

Por:  
Jorge Ortiz Pasco\*

## LA JUSTICIA DE PAZ Y ACCESO AL REGISTRO DE LAS ESCRITURAS IMPERFECTAS

### Resumen

El autor busca en el presente texto hacer una descripción del funcionamiento de una institución jurídica que usualmente es dejada de lado en la doctrina jurídica: la Justicia de Paz. La Justicia de Paz es una autoridad judicial que tiene una gran importancia en el Perú, considerando el número de personas que no se encuentran en la posibilidad de comparecer ante las cortes regulares, con el objetivo de resolver sus controversias. Este texto no se centra en el rol de la Justicia de Paz de resolver controversias, sino en su rol de actuar como Notarios Públicos. En esa línea, en ciudades o provincias en las que no hay un Notario Público, este rol es asumido por la Justicia de Paz. Entre las tareas notariales asumidas por la Justicia de Paz es la emisión de escrituras públicas, las que tienen básicamente las mismas prerrogativas que las emitidas por cualquier Notario Público. Estos instrumentos, que se denominan “Escrituras Públicas Imperfectas”, han sido materia de una serie de precedentes vinculantes del Tribunal Registral, la entidad pública encargada de la revisión –en calidad de última instancia– de las decisiones de los registradores en relación con escrituras públicas imperfectas. El autor se refiere a estas en un esfuerzo por explicar el contexto, la historia y la importancia del rol de la Justicia de Paz en Perú.

**Palabras clave:** Justicia de Paz, función notarial, notario público, escrituras públicas imperfectas, calificación registral.

### Abstract

The author of this text makes a description of the functioning of an institution that is sometimes set aside of the legal literature: the Justice of the Peace. Justice of the Peace is a judicial authority that has a great importance in Peru, given the number of people that are not able to come before regular courts, in order to solve their controversies. This text does not focus in the role of the Justice of the Peace in solving controversies, but in its role to act as a Notary Public. In that sense, in

---

\* Profesor en las universidades PUCP y UDEP en las áreas en derecho civil y registral. Actualmente Consejero del áreas civil del estudio Echeconar y Director de la Segunda Especialidad en Derecho Registral de la PUCP. Ha sido Superintendente Adjunto de la Sunarp. Coordinador del Marco Legal e Institucional de Cofopri e Investigador Principal del Instituto del Perú. Email: [jorge.ortiz@bakermckenzie.com](mailto:jorge.ortiz@bakermckenzie.com).

cities or provinces where there is not a Notary Public, this role is fulfilled by the Justice of the Peace. Among the Notary tasks assumed by the Justice of the Peace is to issue public deeds, which have basically the same quality as the ones that any Notary Public would issue. These instruments, that are called “imperfect public deeds”, have been the matter of a series of binding precedents by the “Tribunal Registral”, the public entity in charge of reviewing –as a last stage of proceeding– the decisions of the registrars relating to imperfect public deeds. The author refers to them in an effort to explain the context, the history and the importance of the role of the Justice of the Peace in Peru.

**Keywords:** Justice of the Peace, notary public role, imperfect public deeds, public registry.

### Sumario

1. Breve introducción de la Justicia de Paz en Perú. 2. ¿Cuál es el perfil del Juez de Paz? 3. ¿De dónde vienen las facultades notariales de los Jueces de Paz? 4. Historia de la facultad notarial para hacer escrituras “imperfectas” públicas. 5. ¿Registralmente qué ha venido sucediendo? 5.1. Los precedentes de observancia obligatoria en materia de documentos de la Justicia de Paz dictados por el Tribunal Registral 5.2 Calificación registral desde una resolución de Superintendencia 6. Conclusiones

#### 1. BREVE INTRODUCCIÓN DE LA JUSTICIA DE PAZ EN PERÚ

“La justicia de paz no letrada está jerárquicamente dispuesta en un nivel marcadamente inferior, posee dos características distintivas que le permiten una legitimidad social mucho mayor que la correspondiente al restante conjunto de la administración de justicia. Mediante su accesibilidad y su adaptación a las circunstancias del medio –rasgos que no caracterizan a la justicia profesionalizada– la justicia de paz no letrada<sup>1</sup> goza un nivel de aceptación relativamente alto. De eso se deriva para ella una situación paradójica; cuanto más distinta de la justicia profesionalizada, mayor legitimidad otorga a la tarea de administrar justicia y al Estado en cuyo nombre funciona”.<sup>2</sup>

“Mediante la conciliación entre las partes inducida por el juez, la imposición de una transacción por el juez, o la simple constancia escrita del acuerdo al que las partes arriban antes de ir al juzgado, la justicia de paz de las áreas rurales, en manos no profesionales, se adapta mejor a su medio social que el juez o la corte que imponen un criterio legal sin demasiada consideración acerca del efecto que esté tendrá en las partes”.<sup>3</sup>

1 Hoy, la Ley 29824 la denomina Justicia de Paz.

2 Pásara, Luis (2010). *Tres claves de la justicia en el Perú*. Lima: PUCP, pp. 100 y 101.

3 Pásara, 2010: 101.

Luego de lo expresado por el investigador y profesor Luis Pásara podemos decir que la Justicia de Paz se encuentra soportada en la Conciliación y que dos características que la acompañan son: el fácil acceso o el acceso directo al juez y la incorporación de las costumbres de una determinada localidad o comunidad en el desarrollo de la misma.

Ello, nos permita también decir que la Justicia de Paz encuentra soporte y tiene por razón de ser en la costumbre (no olvidar que esta es una de las fuentes del derecho). Por tanto, es una Justicia costumbrista que responde a lo que el pueblo o localidad cree.

La Ley de Justicia de Paz se encarga de ratificar lo expresado cuando en el Título Preliminar expresa:

**Artículo I.-** La Justicia de Paz es un órgano integrante del Poder Judicial cuyos operadores solucionan conflictos y controversias preferentemente mediante la conciliación, y también a través de decisiones de carácter jurisdiccional, conforme a los criterios propios de la justicia de la comunidad y en el marco de la Constitución Política del Perú.

Cuando se refiere al marco regulado por la Constitución encontramos en la misma los artículos 149 y 152, respectivamente.<sup>4</sup>

## 2. ¿CUÁL ES EL PERFIL DEL JUEZ DE PAZ?

Según el profesor Javier de Belaunde López de Romaña,<sup>5</sup> los jueces de paz son mayoritariamente personas de avanzada edad, pero, en los últimos años, se ve

---

4 Artículo 149.- Las autoridades de las Comunidades Campesinas y Nativas, con el apoyo de las Rondas Campesinas, pueden ejercer las funciones jurisdiccionales dentro de su ámbito territorial de conformidad con el derecho consuetudinario, siempre que no violen los derechos fundamentales de la persona. La ley establece las formas de coordinación de dicha jurisdicción especial con los Juzgados de Paz y con las demás instancias del Poder Judicial.

El artículo 149 debe ser leído y concordado con el artículo IV del Título Preliminar de la Ley 29824 que establece:

“El juez de paz debe motivar sus decisiones de acuerdo a su leal saber y entender, no siendo obligatorio fundamentarlas jurídicamente.

El juez de paz preservando los valores que la Constitución Política del Perú consagra, **respeto la cultura y las costumbres del lugar**”.

Artículo 152.- Los Jueces de Paz provienen de elección popular.

El artículo 152 debe ser leído y concordado con el artículo II del Título Preliminar de la Ley 29824 que establece:

“El juez de paz accede al cargo a través de los mecanismos de participación popular y de selección contenidos en la presente ley.

5 En: *La reforma del sistema de Justicia ¿En el camino correcto? Breve balance de su situación actual y de los retos pendientes*. Instituto Peruano de Economía Social de Mercado y Konrad Adenauer Stiftung. Sin fecha y lugar de impresión, pp. 125 y 126.

un incremento de participación en los jóvenes, por ejemplo, en la región andina un 17% es menor de 35 años, y de la totalidad de jueces de paz costeños, el 25% es joven.

El citado profesor también se refiere al aspecto educativo de los jueces de paz, expresando que solamente el 34% en la selva, 27% en la sierra y 5% en la costa cuentan con educación secundaria completa. Asimismo, en la costa más de la mitad son profesionales (10% abogados), en la sierra 21% y en la selva 18%.

También nos indica que 64.5% de los jueces de paz tiene prioritariamente una actividad agrícola o ganadera.

Por último, en la región andina, el 92%, antes de ser jueces de paz han ejercido un cargo municipal, político, comunal mientras que en la costa el 85%.

### 3. *¿DE DÓNDE VIENEN LAS FACULTADES NOTARIALES DE LOS JUECES DE PAZ?*

Uno de los temas que más nos recalcan en una facultad de derecho es que, ante la ausencia de notario, lo que corresponde es que un juez de Paz lo reemplace en el ejercicio de la función notarial, o que el juez de Paz haga las veces de notario, ante la ausencia de este.

Bajo esta premisa que además es ley,<sup>6</sup> cuando las partes concurren ante un juez de Paz porque luego necesitan registrar algún acto jurídico aparece un espacio en el cual se cruzan los derechos judicial, notarial y registral.

El judicial y notarial porque el juez de Paz deberá reemplazar al notario en la elaboración de la Escritura Pública y el registral porque dicha escritura (llamada escritura imperfecta) si contiene un acto inscribible irá al registro correspondiente para ser calificada y de ser el caso registrada.

Teniendo en cuenta (o sin tenerlo) el tema que nos convoca no es uno de moda y porque no decirlo, de importancia legal y menos aún registral. Nos hemos olvidado que el Perú prioritariamente es un país donde la mayoría de los ciudadanos no van al notario (salvo las capitales de departamento, y en algunos casos de provincias) y menos aún al registro. No es que no quieran, sino que no pueden por diversos motivos: desconocimiento, lejanía, dificultad para movilizarse y complicación para el

---

6 Ley 29824 (Ley de Justicia de Paz y su reglamento) aprobado por Decreto Supremo 007-2013-JUS. Antes de contar con norma propia la Justicia de Paz se encontraba regulada por la Ley Orgánica del Poder Judicial a través del Decreto Supremo 017-93-JUS (artículos 63 al 71). Y más atrás existieron la Ley Orgánica del Poder Judicial, Decreto Ley 14605 y el Reglamento de Jueces de Paz del año 1854.

cumplimiento de los requisitos legales (normalmente hechos para la capital y no para el mundo rural andino o nativo).

Pero cuando en los espacios andino o nativo deciden contratar y luego formalizar, por la ubicación geográfica y por el lugar de residencia, tienen que recurrir a la Justicia de Paz y en ella encontrar respuesta a sus necesidades legales (contractuales, registrales y notariales).

#### 4. *HISTORIA DE LA FACULTAD NOTARIAL PARA HACER ESCRITURAS “IMPERFECTAS” PÚBLICAS.*

Antecedente remoto lo representa la Ley 1510 dictada en el año 1911, donde los jueces recibieron facultades notariales.

Luego, el código de procedimientos civiles del año 1912 determinó que las escrituras imperfectas representan y constituyen instrumentos públicos.

Posteriormente, en el artículo 58 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial aparecen regulados los requisitos para que los jueces puedan actuar en ausencia de un notario:<sup>7</sup> “Los Juzgados De Paz Letrados, cuya sede se encuentra a más de 10 kilómetros de distancia del lugar de residencia de un notario público,<sup>8</sup> o donde por vacancia no lo hubiera, o en ausencia del notario por más de quince días continuos, tienen además respecto de las personas y asuntos de su competencia, las siguientes facultades notariales: “Escrituras Imperfectas...”<sup>9</sup>

La misma ley, haciendo referencia a los Juzgados de Paz, determina que<sup>10</sup> “los jueces de Paz tienen las mismas funciones notariales que los jueces de Paz Letrados, dentro del ámbito de su competencia”.

---

7 Texto único ordenado de la ley orgánica del poder judicial artículo 58. Norma aprobada por el decreto supremo 017-93-JUS.

8 La ley lo que debió indicar no es del lugar de residencia de un notario público porque el notario puede residir donde él pueda o quiera. La ley lo que debió indicar es: “del lugar donde se ubica el despacho notarial o la notaría pública”.

9 “Llevar un registro en el que anota, mediante acta la fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados anotándose fecha y número de los recibos correspondientes. Anota asimismo su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes. El acta es firmada por el Juez, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar. Las actas se extienden en estricto orden cronológico, una a continuación de la otra sin dejar espacios libres.

Asentada y firmada el acta, el Juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y libro así como de la fecha de inscripción en el registro”.

10 Texto único ordenado de la ley orgánica del poder judicial artículo 68 aprobado por el decreto supremo 017-09-JUS.

Posteriormente, por Ley 29824 se regula nuevamente la Justicia de Paz en nuestro país.<sup>11</sup> Esta vez, en forma bastante restrictiva si comparamos con las facultades que tenían los jueces de paz en las normas anteriores. La nueva ley no hace distinción entre jueces de Paz Letrados o no Letrados.<sup>12</sup>

En el artículo 17 de la mencionada ley se regulan las facultades notariales<sup>13</sup> otorgadas a los jueces de Paz, y solamente una de ellas (en forma clara) se refiere al otorgamiento de una escritura pública.<sup>14</sup> Existe, en el mismo artículo, otra facultad que no es tan clara y se refiere a la transferencia de bienes muebles no registrables y que nos lleva a suponer la extensión (otorgamiento) de una escritura pública.

Ante la nueva regulación de funciones notariales a cargo de los jueces de Paz, todo parece indicar que el Estado lo que busca es desalentar el uso de la justicia de Paz, cuando se tenga que extender (otorgar) una escritura que contenga la transferencia de propiedad de un inmueble.

Si al presente comentario le agregamos que hoy, de conformidad con la Ley 30313, las escrituras públicas de transferencia de propiedad inmueble, deben ser extendidas por el notario de la localidad donde se ubica el inmueble materia de la transferencia, diera la impresión que se estaría buscando tutelar la fe pública documental exclusiva y excluyentemente en la fe notarial y no más en la fe pública especial, delegada o extra notarial<sup>15</sup> (en nuestra realidad representada por la justicia de Paz).

---

11 Norma (ley) que a la fecha se encuentra vigente.

12 La ley ha recibido la denominación de Ley de Justicia de Paz.

13 Dar fe de los actos y decisiones que adopten en asamblea las organizaciones sociales o comunales dentro de su jurisdicción.

Certificar firmas, copias de documentos y libros de actas.

Escrituras de transferencias posesorias (cuya facultad es descrita en la nota de pie siguiente).

Transferencia de bienes muebles no registrables hasta un límite de diez (10) unidades de referencia procesal.

Otorgamiento de constancias, referidas al presente, de posesión, domiciliarias, de supervivencia, de convivencia y otros que la población requiera y que el juez de paz pueda verificar personalmente.

Protestos por falta de pago de los títulos valores.

14 El artículo 17 de la ley regula en el numeral 3 a las escrituras de transferencia posesoria de bienes de un valor de hasta cincuenta (50) unidades de referencia procesal y que se ubiquen dentro de su jurisdicción. Sin la misma claridad en el numeral 4, se regula la transferencia de bienes muebles no registrables hasta un límite de diez (10) unidades de referencia procesal.

15 Que puede ser Parroquial, Militar, Marítima, Consular y Mercantil. La Fe Pública Especial puede ser la que concede la Ley determinados funcionarios a quienes usualmente se les denomina "fedatarios", porque se les ha otorgado la facultad de dar fe. Para el presente tema se recomienda el libro *La Fe Pública Extra Notarial*, de Eduardo Gutiérrez Del Solar y Bragado. Editorial Revista de Derecho Privado y Editoriales de Derecho Reunidas.

5. *¿REGISTRALMENTE QUE HA VENIDO SUCEDIENDO?*

Primero existió un vacío normativo, al no existir norma en el reglamento general de los registros públicos que se encargará de plantear reglas, primero para la calificación y luego la inscripción de las llamadas escrituras imperfectas.

Dicho vacío se ha venido cubriendo con la intervención del Tribunal Registral que, a través de los Precedentes de Observancia Obligatoria,<sup>16</sup> se encargó de generar las normas aplicables a la calificación de documentos judiciales en la modalidad de Escrituras Imperfectas.

No podemos negar que la regulación expedida por el Tribunal Registral responde a lo que los usuarios deciden apelar ante dicho instancia de calificación registral. Es decir, no se trata de una norma frente a una conducta, sino más bien se trata de una respuesta (que se termina convirtiendo en regla directriz) frente a la negativa de inscribir un acto y que merece para ser inscrito de una apelación<sup>17</sup> ante la segunda instancia registral (tribunal registral).

5.1. *Los precedentes de observancia obligatoria, en materia de documentos de la Justicia de Paz dictados por el Tribunal Registral.*

5.1.1. *Precedente de observancia obligatoria sustentado en la resolución 056-2002-ORLL-TRN.*

**“Las Escrituras Imperfectas otorgadas con los requisitos de ley por los jueces de Paz o Paz Letrado constituyen documentos públicos por haber sido otorgados por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones”<sup>18</sup>**

---

16 De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del reglamento general de los registros públicos los precedentes de observancia obligatoria son los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias.

17 La apelación es el recurso administrativo registral que se interpone contra lo resuelto por el registrador o la registradora al momento de la calificar. El artículo 142 del reglamento general de los registros públicos dispone que “procede interponer recurso de apelación contra: a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores, b) Las decisiones de los registradores y abogados certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados, c) Las resoluciones expedidas por los registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos (cabe indicar que el mencionado registro ya no existe por disposición expresa de la ley de garantía mobiliaria) y d) Las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral. No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones”.

18 Precedente de observancia obligatoria aprobado en el segundo pleno del tribunal registral - cuarto precedente.

El precedente de observancia obligatoria es la respuesta a la observación formulada por la registradora Rosa Amelia Vera Meléndez al título 028 del año 2002 en el registro de la propiedad inmueble de Chiclayo. La mencionada observación expresó: “La escritura pública presentada (de fecha 19 de julio de 2000 otorgada ante notario de Lambayeque, Luis Balcázar Rioja), en la cual se protocoliza la escritura imperfecta de compraventa ( de fecha 25 de abril de 1983) de una casa habitación ubicada en el distrito de San José , que no tiene antigüedad suficiente para inscribir la primera de dominio, debiendo cumplir con los cinco años exigidos en la ley; esto, según lo dispone el artículo 2018 del Código Civil, que prescribe lo siguiente: “para la inmatriculación o primera inscripción dominio es necesario exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años...”.

El interesado presentó un escrito de subsanación a través del cual hace ver a la registradora Vera Meléndez que la antigüedad solicitada de cinco años dispuesta en el artículo 2018 del Código Civil sí se cumple, porque la adquisición se hizo efectiva a la fecha de la escritura imperfecta (25 de abril de 1983) otorgada ante el juez de Paz del distrito de San José.

La registradora Vera Meléndez ratifica su observación y además agrega que “según el artículo 58 de la Ley Orgánica de del Poder Judicial, se señala que en lugares donde no hubiera Notario Público, los Juzgados de Paz Letrados asumirán ciertas funciones notariales, entre ellas: la de extender Escrituras Imperfectas; las que necesitarán de una protocolización del funcionario competente (Notario). Esa es la razón para que el Juzgado Mixto de Lambayeque, ordene elevar a Escritura Pública el contrato privado de fecha 25 de abril de 1983, extendido por el Juez de Paz Letrado del distrito de San José , porque de lo contrario por sí misma, no puede acceder al Registro”.

El Tribunal Registral, en su condición de segunda instancia de calificación, considera que el artículo 2018 del Código Civil debe ser leído y concordado con el artículo 2010 del mismo cuerpo normativo.<sup>19</sup> Es decir, para registrar la inmatriculación de un predio, dicho acto debe constar en un instrumento público, salvo disposición en contrario (que exista una ley, que determine lo contrario).

Asimismo, el tribunal registral en su resolución invoca el artículo 235 del Código Procesal Civil que describe y regula que documentos son instrumentos públicos, y luego de describir los mismos desde lo señalado por el Código Procesal Civil dice: “[...] son instrumentos públicos los otorgados por funcionario público en el ejercicio de sus atribuciones”, y “[...] que los jueces de paz letrados y los jueces de paz constituyen órganos jurisdiccionales del Poder Judicial, de acuerdo a lo establecido por el artículo

---

19 Artículo 2010: La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.



26 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Son funcionarios públicos que desarrollan las funciones jurisdiccionales que la Constitución y las leyes les han otorgado”.

Por último, el tribunal concluye diciendo que “por lo tanto, las escrituras imperfectas, otorgadas con los requisitos exigidos en la Ley Orgánica del Poder Judicial, tiene mérito inscriptorio, de acuerdo con lo prescrito por el artículo 2010 del Código Civil”. Por lo que el Tribunal Registral resuelve por revocar la observación formulada por la registradora Vera Meléndez y dispone la inscripción del título en tanto se cumpla con subsanar un aspecto formal en el título materia de apelación.

Cabe agregar que la Corte Suprema se ha pronunciado sobre la condición de funcionario público del juez de Paz.<sup>20</sup>

5.1.2. *Precedente de observancia obligatorio sustentado en las resoluciones 056-2002-ORLL-TRN y 056-2012-SUNARP-TR-A.*

**“El Registrador deberá oficiar al Colegio de Notarios correspondiente, a fin de emitir constancia de que en el lugar donde se realizó la Escritura Imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del juez de Paz Letrado. De igual forma, deberá oficiar a la Corte Superior correspondiente a fin de que expida constancia en la que se precise si el juez de Paz Letrado se encontraba en funciones en la fecha de otorgamiento de la escritura”<sup>21</sup>**

La primera de estas dos resoluciones también sustentó el precedente de observancia comentado líneas arriba, por lo que ya no será materia de comentario.

Pasamos a comentar la resolución 056-2012-SUNARP-TR-A.

Cuando la calificación registral de Escrituras Imperfectas se vio afectada por la falsedad documental de estas, el Tribunal Registral tuvo que dictar un Precedente de Observancia Obligatoria a través del cual se tenga que oficiar a las autoridades competentes (Colegio de Notarios y Corte Superior de Justicia) al momento de otorgar la Escritura Imperfecta.

---

20 Casación 1495-2012-San Martín: “[...] no habiendo sido necesario perfeccionar una compraventa hecha ante funcionario público incompetente [...]” (se refiere a un Juez de Paz que otorgó una Escritura Pública en una localidad donde había Notario; pero ello, como bien lo expresa la sentencia en casación, lo hace incompetente, pero no le quita su condición de funcionario público).

21 Precedente de observancia obligatoria aprobado en el centésimo noveno del pleno del tribunal registral, segundo precedente.

Se presenta al registro de predios de la ciudad de Juliaca una Escritura Imperfecta con la finalidad de solicitar la inmatriculación del predio denominado Jurintia Kakapunco ubicado en la Comunidad Campesina de Canchi Grande, sector Limacucho, jurisdicción del distrito de Caracoto, provincia de San Román, departamento de Puno.

Se presenta al registro de Predios de Juliaca, copia certificada notarialmente de la Escritura Imperfecta otorgada ante el juez de Paz de Primera Nominación del distrito de Caracoto y esta es observada por el registrador Vidner Lee Chahuares Sosa, quien expresó lo siguiente:

“Conforme se tiene del artículo 2018 del código civil, para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios. Concordante con el artículo 2010 de la citada norma en donde establece la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. Estando a las normas citadas en el presente caso, se adjunta copia legalizada (debió decir: certificada) de un documento privado –minuta– el mismo que es insuficiente para su calificación e inscripción, por lo que sÍrvase presentar título de propiedad que conste en instrumento público [...]”.

El Tribunal Registral utiliza para este caso los mismos argumentos que expresó en la resolución 056-2002-ORLL-TRN comentada en el anterior Precedente de Observancia Obligatoria, pero adiciona un elemento nuevo:

“El fundamento de esta función se encuentra en el interés del Estado en que su presencia se halle en los lugares más recónditos del país, y si el servicio público de la seguridad jurídica no puede ser otorgado por el llamado hacerlo, que lo sea por otro funcionario público designado por la ley. Sin embargo, el ejercicio de estas atribuciones se encuentra condicionada a que la sede del juzgado se encuentre a más de 10 kilómetros de distancia de residencia de un Notario Público, o donde por vacancia o ausencia por más de 15 días continuos no lo hubiera. También están limitadas a determinados asuntos: escrituras imperfectas, protestos y legalizaciones”.

Si bien es cierto que el Tribunal invoca el tema de la competencia del juez de Paz para otorgar la Escritura Imperfecta, no es menos cierto que el Tribunal no desarrolla que debe hacer el registrador cuando duda sobre la competencia del juez de Paz que otorgó la Escritura Imperfecta. No obstante, este vacío que el Tribunal tenía que regular el Precedente de Observancia versa sobre el tema de competencia sin que ninguna de las dos resoluciones que lo sustentan se haya desarrollado el tema.

Académicamente, podemos asegurar que el Precedente de Observancia Obligatoria regula el tema de la confirmación en sede registral de la competencia del

juez de Paz para otorgar la Escritura Pública Imperfecta ante la ausencia de Notario Público, por las dos resoluciones que sustentan el Precedente de Observancia Obligatoria no se ocupan del tema. Por lo expresado, creemos que nos encontramos ante un Precedente de Observancia Obligatoria que no tiene sustento en resoluciones del Tribunal Registral y se trata de una sumilla regulatoria de una situación no tratada en las resoluciones del Tribunal Registral.

Cabe agregar que en el presente tema de la “acreditación de la calidad de Juez de Paz”, para otorgar una Escritura Pública Imperfecta, la Corte Suprema también se ha pronunciado a través de una sentencia en casación.<sup>22</sup>

### 5.1.3. *Precedente de observancia obligatorio sustentado en resolución 150-2014-SUNARP-TR-A.*

**“La custodia de las escrituras imperfectas extendidas por los Jueces de Paz que hayan superado los cinco años señalados en el artículo 60 del D.S. 007-2013-jus le corresponde a la Oficina distrital de Apoyo a la Justicia de Paz<sup>23</sup> de la Corte Superior respectiva, la que debe autorizar el parte de la escritura para efectos de la inscripción registral. Por tanto, no se admitirán partes de escrituras imperfectas autorizadas por Jueces de Paz”<sup>24</sup>**

Cuando la calificación registral había superado los dos momentos antes mencionados (naturaleza pública de la escritura imperfecta y posible falsedad documental de la escritura imperfecta) aparece una nueva duda: ¿Qué sucede cuando la Escritura Imperfecta no fue presentada al registro en el momento posterior al de su otorgamiento y además han transcurrido más de cinco años?

Se presenta al Registro de Predios de Arequipa parte de la Escritura Imperfecta otorgada ante juez de Paz del distrito de La Joya Raúl Max Tamayo Bernedo y

---

22 Casación 1495-2012-San Martín: “[...] que el bien sub litis es de su propiedad al haberlo adquirido a través de una Escritura Imperfecta ante el Juez de Paz de Picota con fecha dos de Julio del año dos mil nueve, de ninguna manera puede oponerse al derecho de propiedad del demandado, al encontrarse inscrito en los Registros Públicos de Propiedad Inmueble de Tarapoto; más aún, cuando la buena fe que alude la recurrente como argumento de defensa, se encuentra cuestionada, al advertirse que en dicha localidad existe un Notario Público, no habiendo sido necesario perfeccionar una compra venta hecha ante funcionario público incompetente [...]”

23 Es un órgano de línea del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, tiene el nivel de Dirección Nacional de acuerdo con lo establecido por el artículo 21 del Decreto Supremo 043-2006-PCM. Tiene competencia nacional y está encargada de la formulación, planificación, gestión, ejecución y evaluación de las actividades de fortalecimiento y consolidación de la Justicia de Paz en el país. Se encuentra conformada por las Oficinas Distritales de Apoyo a la Justicia de Paz que tienen sede en cada Corte Superior de Justicia.

24 Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el centésimo vigésimo primer pleno del tribunal registral – primer precedente.

el registrador público señor Carlos Butrón Fuentes, quienes dentro de su función de calificación procedieron a observar entre otros temas por los siguientes:

“Se está presentando la Escritura Imperfecta de compra venta otorgada ante el Juez de Paz de La Joya, por falta de Notario. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Notariado, la Escritura Imperfecta debe contener la constancia del folio y libro, así como de la fecha de su inscripción en su registro, lo cual no consta de la documentación presentada. Debe acreditarse por parte de la constancia o certificación que emita la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que el Juez de Paz Raúl Tamayo Bernedo, a la fecha del otorgamiento de la Escritura, ejercía el cargo de Juez de Paz. Deberá asimismo acreditarse con constancia o certificación expedida por la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que la Juez de Paz de La Joya Verónica Amanda Butrón Vela, ejerce el cargo a la fecha del otorgamiento del parte notarial [...]”.

El Tribunal Registral entre otras preguntas se plantea la siguiente: ¿Se ha acreditado la competencia del ex juez de Paz Raúl Tamayo Bernedo (quien extendió la Escritura Imperfecta), así como la de la juez de Paz Verónica Amanda Butrón Vela (quien otorga el parte de la Escritura Pública Imperfecta materia de calificación en la presente apelación)?

Existen en el expediente administrativo dos constancias emitidas por la Secretaría de la Presidencia de la Corte Superior de Arequipa números 105 y 106 ambas del año 2013-ODAJUP-PRES-CSJA/PJ mediante las cuales certificar que el ex juez de Paz Raúl Max Tamayo Bernedo se ha desempeñado como juez de Paz de La Joya del 15 de octubre de 2004 hasta el 26 de marzo de 2008 y que la actual juez de Paz Verónica Amanda Butrón Vela se viene desempeñando como juez de Paz de La Joya desde el 27 de marzo de 2008 hasta la fecha de emisión de la presente.

Por lo expresado, el Tribunal Registral revocó la observación planteada por el registrador público de Arequipa.

Asimismo, el Tribunal se plantea otra interrogante: **¿Cuál es la formalidad que debe revestir la Escritura Pública Imperfecta para efectos de su inscripción?**

El Tribunal Registral aplica la decisión aprobada en el Pleno CIX, cuyo precedente de observancia ha sido comentado líneas arriba y que entre otros acuerdos dispuso: “Son admisibles los traslados de escrituras imperfectas extendidas ante juez de Paz emitidos por el organismo que debía conservar conforme a la ley en su poder la matriz a la fecha de su expedición, es decir, por los jueces de Paz, Oficina Distrital de Apoyo de Justicia de Paz o por el Archivo General de la Nación, según corresponda”.

Lo expresado por el Tribunal se relaciona con la autoridad competente para conservar (cuidar) la Escritura Imperfecta, teniendo en cuenta que los jueces no son eternos y además pueden dejar de ejercer el cargo.

El artículo 43 de la Ley de Justicia Paz regula la obligación del cuidado de los archivos y materiales del juzgado de paz.<sup>25</sup>

Los artículos 60 y 61 del Reglamento de la Ley de Justicia de Paz regulan el archivo de los libros y la conservación de archivos del Juzgado de Paz.<sup>26</sup>

Concluye el Tribunal con el siguiente razonamiento lógico: “[...] la escritura imperfecta fue extendida el 19 de febrero de 2008, por tanto desde su expedición hasta la fecha de la presentación del título al registro (20 de septiembre de 2013), han transcurrido 5 años, 7 meses y 1 día, es decir, se han superado los cinco (5) años señalados en el artículo 60 del Decreto Supremo 007-2013-JUS (Reglamento de la Ley de Justicia de Paz), por tanto la custodia del presente instrumento corresponde a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, quien deberá autorizar el parte de la escritura pública para efectos de su inscripción [...]”.

El presente razonamiento no fue materia de observación, por lo que el Tribunal decidió ampliar la observación de conformidad con lo regulado en el artículo 33 literal c2 del reglamento general de los registros públicos.<sup>27</sup>

## 5.2. *Calificación registral desde una resolución de Superintendencia*

Ante tantas situaciones no previstas reglamentariamente,<sup>28</sup> la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) ha dictado la resolución de superinten-

---

25 Artículo 43.- Durante su gestión, el juez de paz es responsable por el cuidado de los bienes que recibe bajo inventario al asumir el cargo. Al concluir su gestión se debe entregar todos los archivos, sellos, mobiliario y demás enseres correspondientes al juzgado al siguiente juez elegido, bajo responsabilidad. Los libros de actas y demás documentos que superen los cinco (5) años de antigüedad deben ser entregados a la Corte Superior correspondiente para su conservación en los archivos correspondientes. Los órganos de gobierno del Poder Judicial tienen la obligación de recuperar los archivos perdidos de los juzgados de paz y disponer su adecuada conservación en los archivos correspondientes, bajo responsabilidad.

26 Artículo 60.- Los libros del Juzgado de Paz y demás documentos que superen los cinco (05) años de antigüedad deben ser entregados por el Juez de Paz a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz respectiva, para su conservación en los archivos correspondientes.

Artículo 61.- La Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior de Justicia respectiva será responsable de la adecuada conservación de los libros de actas o registros y demás documentos que le remitan los Juzgados de Paz u otras dependencias en cumplimiento de lo dispuesto por el segundo y tercer párrafo del artículo 43 de la Ley.

27 Artículo 33 literal c.- Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, NO, se aplican en los siguientes supuestos:

C2) Cuando NO se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

28 Dejando expresa constancia que los Precedentes de Observancia Obligatoria cumplieron el rol de normas reguladoras.

dencia 087-2015-SUNARP/SN que aprueba la directiva 004-2015-SUNARP/SN,<sup>29</sup> que es de cumplimiento obligatorio por los registradores públicos a nivel nacional.

La antes mencionada norma busca regular el procedimiento registral desde: la presentación al registro, calificación, casos de suspensión del asiento de presentación y supuestos de tacha sustantiva de las Escrituras Imperfectas.

#### 5.2.1. *¿Cómo será la presentación de una Escritura Imperfecta al registro?*

Teniendo en cuenta la regla general de presentación observada por la Ley del Notariado<sup>30</sup> son los notarios (o sus presentantes) los obligados a presentar los partes notariales a los registros de predios, vehicular y de mandatos y poderes. Dicha regla ha sido aplicada textualmente para la presentación de Escrituras Imperfectas. Al respecto algunos comentarios.

Si bien es cierto que la norma tiene excepción porque permite que en la misma Escritura Imperfecta se incluya el nombre y el número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación a cualquiera de los tres registros mencionados en el párrafo anterior, no es menos cierto que exigirle a un juez de Paz Letrado, juez de Paz (no letrado), a la Oficina distrital de apoyo a la Justicia, a la Corte Superior o al Archivo General de la Nación (en estos tres últimos casos la norma no lo dice, pero debió decir “el representante de...”, sería complicar la presentación de la Escritura Imperfecta simplemente por querer aplicar la norma notarial a un espacio legal distinto. Los notarios tienen personal a su cargo, un juez de Paz es él y nadie más, por citar solo una contingencia que podría generar en su aplicación la norma materia del presente.

En cuanto al documento que deberá ser presentado al registro, la norma exige una “copia certificada” de la Escritura Imperfecta, con la finalidad de mantener el orden preexistente, se debió exigir y decir: Parte judicial. Como sucede con cualquier documento emanado de sede judicial.

#### 5.2.2. *¿Cómo serán las reglas de calificación por el registrador o la registradora de las Escrituras Imperfectas?*

Antes de analizar los supuestos planteados por la Superintendencia corresponde centrar conceptos de calificación como: la Observación y la Tacha Sustantiva.

---

29 Publicada el viernes 10 de abril de 2015.

30 Decreto Legislativo 1049 séptima disposición complementaria, transitoria y final.

La observación se da cuando el registrador advierte en el documento presentado defectos de forma y no de fondo.<sup>31</sup>

La tacha sustantiva se da cuando el registrador advierte defectos de fondo y no de forma.<sup>32</sup>

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos metodológicamente se ha ubicado en diversas situaciones de calificación y entendemos responden a su experiencia en el tema. Veamos cuáles son:

Cuando el documento sea otorgado por una persona analfabeta, la Escritura Imperfecta deberá contener la manifestación de voluntad de la persona y la huella digital de esta. Registralmente corresponde la Tacha Sustantiva.

Cuando en el documento (Escritura Imperfecta) no se hubiere consignado la nacional del o los otorgantes de la misma, bastará con haberse indicado el número de documento nacional de identidad o de ser el caso la libreta electoral. Registralmente no corresponde la Observación.

Cuando la Escritura Imperfecta verse sobre bienes con la calidad de propios y se haya omitido indicar el estado civil de quien adquiere se podrá subsanar la omisión del estado civil haciendo llegar al registro copia certificada del documento nacional de identidad, de la partida de matrimonio o de la partida de defunción. Corresponde discrepar de la posibilidad de subsanar la omisión del estado civil con la sola presentación del documento nacional de identidad o del carné de extranjería, ya que ninguno de los acredita el estado civil. Nos olvidamos que ambos son cédulas de identidad de la persona. Registralmente corresponde la Observación.

---

31 El reglamento general de los registros públicos en el artículo 40 describe que es una observación: “Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título.

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aun cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial”.

32 Artículo 42.- Tacha Sustantiva.

El registrador tachará el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.
- b) Contenga acto no inscribible.
- c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente.
- d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral.
- e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo.
- f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.

Cuando la Escritura Imperfecta contenga un acto de disposición de los bienes de una sociedad conyugal se aplicarán las reglas del artículo 315 del Código Civil. Registralmente, ante el incumplimiento de norma expresa e imperativa corresponde la Tacha Sustantiva.

Cuando se adquiera un bien inmueble (la norma usa el término predio, que no es el correcto), que tenga la calidad de social y solamente haya intervenido uno de los cónyuges, quien además manifestó un estado civil distinto, se dará cumplimiento a lo regulado en el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;<sup>33</sup> por lo que corresponde observar y subsanar dentro de la vigencia del asiento de presentación; de lo contrario se caerá en la tacha del título por haber caducado la vigencia del asiento de presentación.

Cuando se adquiere un bien mueble la regla sigue a nuestro Código Civil estableciendo que podrá ser adquirido por cualquiera de los cónyuges. El cónyuge que adquiere solo puede en la Escritura Imperfecta manifestar su voluntad indicando que se trata de un bien social. Si en la Escritura Imperfecta se hubiere omitido el estado civil o del nombre podrá subsanarse con una declaración jurada firmada y en la cual un notario público proceda a certificar dicha firma. Si la declaración jurada incurre en error o en dolo, el registrador no será responsable por lo declarado, ya que dicha declaración tiene la forma de una declaración jurada. Registralmente corresponde observar.

Otra regla de calificación establece que la minuta que dio origen a la Escritura Imperfecta no requiere ser autorizada por abogado. Registralmente, no corresponde observar.

Cuando falte la intervención de un testigo en la Escritura Imperfecta, lo que corresponde es la Tacha Sustantiva. Ello teniendo en cuenta que se trata de un defecto de fondo.

5.2.3. *¿Cómo será la regla de calificación cuando el registrador o la registradora se deben comunicar con las diversas entendidas encargadas de las Escrituras Imperfectas, ello teniendo en cuenta que la norma de la SUNARP incorpora lo que el Tribunal Registral había regulado a través de los Precedentes de Observancia Obligatoria?*

La forma documental que deberán usar los registradores para corroborar o comprobar que la Escritura Imperfecta cumple con lo que el ordenamiento legal le

---

33 “Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde hubiere inscrito a su favor un predio al que la ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad de bien se realizará en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición. Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del reglamento general de los registros públicos”.



exige es la del oficio. Es decir, deberá enviar un oficio a la autoridad competente. Suena raro y porque no “antiguo” que en el siglo de las comunicaciones (electrónicas) el Estado todavía se comunique a través de oficios.

**Oficio que deberá dirigir el registrador al Colegio de Notarios:** Se da con la finalidad de saber si se cumplieron los supuestos regulados en el artículo 58 de del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, es decir: si existe o no un notario a más de 10 km del juzgado de paz letrado o de paz (no letrado). En el supuesto de existir un notario a menos de 10 km deberá certificarse que el mismo no se encontraba ejerciendo su función, la plaza notarial estaba vacante o el notario estuvo ausente por 15 días continuos.

**Oficio que el registrador (en forma adicional al anterior oficio) deberá dirigir a la Corte Superior:** Se da con la finalidad de saber si el juez de Paz Letrado o el juez de Paz se encontraba en funciones al momento en el cual se extendió la Escritura Imperfecta.

**Oficio que el registrador deberá dirigir al juez de Paz Letrado, juez de Paz, a la Oficina Distrital de Apoyo a la Corte Superior o al Archivo General de la Nación:** Se da con la finalidad de saber sobre la “autenticidad” de la Escritura Imperfecta.

**¿Cómo actuará el Registrador cuando la Escritura Imperfecta fue otorgada durante la vigencia del Código de Procedimientos Civiles?**

La norma hace referencia a lo expresado en la pregunta y agrega: “[...] y antes de la vigencia del Código Procesal Civil”. La mencionada frase o el mencionado agregado no tiene sentido frente a la aplicación de la norma en el tiempo.

5.2.4. *¿Por qué se ha tenido que regular las Escrituras Imperfectas otorgadas durante la vigencia del Código de Procedimientos Civiles?*

Porque el procedimiento regulado por dicha norma es distinto y exigía que la Escritura Imperfecta fuera “protocolizada” ante un notario público, es decir, incorporada al Protocolo Notarial.

El registrador deberá cursar oficio al notario que extendió la “protocolización” o al Archivo General de la Nación si es que dicha institución es la que conserva la “protocolización” ante la ausencia del notario por muerte, renuncia o destitución.

5.2.5. *¿Será fácil o difícil obtener respuesta del Colegio de Notarios, de la Corte Superior, de la Oficina de Apoyo de la Corte Superior de Justicia o del Archivo de la Nación?*

La respuesta es muy sencilla; si en la capital de la república las respuestas son lentas, entonces corresponde o mejor dicho imaginarse, en la compleja geografía del

interior de nuestro país, cuánto tiempo tomará obtener una respuesta de cualquiera de las instituciones mencionadas en la pregunta que nos ocupa.

Por ello, correctamente la Sunarp ha decidido que el asiento de presentación<sup>34</sup> deberá ser “suspendido”.<sup>35</sup>

¿El asiento de presentación suspendido se quedará así hasta el infinito?

No. Luego de noventa (90) días hábiles contados desde el día en que se suspendió el asiento de presentación y de no haberse obtenido la respuesta solicitada a cualquiera de las instituciones antes mencionadas,<sup>36</sup> el registrador procederá a levantar la suspensión.

Entonces, por lo expresado en la norma deberíamos entender que la suspensión de la vigencia del asiento de presentación es por un plazo de 90 días hábiles. Ello, sin que la norma en comentarios haya modificado el reglamento general de los registros públicos.

5.2.6. *En el otro supuesto, es decir, cuando alguna de las instituciones consultadas por el registrador o la registradora obtenga respuesta a lo solicitado: ¿qué deberá hacer el registrador?*

Si la respuesta del Colegio de Notarios es porque no se dieron las condiciones para que ante un juez de Paz Letrado o un juez de Paz se otorgue (“extienda”, es el término notarial correcto) la Escritura Pública, lo que corresponde al registrador es tachar sustantivamente<sup>37</sup> el título materia de calificación.

---

34 El asiento de presentación es el primer asiento del procedimiento registral y, por tanto, se encarga de dar vida a este De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del reglamento general de los registros públicos:

“Los asientos de presentación se extenderán en el diario por riguroso orden de ingreso de cada título. El asiento de presentación se extiende en mérito de la información contenida en la solicitud d inscripción. Complementariamente podrán obtenerse del título presentado datos adicionales, siempre y cuando éstos no cambien el sentido de la información principal contenida en la citada solicitud [...]”. Tiene una vigencia de 35 días hábiles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del reglamento general de los registros públicos.

35 Y por lo expresado en la norma, lo que correspondía era modificar el artículo 29 del reglamento general de los registros públicos con la finalidad de ampliar las causas (motivos) por los que se “suspende” la vigencia del asiento de presentación.

36 Colegio de Notarios, Corte Superior de Justicia, Oficina Distrital de Apoyo de la Corte Superior y el Archivo General de Nación.

37 La Tacha Sustantiva se da cuando se afecta el fondo del acto materia de calificación. Se encuentra regulada en el artículo 42 del reglamento general de los registros públicos que ha previsto las siguientes situaciones en las que el registrador deberá tachar el título cuando: a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título, b) Contenga acto no inscribible, c) Se

Si la respuesta de la Corte Superior es porque ante el juez de Paz Letrado o juez de Paz ante quien se extendió la Escritura Pública no pertenece a la relación o registro de jueces debidamente acreditados ante la Corte Superior, lo que corresponde al registrador es tachar el título por falsedad documental<sup>38</sup> de este.

Pero, también podría estar frente al supuesto de que cualquiera de las instituciones jurisdiccionales<sup>39</sup> consultadas o el Archivo General de la Nación expresen “que no es posible” brindar respuesta (información) a lo consultado, lo que corresponde al registrador es tachar el título por adolecer de defecto insubsanable.<sup>40</sup>

Otro supuesto de tacha por defecto insubsanable se da cuando la extensión (otorgamiento) de la Escritura Imperfecta sea en fecha posterior al 3 de abril de 2012, día en el cual entró en vigencia la Ley 29824 (Ley de Justicia de Paz).

Por último, también corresponde la tacha por defecto insubsanable cuando la Escritura Imperfecta no haya sido protocolizada ante Notario Público,<sup>41</sup> de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles de 1912.

Todos y cada uno de los supuestos de Tacha expresados, tales como: Sustantiva. Falsedad documental o Defecto insubsanable no han sido materia de modificación

---

haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente, d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral, e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo, f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36

38 La Tacha por Falsedad del Documento se da cuando el registrador o el tribunal registral adviertan que el documento calificado es falso. Para llegar a determinar la falsedad, el registrador deberá haber practicado las averiguaciones necesarias que le permitan concluir que el documento es falso. La tacha por falsedad documental se encuentra regulada en el artículo 36 del reglamento general de los registros públicos. Con respecto a la falsedad documental del título, la Sunarp dictó la Resolución 019-2012-SUNARP/SN, que aprobó la directiva 001-2012-SUNARP-SN denominada “Bloqueo presunta por falsificación de documentos”, que ha servido de sustento a la reciente Ley 30313.

39 Juzgado de Paz, Juzgado de Paz Letrado y Corte Superior.

40 La Tacha por adolecer de Defecto Insubsanable se encuentra regulada en el artículo 42 literal a del reglamento general de los registros públicos.

41 El Decreto Legislativo 1049.- Ley del Notariado en los artículos 64,65 y 66 regula la figura notarial de la Protocolización:  
Artículo 64.- Por la protocolización se incorporan al registro de escrituras públicas los documentos que la ley, resolución judicial o administrativa ordenen.  
Artículo 65.- El acta de protocolización contendrá: a) Lugar, fecha y nombre del notario, b) Materia del documento, c) Los nombres de los intervinientes, d) El número de fojas de que conste; y e) Nombre del juez que ordena la protocolización y del secretario cursor y mención de la resolución que ordena la protocolización con la indicación de estar consentida o ejecutoriada o denominación de la entidad que solicita la protocolización.  
Artículo 66.- El notario agregará los documentos materia de la protocolización al final del tomo donde corre entada el acta de protocolización. Los documentos protocolizados no podrán separarse del registro de escrituras públicas por ningún motivo.

del Reglamento General de los Registros Públicos. Por un tema de orden normativo, lo que correspondía, era modificar el reglamento general de los registros públicos.

6. CONCLUSIONES

- a) La Justicia de Paz cumple una función de Conciliación.
- b) La Justicia de Paz utiliza las costumbres para resolver sus conflictos.
- c) La Justicia de Paz cuenta con facultades notariales.
- d) La Justicia de Paz hoy no cuenta con facultad para otorgar Escrituras Públicas, que no tengan que ver con la Transferencia de la Posesión.
- e) Las Escrituras “Imperfectas” otorgadas ante la Justicia de Paz “siempre que” contengan actos inscribibles pueden llegar al registro para ser inscritas.
- f) El Tribunal Registral es quien (en sede registral) ha venido ejerciendo la función regulatoria de decisión en la calificación registral a través de los Precedentes de Observancia Obligatoria.
- g) La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, es quien, en uso de su facultad de regulación, ha dictado una directiva sobre calificación registral de documentos judiciales emitidos por la Justicia de Paz.
- h) En dicha directiva, se han planteado tres espacios de regulación: presentación al registro, calificación registral, comunicación con las diversas autoridades competentes y de manera específica cuando la escritura “imperfecta” se encontraba regulada por el Código de Procedimientos Civiles.
- i) La Protocolización por un Notario se da, cuando la ley, una resolución judicial o una resolución administrativa así lo han decidido.
- j) Los nuevos supuestos de tacha regulados en la directiva sobre calificación de documentos judiciales otorgados por la Justicia de Paz debieron generar la modificación del Reglamento General de los Registros Públicos, situación que nos llevará en el tiempo a tener que contar con un Texto Único Ordenado “nuevo” de la mencionada norma.

7. BIBLIOGRAFÍA

DE BELAUNDE LÓPEZ DE ROMAÑA, Javier. La reforma del sistema de justicia. Instituto Peruano de Economía Social de Mercado. Sin fecha de edición. Lima, Perú.

Comisión especial para la reforma integral de la administración de justicia. Los problemas de la justicia en el Perú: hacía un enfoque sistémico. Junio de 2004. Lima, Perú.

PÁSARA, Luis. Tres claves de la justicia en el Perú. Fondo Editorial de la Universidad Católica del Perú. Mayo de 2010. Lima, Perú.

GUTIÉRREZ DEL SOLAR, Eduardo. La Fe Pública Extra notarial. Editorial revista de Derecho Privado. Febrero de 1982. Madrid, España.

LANDA ARROYO, César y VELAZCO LOZADA, Ana. Constitución Política del Perú 1993. Pontificia Universidad Católica del Perú. Agosto de 2005. Lima, Perú.