L*.
- Tribunal Registral. (2012). *Resolución N.º 1942-2012-SUNARP-TR-L*.
- Tribunal Registral. (2013). *Acuerdo Plenario CIV N.º 104-2013*.
- Tribunal Registral. (2013). *Resolución N.º 256-2013-SUNARP-TR-L*.



- Tribunal Registral. (2015). *Resolución N.º 1090-2015-SUNARP-TR-L*.
- Tribunal Registral. (2015). *Resolución N.º 145-2015-SUNARP-TR-A*.
- Tribunal Registral. (2015). *Resolución N.º 656-2015-SUNARP-TR-A*.
- Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 2616-2017-SUNARP-TR*.
- Tribunal Registral. (2019). *Resolución N.º 396-2019-TR-T*.
- Tribunal Registral. (2019). *Resolución N.º 718-2019-TR*.
- Tribunal Registral. (2020). *Resolución N.º 2152-2020-SUNARP-TR-L*.
- Tribunal Registral. (2021). *Resolución N.º 1181-2021-SUNARP-TR*.
- Tribunal Registral. (2023). *Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 3051-2023-SUNARP-TR*.
- Tribunal Registral. (2024). *CCLXXXIII Pleno Registral del Tribunal Registral*.
- Tribunal Registral. (2024). *Resolución N.º 121-2024-SUNARP-TR*.
- Tribunal Registral. (2024). *Resolución N.º 517-2024-SUNARP-TR*.
- Ttito, L. (2022). *Inaplicación del principio de predictibilidad en la calificación registral de la Oficina Registral de Cusco durante el año 2021*. Repositorio Institucional de la Universidad Andina del Cusco. <https://hdl.handle.net/20.500.12557/5215>
- Valbuena, G. (2008). *La defraudación de la confianza legítima*. Universidad Católica Externado de Colombia.
- Van, R. C. (2006). *Judges, Legislators & Professors: Chapters in European Legal History*. Cambridge University Press.
- Villares, M. (1996). Principios hipotecarios con la Ley 1861, sus antecedentes y evolución. In F. J. Gómez, *La calificación registral* (pp. 411-414). Civitas S.A.
- Vivar, E. M. (1994). Naturaleza Jurídica de la Inscripción en el sistema registral peruano. PUCP. Revista de la Facultad de Derecho.
- Zamora, V. A. (2019). *La falta de predictibilidad en la calificación registral*. Repositorio Institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Zamora, V. A. (2020). *La falta de predictibilidad en la calificación registral*. Repositorio Institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú.  
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/16343>





**ANEXOS**



**Entrevista para trabajo de Investigación**

**Título:** Análisis de los criterios para determinar los supuestos de inhibición registral desde la óptica del principio de predictibilidad, 2024.

**Nombres y apellidos:** CESAR SURI

1. ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?

Soy contrario a que nos llenemos de normas positivas, por tanto en primer lugar opinaría que no se requiere de otra norma que trate o regule el tema, recordemos que el procedimiento registral es un procedimiento administrativo especial; sin embargo, en segundo lugar, creo que con fines procedimentales podría darse una norma que regule la forma de llevar a cabo la inhibición (plazos, actores, tiempos, anotación o esquelas, etc)

2. Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?

La figura es una y reiterando la diferencia o precisión esta en cómo se ejecuta o cuestión procedimental.

3. ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?

Hace poco, unos meses, se emitieron resoluciones, una indicando un momento del procedimiento judicial y otra indicando otro momento, pero al final tienen un mismo sentido, teniendo en cuenta la norma procesal civil, creo que puede advertirse el momento, que al final se acordó como admisión de la demanda

4. ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?

El criterio que advierto en el tribunal, es que para inhibirse el registrador debe verificar que la demanda este admitida, sin apelación, ósea por lo menos que se tenga la certeza que el procedimiento judicial se inició y que continuara.

5. En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.

Creo que lo mencionado otorga mayor claridad para la actuación del registrador

6. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?

Como indique tal vez en un precedente de observancia obligatoria; precisar el momento del proceso judicial que es relevante que se produzcan para que el registrador proceda con la inhibición.

**Nombres y apellidos: JOSE HUANCA CARDENAS**

- 1. ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?**

Teniendo en cuenta que la seguridad jurídica es uno de los pilares que brinda el registro, es importante la figura de la inhibición, ya que esto permitiría el ingreso o no ingreso de un acto al sistema registral. La figura de la inhibición bien adjudicada permitiría que el registrador se abstenga de conocer in título hasta que el poder judicial resuelva el problema.

- 2. Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?**

La principal diferencia está en el hecho que en el procedimiento registral para aplicar inhibición se requiere que la demanda haya sido admitida en el P.A.G. no es necesario.

La similitud entre ambos es que para que se produzca la inhibición debe existir: identidad de hechos y fundamentos.

- 3. ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?**

Res. N° 517-2024-SUNARP-TR

- 4. ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?**

El tribunal ha indicado que se debe examinar en la calificación de un título, si en el procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos del proceso judicial.

- 5. En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.**

No conozco muchas resoluciones, del tribunal al respecto, pero las últimas se han alineado más al procedimiento registral y ahora permiten la predictibilidad y en ello importante es examinar que en el procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las características del proceso judicial.

- 6. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?**

Se debe incidir en que la inhibición procede únicamente en los casos que se discute judicialmente la validez o eficacia del acto cuya inscripción se solicita, no en todos los casos o cuando se discute la validez de un asiento de inscripción.

**Nombres y apellidos:** KATY SANCHEZ MORENO

1. ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?

Las normas del procedimiento administrativo general al ser una general tienen relevancia en nuestro derecho especial como el registral, ya que da los lineamientos generales para su aplicación y al no tener una norma específica en el derecho registral sobre la inhibitoria tenemos las resoluciones administrativas de segunda instancia planas y precedentes de observancia obligatoria.

2. Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?

En el ámbito registral nos guiamos por las normas del procedimiento administrativo general, por ejemplo, los requisitos de la triple identidad que señala el art. 75 de la ley 27444, acogido en las resoluciones registrales de segunda instancia

3. ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?

El acuerdo CIV, el precedente de observancia obligatoria aprobado en el pleno CLXXXV, CCLXXXIII

4. ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?

- El criterio de triple identidad del Art. 75 de la Ley 27444, es decir que el procedimiento versa sobre la validez del acto o derecho contenido en la rogatoria que se solicita inscribir, los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos del proceso judicial sobre el cual ha tomado conocimiento la primera instancia registral.

- Los precedentes de observancia obligatoria sobre inhibitoria y los acuerdos plenarios.

5. En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.

Ante la existencia de los precedentes de observancia obligatoria sobre inhibitorio, los mismos facilitan la predictibilidad en su aplicación.

6. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?

Hay predictibilidad ahora con los precedentes de observancia obligatoria.



**Nombres y apellidos: NOE ESAU FLORES VASQUEZ**

- 1. ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?**

Tiene mucha relevancia en tanto siendo el registro un ente administrativo en caso de suscitarse un caso de inhibición debemos apartarnos del conocimiento de calificación siempre y cuando se den los 3 presupuestos de identidad: sujetos, hechos y fundamentos así también, lo previsto en el art. 4 de la Ley Orgánica Del Poder judicial y la constitución.

- 2. Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?**

En mi experiencia mencionaría no tenido caso de inhibición, pero de las capacitaciones he podido advertir que en muchos casos los registradores se inhiben por el riesgo de incurrir en responsabilidad, de ser el caso, tendría que determinar claramente, los supuestos de identidad, mencionar que nuestro reglamento genera y norma especial del registro no lo han regulado hasta la fecha.

Nos venimos organizando y aplicando precedentes de la segunda instancia, siempre evaluando cada caso.

- 3. ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?**

Solo indicar las resoluciones, precedentes 2024

- 4. ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?**

Precedentes de observancia obligatoria y acuerdos plenario

- 5. En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.**

Precedentes de observancia obligatoria y acuerdos plenario

- 6. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?**

Que se regule en nuestro reglamento general de los registros públicos, tanto los requisitos de identidad y el procedimiento a seguir en la actualidad del registrador, en primera como en segunda instancia.

**Nombres y apellidos: MANUEL ALBERTO MARQUEZ ZURITA**

1. **¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?**

La relevancia se da, cuando se toma conocimiento de un proceso judicial relativo a la validez o existencia, del acto que sea materia de inscripción registral, cuya finalidad es evitar un pronunciamiento administrativo sobre situaciones que deben ser analizada en la vía judicial.

2. **Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?**

Hablamos de las similitudes que existen entre ambos procedimientos.

El TUO de la Ley General de Procedimientos Administrativos

Ley 27444, señala los requisitos de la inhibitoria art. 75 fundamentos de la triple identidad: identidad de sujetos, hechos y fundamentos.

El art 49 del TUO de RGRP que regula que la decisión inhibitoria estable los mismos requisitos y finalidad, la triple identidad se eleve a consulta al superior, como vemos ambas normas tiene plena concordancia entre sí, y tienen como finalidad suspender el procedimiento administrativo si la cuestión litigiosa es la misma.

Además, que el procedimiento registral ahora agrega que la demanda deba estar admitida

3. **¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?**

La res. 334-2024-SUNARP-TR

2152-2020-SUNARP-TR

3817-2023-SUNARP-TR

121-2024-SUNARP-TR

209-2024-SUNARP-TR

11965-2022-SUNARP-TR

4. **¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?**

- Criterio: que cuando se tome conocimiento de un procedimiento registral sea por anotación de demanda o medida cautelar, inscrita en la partida registral previa comprobación de la triple identidad, en los legajos correspondientes procede la inhibición

- cuando se toma conocimiento de que existe un proceso judicial y se determina la triple identidad con la comunicación hecha por el juez debe inhibirse.

5. **En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.**

Existen criterios uniformes como:

- determinación de la triple identidad (sujetos, hechos y fundamentos) con ello y la comunicación del juzgado puede determinarse si entre la causa judicial y la petición administrativa, existe identidad pretensión, ello a efectos de cada competencia.

Criterios plasmados en los precedentes registrales: pleno LXXXI y pleno CCXXXV

**6. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?**

Existen cinco salas del tribunal registral a nivel Perú, esto hace que los vocales registrales en muchos casos tengan diversidad de opinión y expidan resoluciones disímiles o diferentes, para casos similares.

La medida como mejoraría la predictibilidad sería a través de un pleno registral se establezca un precedente de observancia obligatoria tanto para vocales como registradores, detallándose con precisión los requisitos para la inhibitoria, caso contrario a través de la dirección técnica registral se expida normativa para el caso en concreto.



**Nombres y apellidos: ALEJANDRO TAPARA**

**7. ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?**

La relevancia de la inhibitoria registral encuentra sentido en que, a través de su ejercicio, se protege al registro jurídico y a la seguridad jurídica que emana. Ahora bien, debemos de observar que por la calificación registral se materializa el principio de legalidad y de forma conexa el principio de legitimación es así que en un registro jurídico no podríamos legitimar inscripciones que se sustentan en títulos nulos, en tal sentido, la inhibitoria limita la inscripción de actos hasta cuando se emita pronunciamiento de la validez del acto.

Ahora bien, un asiento de inscripción, a prima fase si bien no constituye derechos empero si sirve de base para la contratación, es tal sentido, si bajo la presunción de que dicho asiento es válido porque producto de la calificación de fondo y forma así se determine, este podría permitir a un sujeto realizar actos de disposición de dicho bien porque el mercado ha sido diligente y confiado en la publicidad que brinda el registro, empero, esta publicidad decaería en falsa si el registrador tomando conocimiento del cuestionamiento de validez del título que se pretende inscribir decide inscribir el título, es así que la inhibitoria permite realizar una adecuada calificación y en consecuencia, materializa el principio de legalidad en la calificación y el de legitimación en la inscripción.

**8. Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?**

Considero que no existen diferencias sustanciales, aunque podríamos determinar que la inhibitoria en sede administrativa permite la suspender el procedimiento administrativo, mientras que en sede registral el título no será suspendido, generando la tacheta en caso de no obtener respuesta por parte del órgano jurisdiccional (CIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 05.02.2013).

**9. ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?**

- CIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 05.02.2013
- CCXXXV Pleno del Tribunal Registral, celebrado los días 14 y 15 de diciembre de 2020
- CCLXXXIII Pleno Registral, en sesión extraordinaria modalidad virtual realizada los días 25 y 26 de enero de 2024
- Resolución N°365-2020-SUNARPTR-A

**10. ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?**

- El tribunal registral ha señalado como requisitos que se deben de cumplir a fin de que proceda la inhibitoria:
- Examinar si en este procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos del proceso judicial.
  - Que el proceso judicial verse sobre la validez del acto o derecho contenido en la rogatoria que se solicita inscribir y el proceso no haya sido resuelto
  - Que la demanda haya sido admitida.

**11. En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.**

En la realidad no existe una norma o directiva que regule la actuación de la inhibitoria en sede registral, sin embargo, se aplica lo regulado en la Ley N°27444 por ser una norma general sobre el procedimiento especial.

Con relación al segundo extremo de la pregunta, considero que de existir un conflicto entre la predictibilidad y la inhibitoria yo preferiría el ejercicio de la inhibitoria por cuando este último protege al principio de seguridad jurídica, es así que se puede determinar la colisión del principio de predictibilidad y el principio de seguridad jurídica, por un lado la predictibilidad busca generar confianza en los administrados, sin embargo, en contra posición contamos con el principio de seguridad jurídica el cual considero que prima sobre el principio de predictibilidad por cuanto el alcance del principio de seguridad jurídica es mayor sobre la población y sobre el sistema mismo (es una base no solo del derecho registral sino del ordenamiento jurídico peruano). El principio de predictibilidad se desarrolla en criterios que pueden ir variando a lo largo del tiempo, es así como surten los precedentes los cuales de manera forma expresa y objetivo buscan replantear determinados criterios ante resoluciones discrepantes que son reiterativas en aplicación al principio de predictibilidad y que en muchas ocasiones el tribunal ha reflexionado y fueron dejadas sin efectos.

**12. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?**

-Que se regule la oportunidad, así como también se puede hacer extensivo en aquellos casos en los cuales se toma conocimiento a través de un título posterior (replantear el principio de prioridad excluyente o tomar en consideración dicho principio en la inhibitoria).

**Nombres y apellidos:** JEAN PIERRE PERALTA GOMEZ

1. ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?

En el ámbito registral, la inhibición no es muy recurrente, por lo que en los pocos casos que se presentan se califica en base a la ley 27444

2. Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?

En el derecho registral no hay norma específica sobre inhibición, por lo que se recurre a las normas de la ley 27444, es más, los precedentes y acuerdos registrales se basan en aquella ley

3. ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?

Precedente aprobados en el pleno CCXXXV, CCLXXXIII, Res 2310-2024-sunarp-tr

4. ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?

Triple identidad, partes hechos y fundamentos

5. En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.

Sí, sin embargo, en muchos casos ante la duda o imprecisión de los procesos judiciales, se resuelve por a inhibición y se eleva en consulta al tribunal registral.

6. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?

Que el reglamento regule de manera específica la inhibitoria en sede registral, haciendo énfasis en el auto materia de calificación con el que se discute judicialmente.



**Nombres y apellidos:** DELNI CUADROS

1. ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?

Es relevante por cuanto a nivel de precedente de observancia obligatoria se han dictado criterios a seguir dentro del procedimiento registral

2. Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?

La principal diferencia para mí es que en el procedimiento administrativo la inhibición es mas abierta y genérica (triple identidad).

Sin embargo, en el derecho registral se circunscribe a una inhibitoria relacionada estrictamente a la validez o eficacia del acto a inscribir (triple identidad pero vinculada al acto)

3. ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?

Precedente aprobados en el pleno cclxxxiii, pleno registral 283-2024 publicado 16.02.2024

Res. 121-2024-sunarp

Res. 0517-2024

Res 2091-2024

4. ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?

Con el ultimo precedente se ha delimitado y circunscrito la inhibición a la validez y eficacia del acto, pero analizada y posible para el registrador siempre y cuando se haya admitido la demanda judicial

5. En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.

Habían criterios contradictorio, pero con el ultimo precedente se ha resuelto el tema de predictibilidad en cuanto al momento en que se aplicaría la inhibición por el órgano registral que es desde la admisión de la demanda.

Pero en cuando a evaluar la triple identidad según el caso y autonomía d ellos órganos registrales allí se tiene que determinar según el caso

6. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?

Me parece que está bien con lo dispuesto en el ultimo precedente y con resoluciones anteriores donde se precisa que si la primera instancia registral dispone la inhibición, igualmente debe elevar a consulta dicho pronunciamiento al tribunal para que confirme o deniegue

**Nombres y apellidos:** LILIANA COLQUE CARCAUSTO

7. ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?

Para que no exista doble pronunciamiento sobre la misma materia, además que exista unidad en las decisiones del estado.

8. Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?

Como similitud en ambos procedimientos debe existir identidad de sujetos, hechos y fundamentos y como diferencia en el procedimiento administrativo ,en todos los casos la inhibitoria se eleva en consulta al superior jerárquico, lo que no se da en todos los casos de inhibitoria registral

9. ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?

Resolución 089-2020- SUNARP

Resolución 3828-2022- SUNARP

Precedente aprobado en el CCLXXXIII Pleno del tribunal registral

10. ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?

Que exista la triple identidad: partes involucradas , hechos que se vienen instruyendo en a los procedimientos, fundamentos de las pretensiones ; que la demanda haya sido admitida

11. En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.

El tribunal registral a establecido en diversas resoluciones que para la procedencia de la inhibitoria registral debe existir la coincidencia en tres cuestiones: Partes involucradas , hechos que se vienen instruyendo en ambos procedimientos y fundamentos de las pretensiones

12. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?

En todos los casos en los que proceda la inhibición se extienda en la partida registral la anotación en medida cautelar de anotación de demanda

**Nombres y apellidos:** FRANCISCO VILLEGAS

**13. ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?**

Nos ayuda de manera complementaria a resolver casos de inhibición, ya que no tenemos un apartado específico en nuestras normas especiales registrales (TUO Registros públicos)

**14. Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?**

Que el proceso judicial que precede debe tener demanda admitida a nivel de precedente registral.

Como diferencia a lo que establece el artículo 75 de la ley de procedimiento administrativo general.

**15. ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?**

Resolución 2194-2024-SUNARP

El CCLXXXIII pleno del tribunal registral del 25 y 26 de enero que añade un segundo párrafo al último precedente de observancia obligatoria aprobado en el pleno 235 "inhibitoria en sede registral"

**16. ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?**

La utilización mejor dicho la comprobación de la triple identidad enunciada en el artículo 75 del TUO de la ley N 27444

Que el proceso judicial verse sobre la validez del acto o derecho contenido en la rogatoria que se solicita inscribir

Se debe examinar si en el procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos del proceso judicial del cual se ha tomado conocimiento

**17. En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.**

EL criterio registral invocado es : inhibición en sede registral, "Procede formular inhibitoria en los casos en que se discuta judicialmente la validez o eficacia del acto cuya inscripción se solicita. Para ello se requiere que la demanda haya sido admitida".

El análisis que realiza el tribunal registral en la mayoría de casos es determinar la triple identidad, tanto del proceso judicial como del procedimiento registral y resolver si se confirma o deniega la inhibición del registrador,

**18. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?**

La inhibición puede resultar en un perjuicio muy grave para los usuarios que pretenden inscribir actos o derechos válidamente celebrados porque existe un riesgo que por la interpretación y admisión de una demanda se deje sin la inscripción registral el acto o derecho solicitado peor aun si no tenemos certeza si en el órgano jurisdiccional declaren fundada o no la demanda o en demandante haya interpuesto la demanda judicial de mala fe solo para que el registrador se inhiba



Una solución sería las anotaciones de demanda por quien cuestione el acto jurídico es una medida menos riesgosa la inhibición por parte del registrador

**Nombres y apellidos:** VICTOR JAVIER PERALTA ARANA

**19. ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?**

La relevancia de la inhibición en el ámbito del derecho registral reside en su carácter de herramienta para asegurar la transparencia y legitimidad de los actos administrativos realizados mediante procedimientos registrales.

La inhibición permite que los registradores públicos en su calidad de funcionarios eviten intervenir en procedimientos donde existan conflictos de intereses; ya que la naturaleza de los procedimientos registrales es de carácter bilateral, en la que a raíz de una solicitud de los interesados se realiza una calificación en la que se deniega o se accede a dicha solicitud, es por ello existir un conflicto de intereses, el órgano competente para la solución del que al conflicto es el Poder Judicial.

Esto conforme a lo señalado no solo en la Ley del Procedimiento Administrativo General, sino con mayor énfasis en la Constitución Política del Perú, en la que en artículo 139 se señalan los Principios de la Administración de Justicia, en el que se expresa claramente que "Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto ni cortar procedimiento en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución". Con lo cual se faculta con carácter de exclusividad al Poder Judicial para el conocimiento y tramitación de procesos jurisdiccionales.

Por lo tanto, la inhibición en el derecho registral no solo es una formalidad procesal, sino también una medida esencial para resguardar la imparcialidad en procesos jurisdiccionales y con ello fortalecer la seguridad jurídica en el sistema registral.

**20. Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?**

#### Similitudes

**Finalidad de imparcialidad y transparencia:** La aplicación de la Inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el Derecho Registral busca evitar algún conflicto de intereses en la que se puedan tomar decisiones con influencia de intereses personales o económicos para los funcionarios a cargo.

**Carácter preventivo:** Su aplicación evita posibles vicios en los procedimientos y protege la legitimidad de los actos administrativos y registrales.

#### Diferencias

**En el Procedimiento Administrativo General:** Abarca un aspecto más amplio que pueden involucrar la toma de decisiones o la aplicación de sanciones administrativas.

**En el Derecho Registral:** En estos procesos, el no aplicar la inhibición afectaría la fe pública, vulnerando así la seguridad jurídica en cuanto a derechos de propiedad.

**21. ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?**

RESOLUCIÓN No. 3608-2024-SUNARP-TR

La cual determina que: Para la determinación o descarte de la triple identidad a la que alude la norma administrativa y el criterio registral invocados se debe examinar si en este procedimiento registral los otorgantes, la rogatoria y los fundamentos son idénticos a las partes, materia y fundamentos del proceso judicial

RESOLUCIÓN No. 1090-2015-SUNARP-TR-L

La cual determina que: La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional consagrada constitucionalmente deriva en que no pueda establecerse ninguna jurisdicción independiente del Poder Judicial, pues a este órgano se le ha conferido el monopolio en la toma de decisiones finales respecto a conflictos intersubjetivos de derechos o de incertidumbres jurídicas.

**22. ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?**

Los criterios más utilizados por el Tribunal Registral en estos casos son los siguientes:

En primer lugar, se debe corroborar la triple identidad, es decir, analizar si el procedimiento registral en curso versa sobre los mismos otorgantes, la rogatoria es la misma a las partes, materia y fundamentos en el Proceso Judicial.

En caso de ser corroborada la triple identidad, se toma en consideración el criterio de exclusividad de la función jurisdiccional que le compete al Poder Judicial.

**23. En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.**

La razón se encuentra en el CIV Pleno Registral realizado el 5/02/2013, que el registrador público y el tribunal registral, debe tener en cuenta cuando señala que: "Si durante la calificación registral de un título, el Registrador Público o el Tribunal Registral toman conocimiento de la existencia del acto o derecho

materia de inscripción, procederán conforme a lo establecido en el art. 64 de la Ley N° 27444, cursándose el oficio al órgano jurisdiccional competente a fin de que comunique las actuaciones judiciales realizadas.

Si no se recibe respuesta del órgano jurisdiccional dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, se procederá a la tacha procesal del título.

Si se cumplen los requisitos establecidos en la normativa antes citada, formularán la inhibitoria sin necesidad de cursar oficio cuando verifiquen las circunstancias del art. 64.2 de la Ley N° 27444 de los títulos archivados por el Registro o de la documentación obrante en el título respectivo. Para tal efecto deberá solicitarse información a la procuraduría Ad Hoc de la SUNARP, cuando la SUNARP es parte en el proceso judicial.

Formulada la inhibitoria por el Registrador Público el asiento de presentación del título caducará una vez vencido su plazo de vigencia.

Formulada la inhibitoria por el Tribunal Registral, el asiento de presentación quedará vigente durante el plazo establecido en el art. 164 del Reglamento General de los Registros Públicos. Debe tenerse en cuenta que en los casos en los que proceda la impugnación judicial de las resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación del título apelado se mantendrá vigente por el plazo de 15 días adicionales al previsto normativamente (es decir 3 meses más 15 días hábiles) para la interposición de la acción contenciosa administrativa, a efectos de anotar la demanda correspondiente. Anotada la demanda o vencido el plazo caduca el asiento de presentación.

**24. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?**



En este extremo, se debe tener en cuenta lo aprobado por el Pleno del Tribunal Registral, en su sesión llevada a cabo los días 25 y 26 de enero de 2024, en el que se acuerda:

Precisar el Precedente de Observancia Obligatoria sobre inhibitoria aprobado en el 235° Pleno añadiendo un segundo párrafo conforme a lo siguiente:

#### INHIBITORIA EN SEDE REGISTRAL

Procede formular inhibitoria en los casos en que se discuta judicialmente la validez o eficacia del acto cuya inscripción se solicita.

Para ello se requiere que la demanda haya sido admitida., lo que puede ser verificado en el módulo informático de consulta de expedientes judiciales, del cual se advertirá cual es el estado del proceso

**Nombres y apellidos:** MARIA ALEJANDRA ALVARADO ACO

**25. ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?**

Tenemos que tener en cuenta que el derecho registral es de naturaleza especial, tiene su propia base y normativa, si bien es cierto esta dentro de los procedimientos administrativos, es un ente independiente al cual se aplica sus propias normas y su propia base legal, si bien es cierto dentro de los procesos administrativos debe haber coherencia y unidad para todos los administrados, en este caso al tener como finalidad la inscripción de documentos, este tipo de documentos o actos inciden en un ámbito legal que pueden ser vistos fuera del procedimiento registral o pueden ser cuestionados fuera del procedimiento registral y para ello también el administrado también debe tener una seguridad o marco que lo proteja.

Al no abordar efectivamente la figura específica de la inhibición, es de gran relevancia, que se regule como esta en el procedimiento administrativo.

**26. Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?**

Las principales similitudes se encuentran en la triple identidad, pues para el derecho registral conforme al procedimiento administrativo, se necesita que se consten los mismos sujetos, hechos y fundamentos, a nivel registral encontramos que conforme al último pleno se tiene que presentar, a fin de probar en la instancia registral, de que existe un proceso judicial se tendrá que probar con el admisorio de la demanda.

**27. ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?**

El pleno registral CCLXXXIII (283-2024), Resolución N° 0517-2024-SUNARP-TR del 06/02/2024 y Resolución N° 1276-2020-SUNARP, Resolución N° 2890-SUNARP-TR, Resolución N° 089-2020-SUNARP

**28. ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?**

Los lineamientos más utilizados para ver que efectivamente se confirma que se trata de una inhibición, es que se cumpla con la triple identidad, que se trate de las mismas partes, del título presentado en registros, que sean las mismas partes del proceso judicial, que el acto a inscribir sea el mismo que ha sido cuestionado en materia judicial, es decir que se pretende que el acto que se pretende inscribir en el registro, se este demandando su nulidad ante el poder judicial.

**29. En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.**

En mi opinión no creo que existan los lineamientos específicos o necesarios para facilitar la predictibilidad de la aplicación de la inhibición, pues si bien los criterios son estrictamente objetivos, a veces los fundamentos en los actos que se estén viendo en materia judicial se puede llevar a confusión al momento de la calificación de una partida registral, pues en materia registral no se tiene conociendo de lo que se presenta en el procedimiento, si embargo, muchas veces lo que se puede ver en el proceso judicial, hay información que pueden incluso señalar que el acto que se pretende inscribir es parte de un proceso más grande, o conllevaría a que el proceso judicial se declare nulo o ineficaz dependiendo del caso.

**30. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?**

A nivel registral debería haber un marco normativo específico sobre inhibición, donde se declare lo mismo que dice la base genérica del art. 75 de la ley del procedimiento administrativo general, con la diferencia que se haga la atinencia de que el acto visto en el proceso judicial sea el mismo que se esta viendo en el procedimiento registral y también incorporar el nuevo requisito específico que se requiere conforme a lo acordado en tribunal, que sería la admisión de la demanda, regulando las formalidades y criterios específicos,



**Nombres y apellidos:** PEDRO ALFEREZ

**31. ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?**

Es relevante en la medida que se advierte que el acto administrativo que pretenda su acceso, al respecto se cuestione su nulidad en la sede judicial

**32. Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?**

Las principales similitudes se encuentran en la triple identidad, pues para el derecho registral conforme al procedimiento administrativo, se necesita que se consten los mismos sujetos, hechos y fundamentos, a nivel registral encontramos que se necesita que existe un proceso judicial el cual debe ser probado con el admisorio de la demanda.

**33. ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?**

Res 3829-2022

Res 2616-2017

Res 718- 2019

**34. ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?**

Res 340-2020

Si durante la calificación el registrador, tribunal registral advierten que consta anotada una demanda contencioso administrativa conforme la resolución del tribunal registral respecto al acto materia de rogación, solicitaran al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones, "sentencias", salvó que el título archivado de la materia de la demanda contenga la información necesaria para que se evalúe la existencia de un conflicto con la función jurisdiccional

**35. En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.**

Por regla general, la inhibición procede en los casos que se cuestione la validez e ineficacia del acto jurídico, sin embargo, en reiterada jurisprudencia existen resoluciones del tribunal que permiten que la inhibición proceda en caso se discuta actos solicitados a lo mencionado, como en el caso de la estafa (res. 2526-2018)

**36. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?**

Queremos que se precise los casos que son objeto de inhibitoria, sin embargo, en la jurisprudencia administrativa existen diversidad de casos que dan lugar a la inhibitoria.

**Nombres y apellidos:** MAYRA SALINAS

**37. ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?**

La inhibición es una medida de prevención en el proceso de calificación, cuando se advierte que la validez del título está siendo cuestionada en sede judicial, la sede administrativa no puede pronunciarse. Debemos tener presente que verse sobre la validez del acto o derecho contenido en la rogatoria que se solicita inscribir.

**38. Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?**

El derecho registral no se presenta mediante declaración resolutive.

- no se expresa la motivación de la decisión
- no es impugnabile en sede administrativa

**39. ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?**

Resolución 1196-2022-SUNARP

Resolución 365-2020-SUNARP

Resolución 137-2021-SUNARP

**40. ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?**

En casos penales: no procede formular inhibitoria administrativa para la existencia de un proceso penal entre las personas involucradas en el título.

Improcedencia inhibitoria, en los casos donde se discuta judicialmente el derecho o acto del otorgante del acto cuya inscripción se solicita no procede formular inhibitoria al no cumplirse la triple identidad exigida por el artículo 75 del TUO de la ley del procedimiento administrativo general

**41. En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.**

Sí existen criterios y lineamientos,

artículo 75 del tuo de la ley del procedimiento administrativo general

criterios adoptados en los plenos CCXXXV y LXXXI

**42. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?**

Medidas de capacitación constante

**Nombres y apellidos: TORREBLANCA**

**43. ¿Podría explicar cómo la normativa vigente en el Procedimiento Administrativo General aborda la figura de la inhibición y cuál es su relevancia en el ámbito del derecho registral?**

Teniendo en consideración que el ámbito donde se desarrolla el derecho registral es meramente administrativa, es importante la inhibición, ya que con esta figura lo que se busca es proteger los intereses de las partes interesadas hasta que se resuelva un conflicto y así evitar a futuro un conflicto mayor donde se vean involucradas terceras personas.

**44. Desde su experiencia, ¿cuáles son las principales diferencias y similitudes entre la aplicación de la inhibición en el Procedimiento Administrativo General y en el derecho registral?**

Similitudes:

Las principales similitudes es que la inhibición es un recurso de naturaleza cautelar y efectos jurídicos inmediatos, que busca proteger los derechos e intereses legítimos de las partes, para el que se requiere que se cumpla requisitos específicos, teniendo un carácter temporal.

Diferencias:

Las principales diferencias son que, en el procedimiento administrativo general, el objetivo es prohibir actos administrativos que causen daño o perjuicio con el fin de proteger intereses legítimos, son competentes las autoridades administrativas competentes, para ello el procedimiento abarca una resolución motivada, notificación y recurso.

Para el derecho registral el objetivo es evitar inscripciones de actos que estén en controversia judicial, con el fin de garantizar la seguridad jurídica, es competente para revisar el registrador con consulta al tribunal registral.

**45. ¿Qué precedentes y resoluciones del Tribunal Registral considera más relevantes en la aplicación de la figura de la inhibición?**

Resolución 2194-2024-SUNARP

Resolución 3817-2023-SUNARP-TR

Resolución 121-2024-SUNARP-TR

**46. ¿Podría detallar algunos de los criterios y lineamientos más utilizados por el Tribunal Registral para resolver casos de inhibición?**

Los principales criterios y lineamientos que son usados por el Tribunal Registral es que se da la Triple identidad conforme al art 75 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo.

**47. En su opinión, ¿existen criterios y lineamientos consistentes en las resoluciones del Tribunal Registral que faciliten la predictibilidad en la aplicación de la inhibición? Explique.**

Considero que el Tribunal Registral ha intentado a través de diversas resoluciones dar unos criterios para que los registradores puedan establecer si se puede aplicar la inhibición, sin embargo, dentro de estos criterios existen diferentes criterios para establecer los requisitos de aplicación de esta figura.

**48. ¿Qué medidas o modificaciones recomendaría para mejorar la coherencia y predictibilidad en la aplicación de los criterios y lineamientos de inhibición por parte del Tribunal Registral?**



Considero que dentro de la diversidad de casos que se pueden presentar ante el registro para la aplicación de la inhibición, se debería establecer requisitos que deban cumplirse en todos los casos o en su defecto, junto con la comunicación que se hace a la entidad jurisdiccional, debería realizarse una anotación del proceso que se viene siguiendo en el Poder Judicial.