

---

## INVESTIGACIONES NACIONALES

# El precedente en el ámbito registral ¿Sólo se interpreta el sentido de la legislación?

## The precedent in the field of registration. Is it only interpreting the meaning of the legislation?

*Alex Saúl Herrera Arias*<sup>1</sup>

Universidad Nacional Mayor de San Marcos

<https://orcid.org/0000-0001-7614-2820>

[asherreraarias87@gmail.com](mailto:asherreraarias87@gmail.com)

Presentado: 31/10/2022 - Aceptado: 14/12/2022 - Publicación: 31/12/2022

---

### Resumen

El presente artículo, reflexiona si los precedentes administrativos del tribunal registral son resultado solamente de la interpretación que se le asigna a la legislación, o si su confección tiene en consideración otros elementos que son propios del sector, tales como los principios de seguridad de tráfico, seguridad jurídica, principio pro inscripción, y derechos fundamentales. Para ello, se recurre al análisis de unos precedentes donde el tribunal registral, ha modificado su criterio interpretativo, lo que nos permite apreciar las razones de la variación de criterio.

**Palabras clave:** Precedente, interpretación, seguridad jurídica, principio pro inscripción.

### Abstract

This article reflects on whether the administrative precedents of the registry court are the result only of the interpretation assigned to the legislation, or if its preparation takes into consideration other elements that are typical of the sector, such as the principles of traffic safety, legal security, pro-registration principle, and fundamental rights. To do this, we resort to the analysis of precedents where the registry court has modified its interpretative criterion, which allows us to appreciate the reasons for the variation of criterion.

**Keywords:** Precedent, interpretation, legal certainty, pro-registration principle.

---

## I. Precedente administrativo

En los últimos años, se ha podido apreciar que no resulta posible dentro de la Administración Pública interpretar un dispositivo normativo sin tener que recurrir a un precedente administrativo, el mismo que se ha convertido en una especie de manual para comprender el contenido y sentido del dispositivo normativo, para luego proceder a aplicarlo al caso sometido a consideración.

Este recurrir al precedente administrativo, se justifica en el hecho de que la profusa normativa que existe en sede administrativa, ha conllevado a que los operadores administrativos tengan interpretaciones disímiles respecto al mismo dispositivo normativo, y en algunas ocasiones estas interpretaciones resultan arbitrarias.

La búsqueda de uniformización de criterios en sede administrativa ha conllevado a que con frecuencia apreciemos publicados en El Peruano, precedentes administrativos provenientes de diferentes tribunales administrativos. Por ejemplo, tenemos que el Tribunal Registral desde el 2003 a la fecha tiene establecidos 272 precedentes de observancia obligatoria.

Ahora bien, el precedente procede de la tradición jurídica del *common law*, y se constituye como una decisión adoptada con motivo de la resolución de un caso “que posteriormente es considerada como una regla que también se aplica a los siguientes” (Taruffo, 2016, p. 332).

La figura del precedente ha sido importada en ordenamientos jurídicos como el nuestro, comprendiendo no solo la justicia constitucional y la ordinaria, sino que también la extensión comprende justicia administrativa, de ahí que Santofimio (2010), refiera que existe un “traspaso conceptual” del precedente judicial al precedente administrativo que se justifica:

(...) en la imperiosa necesidad de reconocer algo vital y connatural a nuestro modelo de Estado Social de Derecho, como es el papel vital que cumple la organización administrativa del Estado en la generación de condiciones de estabilidad y seguridad suficiente para el sistema jurídico positivo, por lo tanto, a la plenitud de los asociados. (p. 50).

Sin embargo, a efectos de asegurar la obligatoriedad del precedente en nuestra tradición jurídica, el legislador ha decidido positivizar la figura del precedente. Muestra de ello, es el art. VII del Título Preliminar del Código Procesal Constitucional en sede constitucional, y su manifestación en sede administrativa es el art. VI del Título preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante, LPAG).

De esta manera, la necesidad de contar con una herramienta que ordene, y agilice la actuación de la Administración, y reducir la discrecionalidad en su proceder al momento de tomar decisiones, ha conllevado a que la Ley N° 27444

(Ley del Procedimiento Administrativo General), que ha sido objeto de diversas modificaciones que han dado lugar a un Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante la LPAG), en su art. V inciso 2 numeral 2.8 del Título preliminar, otorgue al precedente la categoría de fuente de procedimiento administrativo, que se distingue de la costumbre, de la práctica administrativa, y la jurisprudencia administrativa; y puede ser calificado como fuente aclaratoria, en la medida que establece “la línea de cómo debe entenderse un aspecto, norma o situación dentro de los márgenes de un sector en especial” (Cairampoma, 2014, p. 495).

Asimismo, el derecho positivo define a los precedentes administrativos, como aquellos:

actos administrativos que al resolver casos particulares interpreten de modo expreso y con carácter general el sentido de la legislación, constituirán precedentes administrativos de observancia obligatoria por la entidad, mientras dicha interpretación no sea modificada. Dichos actos serán publicados conforme a las reglas establecidas en la presente norma (art. VI inciso 1 del Título preliminar de LPAG).

Para Santofimio (2010):

(...) lo que se busca con la elaboración de un concepto de precedente administrativo es que a través de decisiones administrativas sujetas a la legalidad, pero también respetuosas de los principios constitucionales de igualdad y buena fe, se ofrezca plena seguridad jurídica a los asociados, para lo cual inevitablemente se le debe reconocer fuerza vinculante a las decisiones administrativas que fijen de manera consistente el alcance y aplicación de normas, principios y valores a los que se encuentra sujeta la administración en relación con un evento determinado. (p. 51).

## II. Principios que justifican los precedentes administrativos

Los tribunales administrativos, a efectos de constituir como precedente de observancia obligatoria el significado que se le ha asignado a una disposición normativa, a partir de un caso concreto, debe tener en consideración que su proceder debe justificarse en los siguientes principios:

- a. **Igualdad ante la ley.** A través del precedente administrativo, la Administración se obliga a brindar una misma respuesta, a dos o más casos cuyos elementos fácticos, resulten sustancialmente iguales. El precedente permite garantizar en sede administrativa, el derecho de igualdad ante la ley, reconocida en el art. 2 inciso 2 de la Constitución Política, quedando prohibido todo trato

discriminatorio, y que, en todo caso, el trato diferenciado debe tener un sustento objetivo.

Para el Tribunal Constitucional, el derecho a la igualdad en la aplicación de la ley en sede administrativa:

(...) exige que un mismo órgano administrativo, al aplicar una misma ley, o una disposición de una ley, no lo haga de manera diferenciada o basándose en condiciones personales o sociales de los administrados. Se prohíbe, así, la expedición por un mismo órgano administrativo de actos o resoluciones administrativas arbitrarias, caprichosas y subjetivas, carentes de una base objetiva y razonable que la legitime (Expediente N° 1279-2002-AA/TC, fundamento 3).

- b. La seguridad jurídica.** Vinculado al derecho a la igualdad ante la ley, encontramos a la seguridad jurídica, principio implícito en la Constitución. La seguridad jurídica se manifiesta cuando “el precedente crea certeza y estabilidad en el sistema jurídico” (Gascón, 2015, p. 73), permitiendo que el administrado, se anticipe a la respuesta de la Administración y en base a ello oriente su accionar. El precedente otorga certeza al administrado de que, frente a un determinado asunto, la Administración va a proceder de forma coherente a su proceder en una actuación anterior, es decir queda vinculado a su actuar anterior. La seguridad jurídica garantiza al administrado que la calificación de su petición de inscripción no va a depender del “criterio” del Registrador Público de turno.
- c. La buena fe.** Relacionado con la seguridad jurídica, la buena fe o expectativa legítima, no solo permite al administrado predecir la posición que va a asumir la Administración frente a un caso concreto, sino que en base a la legítima expectativa que le genera el proceder anterior de la Administración, encamina sus actuaciones posteriores.
- d. Interdicción de la arbitrariedad.** El precedente promueve “la racionalidad en la resolución de conflictos” (Gascón, 2015, p. 75), y en conjunción con el principio de igualdad, se restringe “el poder y la discreción de los jueces, limitándolos a resolver con base en las conclusiones a las que se ha llegado previamente” (Campos, 2015, p. 183). Asimismo, la consideración del precedente como fuente de procedimiento administrativo, conlleva a que su inobservancia puede ser catalogada como falta administrativa.

Finalmente, en este apartado podemos afirmar que el precedente ejecuta una función trascendental: “opera como un filtro argumentativo, al brindar pautas para la selección de las cuestiones que son susceptibles de discusión” (Campos, 2015, p.225).

### III. Configuración legal

El precedente administrativo para gozar de la categoría de fuente de procedimiento administrativo, reconocido por la LPAG, está sujeto a la observancia de procedimientos y criterios establecidos por el legislador, los que se exponen a continuación:

**3.1.** Existe una *regla de competencia* que confiere poder normativo al precedente, y lo integra como fuente del procedimiento administrativo. Dicha regla de competencia la otorga la ley, conforme se puede apreciar del contenido del art. V inciso 2 numeral 2.8 del Título Preliminar del LPAG, y en última instancia la Constitución, quien otorga al Congreso la atribución de dictar leyes (art. 102 numeral 1 de la Constitución).

**3.2.** El **sujeto titular del poder normativo**, a quien se le ha conferido la autoridad de poder establecer un precedente administrativo, de acuerdo con el art. V inciso 2 numeral 2.8 de la LPAG, son los tribunales administrativos o consejos regidos por leyes especiales.

Los tribunales administrativos son órganos administrativos, que resuelven en segunda y última instancia administrativa los recursos administrativos que se interpongan contra las decisiones administrativas de la primera instancia. Así, podemos identificar como sujetos titulares con autoridad para establecer precedentes obligatorios al Tribunal registral de la SUNARP<sup>2</sup>, el Tribunal Fiscal de la SUNAT<sup>3</sup>, el Tribunal del SERVIR<sup>4</sup>, entre otros.

La opción del legislador, de que el precedente administrativo sea dictado por órganos colegiados, conlleva a que el criterio interpretativo adoptado, tenga dos efectos: en la sede administrativa: 1) Por un lado, una eficacia horizontal, mediante el cual el precedente obliga al mismo órgano que lo dictó, con respecto de sus posteriores actuaciones, e intervención como órgano de segunda y última instancia administrativa; y, 2) Por otro lado, una eficacia vertical, que implica que a efectos de garantizar un trato igualitario a los administrados, los órganos de inferior jerarquía o de primera instancia administrativa, deberán observar y aplicar de manera obligatoria el criterio interpretativo adoptado.

Con este sistema de eficacia vertical y horizontal, pero sobre todo con la primera, se asegura una justicia uniforme orientada en la cúspide de la propia organización administrativa; y al mismo tiempo, la posibilidad de que ésta

se aparte de sus precedentes –con mayor o menor libertad según los casos– permite también la evolución del derecho. (De Otto, 1995, p. 291)

El art. V numeral 2.8 del Título preliminar de la LPAG, establece que las decisiones de los tribunales administrativos de adoptar un determinado criterio interpretativo, y que adquieren la condición de precedente administrativo, no pueden ser anuladas en la sede administrativa. Es decir, dentro de la entidad administrativa, no existe instancia con potestad de anular o modificar el precedente administrativo emitido por el tribunal administrativo, pese a que puedan existir argumentos sólidos que justifiquen su anulación o modificación.

En el Caso de la Forma de cómputo del plazo de prescripción de obligaciones tributarias, resuelto por el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 0004-2019-PI/TC, el Magistrado Espinosa-Saldaña Barrera en su voto singular, señala que el objeto del Decreto Legislativo 1421, cuya constitucionalidad se cuestiona en el caso concreto, “era dejar sin efecto el precedente 9789-4-2017, y volver la comprensión del tema al acertado parámetro del Decreto Legislativo 1113” (fundamento 14). Esto es, ante la imposibilidad de modificar o dejar sin efecto el precedente emitido por el Tribunal Fiscal en la sede de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria y Aduanas, que venía generando estragos en la recaudación de los tributos, el Poder Ejecutivo ha tenido que recurrir a emitir una norma de mayor rango al precedente, para dejar sin efecto el criterio interpretativo adoptado por el Tribunal Fiscal.

**3.3. La disposición jurídica o documento normativo**, que resulta establecido por los tribunales administrativos siempre que se cumpla con determinadas condiciones, se denomina precedentes administrativos, la misma que recae sobre un criterio interpretativo de alcance general que determina el sentido de la legislación.

Asimismo, de acuerdo con el art. V numeral 2.8 del Título Preliminar de la LPAG, este criterio interpretativo de alcance general del sentido de la legislación se va a convertir en fuente del procedimiento administrativo, y en base a dicha condición va a resultar vinculante, tanto en primera y segunda instancia administrativa.

Ahora bien, cabe preguntarse si el criterio interpretativo que adopte el tribunal administrativo es una reflexión que recae sobre la interpretación de cualquier dispositivo normativo que rodea el caso, o la adopción del criterio interpretativo debe incidir en la resolución del caso.

Al respecto, en doctrinal constitucional, se señala que la estructura interna de las decisiones se compone de tres elementos: *ratio decidendi*, *obiter dicta* y *decisum*. (Expediente N° 0024-2003-AI/TC).

Para Taruffo (2016), la *ratio decidendi*, es “regla del derecho a la cual el juez ha hecho referencia para calificar jurídicamente los hechos jurídicos concretos controvertidos en la decisión y (precisamente) para decidir sobre estos” (p. 332). En tanto, que para Bernal (2005), a través del precedente constitucional, se concreta el alcance de una disposición constitucional, es decir, se explícita si la Constitución en un caso concreto, establece una prohibición, permisión, orden o habilitación. (p. 151)

La *ratio decidendi* en sede administrativa, vendría a ser el criterio interpretativo de un dispositivo normativo, que adquiere carácter normativo en resguardo del principio de igualdad ante la ley, y que incide de manera directa en el resultado del acto administrativo.

El *obiter dicta*, en cambio según Taruffo (2016), son “los argumentos o consideraciones que la sentencia contiene pero que no son directamente relevantes para la decisión del caso” (p. 332). En base a ello, podríamos afirmar que el *obiter dicta*, en sede administrativa, vendría estar conformado por aquellos considerandos donde el tribunal administrativo hace algunas reflexiones o aportes respecto al contenido de algunas figuras jurídicas que bordean el caso, y que en definitiva no incide en el resultado del procedimiento administrativo.

Finalmente, la *decisum* o fallo, es la parte de la sentencia que “precisa las consecuencias jurídicas establecidas para el caso objeto de examen constitucional” (Expediente N° 00024-2003-AI/TC).

La *decisum* en sede administrativa vendría estar representado por el acto administrativo, que contiene la declaración de la entidad, y que, en sujeción al marco normativo de derecho público, incide en los intereses, obligaciones, o derechos de los administrados a partir de un caso concreto (art. 1 de la LPAG), que normalmente se inicia con la petición del administrado.

Llegados a este punto, podemos afirmar que, de una lectura sistemática de los arts. V inciso 2 numeral 2.8 y VI numeral 1 del Título Preliminar de la LPAG, se concluye que el precedente administrativo recae sobre el criterio interpretativo que el tribunal administrativo adopta con respecto al sentido de la legislación, que incide de manera directa en la resolución del caso concreto. El precedente, es una regla que concretiza las razones que lo llevan a adoptar una determinada postura con respecto al caso puesto en su consideración, es decir una interpretación X de la ley, dará lugar a un acto administrativo favorable a los intereses, derechos y obligaciones de los administrados, en tanto, que una interpretación Y, conllevará a denegar la petición formulada por el administrado.

Espinoza-Saldaña (2014), afirma que “el precedente administrativo responde a una dinámica minimalista, pues su holding y su dictum, llevan

a un decissum acotado a la controversia concreta, donde explícitamente se establece que parte de lo resuelto tendría carácter de precedente” (p. 35). De ahí, que corresponde al tribunal administrativo que resuelve un caso concreto, a través de la adopción de criterio interpretativo de alcance general del sentido de la legislación, definir el extremo normativo o regla que será de aplicación obligatoria por todas las instancias administrativas.

Un ejemplo, de deficiente técnica al momento de establecer el precedente, es el contenido en la parte resolutive de la Resolución N° 228-2021-MINEM/CM del 09/06/2021, publicado en el Diario Oficial El Peruano el día 26 de junio del 2021, donde el Consejo de Minería aprobó declarar como precedente administrativo de observancia obligatoria, el contenido de la resolución, sin precisar el extremo normativo, de manera contrario a lo regulado por la LPAG en su art. VI inciso 1 de su Título preliminar.

En instituciones como la SUNARP, el precedente se aprueba a través de acuerdos que se adoptan por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales (art. 158 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos), razón por la cual la decisión de adoptar un precedente de observancia obligatoria no figura en la resolución que sirve de base para adoptar el acuerdo, pero sí en la sumilla se indica el número de resolución o resoluciones donde se ha esbozado el criterio interpretativo.

**3.4. La publicación.** - La decisión del tribunal administrativo de constituir un precedente administrativo que recae sobre un criterio interpretativo de alcance general sobre el sentido de la legislación, a efectos de que pueda ser obligatoria en sede administrativa y obtenga la calidad de fuente de procedimiento administrativo, de acuerdo al art. V inciso 2 numeral 2.8 del Título preliminar de la LPAG, requiere ser publicada en el Diario Oficial El Peruano.

Según el art. 51 de la Constitución, la publicidad resulta esencial para la vigencia de toda norma del Estado, lo que nos permite afirmar que “la publicación es la condición que determina la eficacia, vigencia y obligatoriedad de la norma” (Expediente N° 0017-2005-PI/TC).

La publicación que exige la ley nos permite afirmar que el precedente administrativo, es una norma jurídica *sui generis*, o una norma adscrita porque le asigna un sentido a un dispositivo normativo, cuyo alcance es universal, otorga seguridad jurídica a los administrados, por cuanto garantiza a todos los que se encuentran en una determinada situación jurídica un trato igualitario, y les genera una confianza legítima respecto al proceder de la Administración Pública.

Un caso interesante, que nos permite advertir que la publicación es el requisito *sine quan non* para que un criterio interpretativo se consolide como

una fuente de procedimiento administrativo, es la Resolución N° 3134-2010/SC1-INDECOPI del 29/11/2010, donde el Tribunal del INDECOPI a partir de un caso concreto, elabora criterios interpretativos referidos al rol subsidiario del Estado. En la cláusula segunda de la parte resolutive, se puede apreciar la intención de los vocales de que los criterios interpretativos esbozados respecto a la prohibición de actividad empresarial no subsidiaria, en la misma se configuren como precedente de observancia obligatoria, sin embargo, las mismas no llegaron a configurarse como tal, debido a que no llegaron a publicarse en el Diario Oficial El Peruano.

Además de ello, la modificación o la derogación de un precedente administrativo, que tiene lugar por una reconsideración del criterio interpretativo adoptado debido a sus efectos contrarios al interés general o vulnerador del derecho de los administrados, para que surta sus efectos y resulte obligatoria, también debe ser publicada en el Diario Oficial El Peruano.

#### **IV. Principios a considerar al momento de elaborar un precedente**

En este apartado, trataremos de los principios que se deben considerar al momento de establecer un precedente o su modificación, dejando constancia que los principios que aquí citamos son propios del sistema registral, y deben ser tomados en cuenta al momento de calificar un título.

El art. III del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, establece que la actuación de la Administración Pública debe servir a la protección del interés general, garantizando los derechos de los administrados con sujeción a la Constitución y la ley.

El Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el Expediente N° 0090-2004-AA-TC, ha señalado que el interés público está relacionado a lo que beneficia de manera general a la comunidad. Satisfacer lo que ha sido considerado como interés público, además de ser un fin del Estado, conlleva a justificar la existencia de la Administración pública.

El interés público es simultáneamente un principio político de organización estatal y un concepto jurídico. En el primer caso opera como una proposición ético-política fundamental que informa todas las decisiones gubernamentales; en tanto que el segundo actúa como una idea que permite determinar en qué circunstancias el Estado debe prohibir, limitar, coactar, autorizar, permitir o anular algo (fundamento 11).

La Administración justifica sus decisiones en observancia de que el mismo debe satisfacer el interés público, el mismo que debe importar

reafirmar valores reconocidos en la Constitución, como el respeto de la dignidad de la persona y sus derechos fundamentales.

Asimismo, otro principio a tener en consideración para el establecimiento de precedentes es la seguridad jurídica, principio implícito en la Constitución, que para el Tribunal Constitucional, en lo que se refiere a la transferencia de bienes, “tiene por fin fomentar las transacciones comerciales, por cuanto es deber del Estado estimular la creación de riqueza y garantizar la libertad de comercio e industria, según lo establecido en el artículo 59 de la Constitución”. (Expediente N° 0018-2015-PI/TC, fundamento 45)

El tercer párrafo del artículo 2011 del Código civil, modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 31309, establece que el acto de la calificación registral se debe propiciar y facilitar las inscripciones de los títulos que se presenten al Registro. Esto conlleva a que la interpretación de los dispositivos normativos debe tender en favorecer la petición de inscripción de los interesados.

El reconocimiento por la ley del principio pro inscripción, nos informa que su recogimiento en el art. 31 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, no ha sido tan relevante al momento de calificar títulos, y que por ello ha resultado necesario emitir una ley a efectos de orientar el proceder del registrador y del tribunal registral.

## **V. Principios empleados al momento de modificar un precedente**

Para Alarcón (2020), la actividad interpretativa de los tribunales administrativos, resultan importantes porque conllevan a consolidar en la Administración pública una cultura de la legalidad (p. 54).

García García, señala que existe una conexión entre la calificación registral y los efectos de la publicidad (p. 352). “El fundamento de la calificación registral está en relación con el valor y los efectos que el legislador concede a la inscripción y a los asientos registrales en general, por razones de seguridad del tráfico jurídico” (p. 354), que responden al principio constitucional de seguridad jurídica.

A su turno, Díez Picazo afirma que el Registrador “es calificante, ya que su juicio dota al título de la cualidad de inscribible”. (p. 440)

Ahora bien, en este apartado pretendemos mostrar que en los casos donde el Tribunal registral ha decidido apartarse de un criterio interpretativo anterior, ello solo se justifica en los principios que atañen al sistema registral. Sin embargo, siguiendo a Díez Sastre, el efecto básico que produce un precedente, apoyado en el principio de interdicción de la arbitrariedad,

es la de obligar a la Administración presentar razones para justificar su apartamiento respecto a un criterio anterior (p. 228).

El criterio interpretativo que surja no sólo va a resolver el caso concreto y establecer un solo criterio, en caso advierta de que los operadores registrales han venido teniendo interpretaciones discrepantes respecto a un mismo asunto; sino que además va a reflexionar los efectos que puede llegar a producir la adopción de un criterio interpretativo en la tutela jurídica de los actos y derechos que resultan inscribibles.

En la lectura del precedente, se advierte que se busca asignar a la ley la interpretación que resulta más acorde a su contenido empleando para ello la interpretación sistemática; sin embargo, cuando el Tribunal Registral decide modificar o dejar sin efecto un precedente, no necesariamente significa que el criterio interpretativo adoptado en un primer momento resulta contrario al sentido de la ley, sino que la postura asumida ha omitido incorporar elementos que son propios del sistema registral, es decir, el análisis que se realice deberá prever que el criterio interpretativo promueva la inscripción y garantice la seguridad jurídica.

El empleo de los principios de pro inscripción y la seguridad jurídica, no deben conllevar a distorsionar o forzar el contenido de la ley, sino que buscará un equilibrio. Optar porque los títulos que pueden adolecer de cierto defecto accedan al Registro, con el propósito de promover la inscripción, podría provocar una fisura en el Registro y en la información que publicita, poniendo en riesgo la seguridad jurídica. Asimismo, optar por una interpretación muy formalista, en aras de garantizar la seguridad jurídica puede conllevar de manera irrazonable al cierre del Registro, respecto de ciertos actos y derechos que exigen tutela jurídica.

Díez Picazo, señala que al momento de efectuar la función calificadora “se entiende que la ley es completa y que en ella se encuentra todos los elementos necesarios y suficientes para llevar a cabo la calificación”. (p. 441). Por ende, la calificación es una actividad encaminada a determinar la idoneidad de un título a efectos de su inscripción.

Al respecto, consideramos que el legislador al momento de conferir a los tribunales administrativos la potestad de establecer precedentes de observancia obligatoria, ha tenido en consideración que los tribunales administrativos realizan una labor semejante a la jurisdicción ordinaria, dado que resuelven los conflictos que surgen con motivo del ejercicio del derecho de petición de los administrados y la tutela del interés general, interpretan las normas que están vinculadas al caso concreto, y su resolución agota la vía administrativa. En tal sentido, todo criterio interpretativo que llega a constituirse como precedente administrativo, goza de una presunción

de corrección en su contenido, es decir la regla que surge del precedente se considera válida.

En todo caso, si se considera que un precedente administrativo contiene una interpretación que no calza con lo establecido en la ley, debe solicitarse al tribunal administrativo su reconsideración, la misma que debe realizarse en un Pleno, esto es con la participación de todos los vocales, conforme se preceptúa en el art. 33 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

A continuación, presentaremos los casos donde el Tribunal registral ha optado por modificar su criterio interpretativo.

### 5.1. Reinscripción de las hipotecas

En el Pleno registral XXXII, realizado con fecha 03/04/2008, el Tribunal Registral aprobó como precedente de observancia obligatoria:

“No procede la reinscripción de una hipoteca cuando ésta se canceló por caducidad de conformidad con la Ley 26639”-

Criterio sustentado en la Resolución 311-2008-SUNARP-TR-L

La necesidad de establecer un precedente se da en el afán de contribuir con la “seguridad del tráfico jurídico”, a través de la adopción de un solo criterio interpretativo respecto a la cuestión de si resulta procedente reinscribir una hipoteca que ha sido cancelado por la causal de caducidad, y con ello contribuir con la seguridad de tráfico jurídico.

El criterio interpretativo a adoptar resulta de extraer una regla implícita, a través de una interpretación sistemática del artículo 1099 del Código civil, en conjunción con el artículo 3 de la Ley N° 26639. La posibilidad de reinscripción de hipoteca solo resulta posible cuando la extinción se ha dado por la causal de caducidad, no siendo aplicable a los supuestos en que el deudor haya extinguido la obligación por haberlo pagado, o destrucción del bien inmueble sobre el que recae la garantía.

Los argumentos que se exponen a efectos de establecer el precedente son los siguientes:

- El art. 1099 del Código civil, establece que a efectos de que una hipoteca resulte válida, es indispensable su inscripción en el registro de propiedad inmueble (numeral 3). Es decir, para el perfeccionamiento de la hipoteca como derecho real, es requisito *sine qua non* su inscripción.

En tal sentido, en una interpretación *contrario sensu* se tiene que la extinción de la hipoteca por la causal de caducidad conlleva a que su

validez se pierda, y con ello la pérdida de la tutela que le brinda el ordenamiento jurídico.

- Otro requisito de validez de la hipoteca, que lo distingue como derecho accesorio, es la de supeditar su existencia a garantizar el cumplimiento de una obligación, ya sea está determinada o determinable (art. 1099 numeral 2).

La caducidad, instituto jurídico regulado en el art. 3 de la Ley N° 26639, extingue también la obligación que se garantiza, dado que torna en inexigible el cumplimiento de la obligación.

- El art. 3 de la Ley N° 26639, regula el plazo que debe transcurrir a efectos de que se produzca la caducidad de la hipoteca. Así, la extinción de la inscripción de la hipoteca requiere del transcurso de diez años, contados a partir de: 1) La fecha en que ha vencido el plazo del crédito que se garantiza, en el supuesto de “gravámenes que garantizan créditos”; o, 2) La fecha en que se ha generado el asiento de presentación del título, en el supuesto de “gravámenes que no garantizan créditos”.
- La regulación de la caducidad a través de la Ley N° 26639, tiene como propósito “limpiar las partidas registrales” de gravámenes que no se han ejecutado por la desidia del acreedor, quien resulta sancionado por no haber recurrido a la vía judicial en última instancia a efectos de exigir y hacer efectivo el pago de su acreencia. El transcurso del plazo regulado por la ley torna en inexigible el pago de la obligación.
- La Ley N° 26639, permite extinguir hipotecas mediante un trámite sencillo, como es la de presentar una declaración por parte del interesado. El Registrador a su turno, verifica el contenido de la partida registral, y verifica si ha transcurrido el plazo prescriptorio a efectos de extinguir la hipoteca por la causal de caducidad.
- La ley buscaría aparejar el Registro con la realidad extrarregistral, a mérito de un trámite sencillo y a un costo muy accesible para el interesado, en cuanto no implica una declaración expresa por parte del acreedor indicando la extinción de la obligación o el recurrir al órgano jurisdiccional para levantar la hipoteca.
- El Registro es el fiel reflejo de la realidad, en consecuencia, si en la partida registral consta un asiento de extinción de la hipoteca por la causal de caducidad, significa que sobre el predio no pesa ningún gravamen.

Por lo que, en caso el acreedor haya recurrido a un proceso de ejecución de garantías o declare que la obligación garantizada no se ha extinguido, debe solicitar al Registro la publicidad de dicha circunstancia. La rogatoria de anotación de medida cautelar o de renovación debe ser realizada antes de que se cumpla el plazo prescriptorio regulado por el art. 3 de la Ley N° 26639; caso contrario la obligación garantizada se extinguirá indefectiblemente tornándolo inexigible, a pesar de que aún figure en el Registro el asiento de hipoteca.

- La información que se publicita en el Registro se presume cierta y produce todos sus efectos, lo que conlleva a afirmar que en caso se registre la extinción de una hipoteca por la causal de caducidad se va a presumir su extinción, independientemente de que en la vía judicial exista un proceso de ejecución de garantías o ya se haya garantizado una obligación que al momento de la constitución de la hipoteca era futura o eventual; por lo que esa presunción que publicita el Registro debe ser enervada por el interesado con el registro respectivo de las circunstancias señaladas, antes del transcurso del plazo establecido por ley para que opere la caducidad.
- El transcurso del plazo, sin que el acreedor haya renovado la hipoteca o haya demostrado ante el Registro la ejecución de la garantía en un proceso judicial, se procede a la cancelación del asiento que contiene la hipoteca extinguida por la causal de caducidad. Transcurrido el plazo regulado en el art. 3 de la Ley N° 26639, cualquier pretensión del acreedor de hacer efectivo la acreencia va a decaer, ante la prescripción que le va a oponer el deudor.
- No resulta permisible una segunda inscripción de la hipoteca, porque ello importaría conceder al acreedor un plazo adicional para que proceda a ejecutar el bien a efectos de satisfacer su acreencia, distorsionando de esta manera el concepto de prescripción extintiva, instituto jurídico que coadyuva a la seguridad jurídica.

De la lectura del precedente, se exige al acreedor que no solo sea diligente de exigir al deudor la satisfacción de su acreencia, ya sea en la vía judicial a través de un proceso de ejecución de garantías cuando haya vencido el crédito, o el establecimiento del plazo para exigir el pago con el nacimiento de la obligación en caso la hipoteca sea futura o eventual, sino que dichos sucesos accedan al Registro a efectos de su publicidad, con el propósito de que los terceros puedan acceder a una información que se ajusta a la realidad.

La desidia del acreedor conlleva a que el Registro publicite información que no se ajusta a la realidad, y si un tercero decide contratar en base a dicha

información, no le será oponible la ejecución de la garantía hipotecaria por cuanto es la conducta del acreedor lo que ha provocado que el Registro publicite una situación jurídica que no se ajusta a la realidad.

La interpretación que realiza el Colegio administrativo se realiza a partir de un criterio aislado de la Ley N° 26639, donde la única realidad que importa es la registral, por cuanto es la que resulta oponible a terceros, y garantiza la seguridad en el tráfico jurídico.

Huerta, señala que la Ley N° 26639, beneficia al deudor en perjuicio del acreedor que no ha podido efectuar el cobro. (p. 627).

Asimismo, hay un argumento económico, en el sentido de que siendo el propósito de la ley “limpiar las partidas registrales” de gravámenes que en la práctica resultan inexigibles al deudor e inejecutables por el transcurso del plazo prescriptorio, la información que se publicite del predio va a resultar muy atractivo para el tráfico jurídico.

Ahora bien, en el CLXXXVII Pleno registral, realizado el día 11/04/2018, se procede a revisar el precedente a petición de la Primera sala, teniendo en consideración los siguientes argumentos:

- Se considera la Resolución N° 031-2016-SUNARP-TR-A del 18/01/2016, en la que el Colegio indica que la reinscripción de hipoteca en el supuesto de que existe un proceso de ejecución de garantías resulta procedente siempre que el órgano jurisdiccional emita mandato judicial que ordene dejar sin efecto la cancelación de hipoteca practicada en la partida registral del predio.
- En un proceso judicial, el pedido del ejecutado de que concluya el proceso de ejecución de garantía alegando que la hipoteca que sustenta la demanda habría sido cancelada por la causal de caducidad, ha sido declarado infundado por el Órgano jurisdiccional bajo el argumento de que la demanda habría sido oportuna, y que el ejecutado no ha cumplido con satisfacer la deuda.
- Un Pleno judicial aprobado por la Corte Superior de Justicia de Lima con fecha 12/08/2011, ha establecido la continuación del proceso de ejecución de garantías con la convocatoria a remate público del bien inmueble, y la orden al Registro de volver a inscribir la hipoteca que fue cancelada bajo el supuesto de caducidad, siempre que el ejecutado continúe ostentando titularidad respecto del bien inmueble.
- La reinscripción de la hipoteca, si bien no ha sido regulado por el derecho positivo, es una figura jurídica muy relacionado a

la caducidad de la inscripción hipotecaria, no aplicable a otros supuestos de extinción de hipoteca.

- La caducidad de gravámenes importa la cancelación del asiento que contiene la hipoteca, sin embargo, esto no supone la extinción de la obligación que se garantizaba a través del contrato de hipoteca, y con ello aún existe aún una relación jurídica que contiene derechos y obligaciones para sus partes. El inicio del proceso de ejecución de garantías supone una interrupción, que impide que la obligación se torne inexigible, es decir estando vigente la obligación resulta exigible su cobro.
- La pervivencia de la obligación justifica la reinscripción, dado que estando vigente la obligación también mantiene su vigencia la garantía real que garantiza el cumplimiento de la obligación. La caducidad está sujeta a la coincidencia entre la caducidad del asiento donde se asienta la hipoteca con la prescripción de la acción real o personal que asiste al acreedor para satisfacer su acreencia.
- La vigencia de la obligación faculta al acreedor solicitar al Registro la reinscripción de la hipoteca, dado que su interés es que se cumpla con la obligación a la que se ha comprometido el deudor.
- La reinscripción de la hipoteca no supone la afectación del derecho de terceros, por cuanto de acuerdo al principio de prioridad registral, aquellos titulares de derechos distintos a los de propiedad, que hayan accedido al Registro antes de la solicitud de reinscripción mantendrán su rango registral, es decir los efectos de oponibilidad de la reinscripción no van a retraerse a la fecha del asiento de presentación de la hipoteca, que fue cancelada con posterioridad, sino a la fecha en que se presenta al Registro.
- La reinscripción de la hipoteca no resulta contraria al propósito de la Ley N° 26639, consistente en sancionar al acreedor negligente que en el plazo prescriptorio no ha demandado la ejecución de la garantía o exigido al deudor el cumplimiento de la obligación. La rogatoria de reinscripción de hipoteca por parte del acreedor se da precisamente porque requiere de una garantía que tutele el cumplimiento de una obligación que no ha sido satisfecha, y que está haciendo valer en la vía judicial.

El primer precedente busca interpretar la ley, y considera al Registro como la única realidad a ser considerada a efectos de determinar la inscripción de los actos. Tampoco se analiza a efectos de establecer el criterio interpretativo, la posibilidad de la afectación a terceros.

Asimismo, su análisis económico tiene por objeto dinamizar las transferencias de propiedad a través de la limpieza de las partidas registrales, sin embargo, no toma en consideración que este tipo de medidas puede conllevar al encarecimiento de créditos, dado que todo acreedor va a ver inseguro la satisfacción de sus acreencias, si el deudor tiene la posibilidad de oponer al acreedor una caducidad calificada desde una realidad registral.

El nuevo precedente, reflexiona distinguiendo que dos planos, la realidad registral y la realidad extrarregistral, y determina que la caducidad solo se materializa si el acreedor en el terreno de los hechos ha dejado transcurrir el plazo prescriptorio al punto de tornar en inexigible su acreencia. El Registro debe tratar en lo posible ser un reflejo de la realidad, es por ello que la reinscripción de la hipoteca se manifiesta como una reivindicación del acreedor quien está empleando las herramientas que le confiere el derecho para exigir el cumplimiento de la obligación.

Asimismo, en caso de que el acreedor haya recurrido a un proceso de ejecución de garantías, corresponde al Órgano jurisdiccional determinar si la pretensión ha sido interpuesta o no dentro del plazo prescriptorio, una interpretación contraria conllevaría más allá de posturas interpretativas discrepantes entre el Poder Judicial y el Registro, supone a un Registro capaz de dejar sin efecto un mandato judicial.

Téngase en cuenta que el asiento de caducidad de hipoteca en estos casos, produce una publicidad errada respecto a la vigencia de la hipoteca y la situación jurídica del propietario, que se corrige cuando se procede a la reinscripción, y que a su vez no conlleva a afectar los derechos de terceros que mantendrán su rango, en caso resulten ser titulares de una garantía real u otro derecho que no importe la transferencia del predio.

## **5.2. Calificación de actos procedimentales del arbitraje**

Uno de los precedentes de observancia obligatoria, aprobado en el XCIX Pleno Registral, aprobado el 15/11/2012, está referida a la calificación de actos procedimentales en arbitraje, y tiene la siguiente sumilla:

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

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

El precedente se dicta a petición de los Registradores, quienes en un encuentro institucional denominado “Diálogo con el Tribunal Registral” realizado con fecha 27 y 28/09/2012, solicitan que se determine, si en la calificación de laudos a efectos de evaluar la competencia del tribunal arbitral resulta exigible solicitar la presentación del convenio arbitral o si en base a que corresponde al tribunal arbitral determinar su competencia el Registro no debe exigir se acredite la existencia de convenio arbitral. En caso resulte exigible el convenio arbitral, cuál sería la formalidad de su presentación.

Los argumentos que parten de reconocer el carácter jurisdiccional del arbitraje, conforme lo establece el artículo 139 inciso 1 de la Constitución Política del Perú, y las reglas del arbitraje que figuran en el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1071 – Decreto legislativo que norma el arbitraje, son los siguientes:

- a. Si está prohibida la injerencia judicial en los procedimientos arbitrales y en las materias que en su interior se discuten, dicha prohibición se extiende con mayor razón al Registrador.
- b. La plena independencia que se le reconoce al tribunal arbitral al ejercer sus funciones, conlleva a que las actuaciones administrativas no deben suponer un recorte o disminución de sus atribuciones.
- c. El tribunal arbitral puede asumir y proseguir el procedimiento arbitral, así como decidir respecto a su propia competencia, y cualquier cuestión conexas y accesorias, dictar el laudo y su ejecución.
- d. La validez o eficacia del laudo dictado por el tribunal arbitral, solo puede ser enervado a través de un control judicial posterior. La anulación del laudo solo procede en determinados supuestos, que se encuentran regulados en el art. 63 del Decreto legislativo N° 1071. En tal sentido, de acuerdo a ley el laudo produce todos sus efectos, como si fuera una resolución judicial que ha adquirido firmeza.
- e. En consonancia, con la Constitución y la ley, el artículo 9 del Reglamento de inscripciones del Registro de predios, vigente a la fecha en que se dictó el precedente, establecía una calificación registral atenuada de los laudos arbitrales, vedando al Registrador de evaluar la competencia del tribunal arbitral para laudar, el contenido del laudo, la capacidad del tribunal para ejecutar el laudo, la validez del convenio arbitral, y su correspondencia con el laudo.

En consideración del principio *kompetenz-kompetenz*, el Colegiado administrativo señala que corresponde al árbitro o tribunal arbitral decidir si existen los presupuestos necesarios para asumir o no competencia respecto de un asunto litigioso, observando la previa existencia del convenio

arbitral que vinculará a los sujetos en conflicto con lo resuelto en el laudo. La asunción de competencia por el tribunal registral no puede ser objeto de cuestionamiento en sede registral, debido a que tal cuestionamiento va a ser analizado en sede judicial de manera posterior a la expedición del laudo, mediante la figura jurídica de la anulación de laudo, regulado en el art. 63 numeral 1 literal a) del Decreto legislativo N° 1071.

Es por ello, en atención a lo peticionado por los registradores, el Colegiado concluye que con respecto al convenio arbitral en sede registral no cabe cuestionar su existencia o exigir las pruebas de su existencia, “pues ello equivale a calificar la competencia de los árbitros para laudar válidamente”, evaluación que está vedada por el derecho positivo.

Es decir, la dación del laudo, presupone que el tribunal arbitral ha calificado de manera positiva su competencia para resolver un determinado asunto litigioso, lo que hace innecesario que se exija al interesado la presentación del convenio arbitral.

El precedente interpreta el contenido del Decreto legislativo N° 1071, reconociendo que el mismo le ha concedido prerrogativas al tribunal arbitral, similares a los que se le reconoce a un juez ordinario, y en base a ello atenúa la calificación registral y restringe la calificación a la compatibilidad del laudo con los asientos de inscripción contenidos en la partida registral, y la naturaleza inscribible del acto resuelto por el tribunal arbitral.

En el CXXII Pleno Registral realizado con fecha 22/08/2014, el Colegiado administrativo ha optado por dejar sin efecto el precedente aprobado en el Pleno XCIV, referido a la calificación registral de actos procedimentales en arbitraje, con 14 votos a favor y un voto en contra.

Las razones para asumir esta posición, constan en el acta referida al CXXI Pleno Registral realizado con fecha 06/06/2022. En esta última sesión, en el evento denominado Diálogo con el Tribunal llevado a cabo en Cajamarca el día 23/05/2014, los Registradores sugirieron revisar el criterio de observancia obligatoria aprobado en el Pleno XCIV, debido a que han advertido interpretaciones discrepantes en las Resoluciones Nos. 574-2013-SUNARP-TR-L del 05/04/2013, 1075-2010-SUNARP-TR-L del 22/07/2010, y 140-2014-SUNARP-TR-T del 21/03/2014. Proponen incorporar como precedente, que no resulta aplicable el precedente referido a la calificación de resoluciones judiciales a la calificación de laudos arbitrales, debido a que los emisores de estos últimos carecen de competencia para reiterar al Registro su resolución.

Ahora bien, de la lectura de las citadas resoluciones, se aprecia que el pedido de reevaluar el precedente se da por las observaciones de los registradores públicos generados por la incompatibilidad del laudo arbitral con

el antecedente registral, inaplicación del tracto sucesivo y el cumplimiento de ciertas formalidades como la presentación de requisitos técnicos, tales como la resolución de independización, los planos con su visado correspondiente por parte del ente generador de catastro, de acuerdo a la naturaleza del predio, entre otros, documentos que resultan complementarios a lo resuelto por el tribunal arbitral en el laudo.

Ante ello, teniendo como referencia el precedente aprobado en el V Pleno realizado con fecha 05 y 06/09/2003, sobre calificación de resoluciones judiciales, el cual establece que en caso el Juez reitera su mandato, mediante resolución judicial, de anotación preventiva o inscripción, ante la observación de que la resolución judicial no constituye acto inscribible, o es incompatible con el antecedente registral, el mismo no es objeto de calificación, debiéndose entenderse por superado y procederse a la inscripción, debido a que el cuestionamiento efectuado por el Registrador se ha incorporado al proceso, y resulta de responsabilidad del magistrado; los tribunales arbitrales han optado por reiterar que se inscriba el laudo mediante una nueva actuación arbitral, aparejando con ello su labor a la que desempeña el Poder Judicial.

En tal sentido, correspondía al Colegiado administrativo, en base a lo establecido en la Constitución y la ley, determinar si ante la reiteración de inscripción de laudo el Registrador debe proceder a inscribir o denegar la inscripción.

El análisis del Colegiado, parte de la preocupación de que el arbitraje no estaría brindando “confiabilidad y seguridad jurídica”, al momento de la resolución de las controversias que se someten a su jurisdicción. Hace referencia a que si bien los laudos arbitrales cumplen con las formalidades establecidas para su presentación al Registro, estarían afectadas de “circunstancias especiales” que podrían derivar en un perjuicio a los terceros, y en consecuencia el desprestigio del arbitraje como institución a recurrir para la resolución de controversias.

La calificación atenuada que surge del precedente aprobado en el XCIX Pleno Registral, que impide al Registrador evaluar la competencia del tribunal arbitral para laudar, verificar la existencia del convenio arbitral y su congruencia con lo que se resuelva en el laudo, ha permitido que al Registro accedan laudos arbitrales que no resultan idóneos para brindar la seguridad jurídica.

La preocupación se centra en determinar si el tribunal arbitral cuenta con facultades para ejecutar lo resuelto en el laudo, y si resulta procedente que lo resuelto en un laudo pueda afectar la esfera jurídica de un tercero que no se ha sometido a su jurisdicción.

Respecto al primer punto, determinan que los árbitros adolecen de una facultad que ostentan los jueces: el *ius imperium*. Esta facultad permite a los jueces que su mandato judicial se cumpla bajo sus propios términos, conforme a lo establecido en el art. 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Consideramos que a efectos de establecer el precedente, hubiera sido sugerente analizar el asunto de ejecución de laudo, incorporando al análisis el contenido de los artículos 67 y 68 del Decreto legislativo N° 1071, referidos a la ejecución arbitral y ejecución judicial, respectivamente.

Respecto al segundo punto, en atención de que el arbitraje como medio alternativo de resolución de conflictos, surge de la voluntad de las partes, y su resolución obliga a los que aceptado su jurisdicción, no resulta coherente que el laudo obligue a un tercero que no ha formado parte en su configuración, por cuanto esto supone un sometimiento compulsivo. Asimismo, se afirma que el acceso al Registro de laudos que incluyen a terceros que no han intervenido en el convenio arbitral, afectaría en gran medida la seguridad jurídica.

En este apartado, consideramos que el debate habría resultado más nutrido si se hubiera incorporado una interpretación del art. 14 del Decreto legislativo N° 1049, referido a la extensión de los efectos del convenio arbitral, y el precedente establecido por el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 00142-2011-PA/TC.

Sin embargo, la omisión de incorporar a su análisis algunos artículos del Decreto legislativo N° 1071, nos permite afirmar que la decisión de dejar sin efecto el precedente aprobado en el XCIV Pleno Registral, no está vinculado a que en un primer momento se haya hecho una errónea interpretación de la ley, que ahora se pretende corregir dándole una interpretación que le resulte más acorde.

La preocupación del Tribunal registral, en aquella oportunidad se centraba en que la legislación no ha habido regulado la formalidad que deben cumplir los laudos para su presentación al Registro, y los métodos a emplear para corroborar su origen y autenticidad.

Aunado a ello, la posibilidad de inscribir laudos con contenido incompatible al Registro, y que el derecho afectado con el laudo sea la de un tercero que no ha participado en el procedimiento arbitral, y con ello la pérdida o disminución de sus derechos que figuraban en el Registro.

Estas circunstancias, calificadas de “especiales” genera en el Registro una fisura que atenta contra los fines que persigue el Registro, que es la de otorgar seguridad jurídica a los actos y derechos que se publicitan. Ortiz, señala que optar por dejar sin efecto el precedente aprobado en el XCIX Pleno

registral obedeció a la aparición de laudos fraudulentos que fue usado para privar a determinadas personas de su derecho de propiedad.

Como vemos el precedente aprobado, no está sustentada en la interpretación de la ley, que en este caso vendría a ser el Decreto legislativo N° 1071, sino en un principio fundamental que sustenta el sistema registral, la seguridad jurídica.

### Conclusiones

- El establecimiento de un precedente como su modificación, no solo se limita a asignarle un contenido a la legislación que tiene un contenido ambiguo, sino que el criterio interpretativo debe surgir de la conjugación entre el texto de la ley, y los principios propios del sistema registral, y el interés público que tutela.
- El tribunal registral debe buscar una interpretación razonable, y que equilibre la seguridad jurídica con el principio pro inscripción, de tal forma que optar por promover la inscripción no conlleve crear una fisura en la seguridad jurídica. Es decir, al establecerse un precedente debe analizarse los efectos que este pueda generar.

### Referencias bibliográficas:

- Alarcón Requejo, G. (2020) en Lex – Revista de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Alas Peruanas. Vol. 18. Núm. 26. *El Estado democrático de Derecho y la paradoja del acceso a la información pública por inexistencia de la información solicitada. Un análisis del razonamiento del Tribunal de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Perú.*
- Bernal Pulido, Carlos (2005). El derecho de los derechos. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Cairampoma Arroyo, Alberto. La regulación de los precedentes administrativos en el ordenamiento jurídico peruano. *Derecho PUCP* (73), 483-504.
- Campos Mello, Patricia Perrone (2015). La función de los precedentes como un filtro argumentativo. En: *Fundamentos filosóficos de la teoría del precedente judicial*. Colombia: Universidad Externado de Colombia, Colombia, 2015.
- Díez-Picazo, L., (2008) *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*. T.III. Quinta Edición. Madrid: Editorial Aranzandi, S.A.
- Espinoza-Saldaña Barrera, Eloy (2014). Notas sobre la configuración, uso y alcances de los precedentes por la administración y el Indecopi en el Perú. En: *Precedentes y Normativa del INDECOPI en propiedad intelectual. Compendio de normas legales de propiedad intelectual*. Serie: Compendios normativos N° 1. Lima: Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad intelectual y el Ministerio de Justicia.
- Gascón, Marina (2015). La racionalidad y el (auto) precedente: breves consideraciones sobre el fundamento y las implicancias de la regla del auto-precedente. En: *Fundamentos filosóficos de la teoría del precedente judicial*. Colombia: Universidad Externado de Colombia.
- García García, J. (2005) *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. T. III. Segunda Edición. Madrid: Editorial Civitas, S.A.

Gonzales Barrón, G., (2005) Derechos reales. Lima: Jurista editores.

Huerta Ayala, O., (2021) La inscripción registral. Saneamiento de predios. Lima: Editora y librería jurídica Grijley E.I.R.L.

Santofimio Gamboa, Jaimen Orlando (2010). La fuerza de los precedentes administrativos en el sistema jurídico del Derecho positivo colombiano. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Taruffo, M. (2012). El precedente judicial en los sistemas de Civil Law. *IUS ET VERITAS*, 22(45), 88-95.

Taruffo, M. (2016). Consideraciones sobre el Precedente. *IUS ET VERITAS*, 24(53), 330-342.

---

**Notas al final**

1 Abogado afiliado al Colegio de abogados de Huánuco, año 2011. Egresado del posgrado de la maestría en derecho, con mención en derecho constitucional y derechos humanos de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Registrador Público de la Zona Registral XIII - Sede Tacna. Segunda especialización en Argumentación jurídica, por la Pontificia Universidad Católica del Perú, año 2021.

2 Art. 158 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

3 Art. 108 del T.U.O. del Código Tributario.

4 Art. 4 del Decreto Supremo N° 008-2010.PCM