

La técnica del precedente en el ámbito Registral: mecanismo de control de la función calificadora.

AUTOR: Javier Anaya Castillo (*)

SUMARIO: I. Introducción. II. La técnica del precedente en el ordenamiento jurídico peruano. III. La regla del *stare decisis*. IV. Definición y caracteres del precedente de observancia obligatoria aprobado por el Pleno Registral. V. El precedente y su relación con la independencia en la función calificadora. VI. Fundamentos que justifican el efecto vinculante de la técnica del precedente en el ámbito registral. VII. Presupuestos para el establecimiento de un precedente en el ámbito registral. VIII. Procedimiento para la aprobación de un precedente. IX. Los requisitos de aplicación del precedente X. Alcances del efecto vinculante de los precedentes. XI. Formas de extinción de los precedentes registrales. XII. Conclusiones.

* Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú, con estudios en Maestría de Derecho Civil en esa misma casa de estudio y con estudios de especialización en derecho registral en la Universidad Autónoma de Madrid – Curso CADRI 2010. Abogado consultor de la Gerencia Registral de la SUNARP. Docente universitario. Se ha desempeñado como abogado del Tribunal Registral. Actualmente es miembro de la Comisión Consultiva de Derecho Inmobiliario del Colegio de Abogados de Lima.

LA TÉCNICA DEL PRECEDENTE EN EL ÁMBITO REGISTRAL: MECANISMO DE CONTROL DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA

I. Introducción

En el ámbito del procedimiento registral, el Tribunal Registral es el órgano de la SUNARP con competencia nacional que conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa los recursos de apelación interpuestos contra las observaciones, tachas y otras decisiones emitidas por los Registradores y Abogados Certificadores. Sin embargo, además de las funciones aludidas está dentro de sus atribuciones el poder establecer en los Plenos Registrales¹ precedentes de observancia obligatoria, los cuales establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos o derechos inscribibles, y que por su fuerza vinculante deben ser seguidos por las instancias registrales en todo el ámbito nacional.

Desde nuestro modo de ver el tema resulta a todas luces importante, pues la técnica del precedente empleada por el Tribunal Registral peruano, le ha permitido a este cuerpo colegiado aprobar desde el 2002 hasta la fecha un aproximado de ciento setenta y ocho (178) precedentes de observancia obligatoria en materia registral, de los cuales ciento veinte seis (126) se encuentran todavía vigentes, constituyendo tales criterios interpretativos un verdadero mecanismo de control de la función calificadora al delimitar la aplicación del derecho en la calificación de los títulos presentados al registro. Siendo ello así, consideramos que resultará ilustrativo compartir en este Foro la experiencia peruana de cómo se emplea esta valiosa herramienta en el ámbito registral.

Conforme a lo señalado a través de la presente ponencia, se analizarán los siguientes aspectos: la regla del *stare decisis* en el Common Law; el precedente y el concepto de independencia en la función calificadora; los fundamentos que justifican el efecto vinculante de la técnica del precedente en el ámbito registral; los presupuestos para el establecimiento de un precedente en el ámbito registral, el procedimiento para su aprobación; los requisitos que deben concurrir para su aplicación, los alcances del efecto vinculante de los precedentes; y finalmente las formas de extinción de los precedentes registrales.

II. La técnica del precedente en el ordenamiento jurídico peruano.

Es bien conocido que la técnica del precedente es un instrumento propio de los sistemas pertenecientes a la tradición jurídica del *Common law*, y que dada su importancia, ha alcanzado un notable desarrollo en el sistema judicial de los

¹ El pleno registral es la reunión de los vocales que integran el Tribunal Registral que, debidamente convocado, se pronuncia sobre diversos aspectos vinculados a sus funciones. Los plenos registrales se realizan en sesiones ordinarias y extraordinarias, bajo modalidades presenciales y no presenciales.

Estados Unidos de América². Sin embargo, pese a que nuestro sistema jurídico no pertenece a dicha tradición es posible hablar de la técnica del precedente en nuestro país por cuanto este fenómeno, extremadamente difundido en los ordenamientos del *Civil Law*, se encuentra recogido en diversas normas legales y reglamentarias del ordenamiento jurídico peruano.

Así, en materia constitucional, la técnica del precedente se encuentra regulada en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Constitucional³, cuya fuerza vinculante, según señala el propio Tribunal Constitucional⁴, sería “*similar a una Ley*”⁵. En el ámbito de los procesos judiciales, el legislador también ha dotado a la Corte Suprema del Poder Judicial el empleo de esta valiosa herramienta. Así, en los procesos civiles, la técnica del precedente se encuentra regulada en el artículo 400 del Código Procesal Civil⁶, mientras que en los procesos penales, el artículo 301-A del Código de Procedimientos Penales⁷ contempla el empleo de esta figura.

En el ámbito de las actuaciones administrativas, pese a constituir las resoluciones de los Tribunales Administrativos actos administrativos, y por ende, contar con una eficacia limitada por su eventual impugnación judicial⁸, vemos que el artículo VI del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N°

² A partir de la implementación de la *judicial review of legislation* (o control judicial de constitucionalidad de las leyes) en Norteamérica, fue necesario establecer la vinculación de todos los jueces a los precedentes aprobados por la Corte Suprema.

³ Artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Constitucional

“Las sentencias del Tribunal Constitucional que adquieren la autoridad de cosa juzgada constituyen precedente vinculante cuando así lo exprese la sentencia, precisando el extremo de su efecto normativo. (...)”

⁴ En la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 10 de octubre de 2005, expediente N° 0024-2003-PI/TC, se ha señalado con relación al precedente que: “(...) *la regla general externalizada como precedente a partir de un caso concreto se convierte en una regla preceptiva común que alcanza a todos los justiciables y que es oponible frente a los poderes públicos. (...)*”.

⁵ Cabe resaltar que en el caso particular de estos precedentes, dada la trascendencia de los fines que se pretende alcanzar a través de los procesos constitucionales, esto es: garantizar la primacía de la Constitución y la vigencia efectiva de los derechos constitucionales, resulta atendible que dichos criterios interpretativos sean de obligatorio cumplimiento para todos los operadores jurídicos. (Artículo II del Título Preliminar del Código Procesal Constitucional)

⁶ Artículo 400.- “La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial.

La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente. (...)”

⁷ Artículo 301-A.- Precedente obligatorio.

1. Las sentencias de la Sala Penal de la Corte Suprema, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, constituyen precedente vinculante cuando así lo expresen las mismas, precisando el extremo de su efecto normativo. Cuando la Sala Penal de la Corte Suprema resuelva apartándose del precedente, debe expresar los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan la sentencia y las razones por las cuales se aparta del precedente. En ambos casos la sentencia debe publicarse en el Diario Oficial y, de ser posible, a través del Portal o Página Web del Poder Judicial.

⁸ PAREDES INFANZON, Jelio. *La predictibilidad jurídica y el precedente: precedentes vinculantes: constitucional, judicial, administrativo, stare decisis, certiorari*. Editorial San Marcos, Lima, 2008, p. 185.

27444, ha regulado esta técnica al indicar que: *“1. Los 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. (...)”* (el subrayado es nuestro).

Cabe anotar que en el ámbito administrativo existe mayor regulación normativa sobre el particular pues son varias las entidades estatales que -a través de sus tribunales administrativos o de determinados funcionarios públicos- tienen la potestad de que los actos administrativos expedidos por estos constituyan precedentes de observancia obligatoria. Así por ejemplo tenemos al Tribunal Fiscal⁹, al Tribunal de Contrataciones del Estado¹⁰, al Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual del INDECOPI¹¹, al Contralor General del República¹², al Superintendente de la Superintendencia de Banca y Seguros¹³, entre otras entidades.

En el ámbito registral, la técnica del precedente se encuentra recogida en el artículo 64¹⁴ del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 139-2002-JUS del 19/7/2002, como una atribución exclusiva del Tribunal Registral, que es el órgano con competencia nacional que conoce y resuelve en última instancia administrativa los recursos de

⁹ Artículo 154 del Código Tributario: *“Las resoluciones del Tribunal Fiscal que interpreten de modo expreso y con carácter general el sentido de normas tributarias, así como las emitidas en virtud del Artículo 102°, constituirán jurisprudencia de observancia obligatoria para los órganos de la Administración Tributaria, mientras dicha interpretación no sea modificada por el mismo Tribunal, por vía reglamentaria o por Ley. (...)”* (el subrayado es nuestro).

¹⁰ Decreto Legislativo N° 1017, Ley de Contrataciones con el Estado.

Artículo 53.- *“(...) Mediante acuerdos adoptados en Sala Plena, los cuales constituyen precedentes de observancia obligatoria, el Tribunal de Contrataciones del Estado interpreta de modo expreso y con carácter general las normas establecidas en la presente norma y su Reglamento.”*

¹¹ Decreto Legislativo N° 807, Ley de Facultades, Normas y Organización del Indecopi.

Artículo 43.- *“Las resoluciones de las Comisiones, de las Oficinas y del Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual que al resolver casos particulares interpreten de modo expreso y con carácter general el sentido de la legislación constituirán precedente de observancia obligatoria, mientras dicha interpretación no sea modificada por resolución debidamente motivada de la propia Comisión u Oficina, según fuera el caso, o del Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual.”*

¹² Ley N° 27785. Artículo 32.- En el desempeño de su gestión, el Contralor General de la República se encuentra facultado para: l) Emitir Resoluciones de Contraloría, que constituyen precedente de observancia obligatoria y de cumplimiento inexcusable.

¹³ Ley N° 26702. Artículo 349.- *“Son atribuciones del Superintendente, además de las ya establecidas en la presente ley, las siguientes: (...) 6. Interpretar, en la vía administrativa, sujetándose a las disposiciones del derecho común y a los principios generales del derecho, los alcances de las normas legales que rigen a las empresas del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros, así como a las que realizan servicios complementarios, constituyendo sus decisiones precedentes administrativos de obligatoria observancia; (...)”*

¹⁴ Artículo 64.- *“Son funciones del Tribunal Registral: (...) 3. Aprobar precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen. (...)”* Cabe agregar que en igual sentido el numeral 1 del artículo 19 del Reglamento del Tribunal Registral aprobado por la Res. 263-2005-SUNARP-SN, establece que: *“Son atribuciones del Pleno Registral: 1. Aprobar, modificar o dejar sin efecto los precedentes de observancia obligatoria. (...)”*

apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción formuladas por los Registradores Públicos. En el mismo sentido, el artículo 158 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales.

III. La regla del *Stare decisis*.

Ahora bien, antes de abordar algunas nociones generales sobre la técnica del precedente empleada por el Tribunal Registral, debe tenerse presente que un concepto clave para comprender la dinámica y el desarrollo de esta técnica es sin duda la regla del *Stare decisis* (estar a lo ya decidido), cuyo nombre proviene del aforismo latino *stare decisis et quia non movere*¹⁵ que prescribe el respeto de las decisiones del pasado¹⁶.

La doctrina del *stare decisis* no tuvo su origen inmediato en el modelo del Common Law Inglés del siglo XIII, pues esta regla, tal como la conocemos en la actualidad, recién se introdujo en los Estados Unidos en el siglo XIX¹⁷ para responder a una necesidad de seguridad jurídica. De acuerdo con esta regla, se impone a los jueces del Common Law el deber de decidir los casos que han de conocer atendiendo a la forma en que casos semejantes han sido resueltos en el pasado¹⁸. De esa manera se trata de sujetar y controlar a los jueces en su tarea creadora e interpretativa del derecho.

Dicha regla o principio se proyecta en dos sentidos¹⁹: vertical y horizontal. Así, mientras que el primero de ellos (*stare decisis vertical*) alude a la obligación de los tribunales de seguir los precedentes de sus superiores jerárquicos, el segundo (*stare decisis horizontal*) alude a la obligación de los tribunales de seguir sus propios precedentes. En el ámbito registral termina ocurriendo lo mismo pues la fuerza vinculante del precedente aprobado por el Pleno Registral no sólo se da en *forma vertical*, esto es, respecto de los Registradores Públicos, que constituyen la

¹⁵ La locución *Stare decisis et non quia non movere*, significa en traducción flexible: "estar a lo decidido y no perturbar lo ya establecido, lo que está quieto"

¹⁶ BELTRAN DE FELIPE y GONZALES GARCÍA. Las sentencias básicas del Tribunal Supremo de los Estados Unidos de América, BOE, Madrid, CEPC, 2005, p. 23.

¹⁷ Como explica Díez Sastre, antes de esa fecha no era posible desarrollar una teoría semejante en el Common Law, pues "no había publicaciones fiables de las decisiones judiciales, que son un presupuesto técnico imprescindible para poner en práctica cualquier teoría basada en la influencia de las decisiones pasadas sobre las futuras. (...) Tampoco se había diseñado una ordenada planta judicial, necesaria para establecer un sistema de vinculación a los precedentes basada en una escala jerárquica. Además, hasta entonces el Derecho se entendía como algo trascendental, que no era creado por los jueces, sino encontrado y declarado por ellos." DÍEZ SATRE, Silvia. *El precedente administrativo Fundamentos y eficacia vinculante*. Marcial Pons. Madrid, 2008, pp. 107-108.

¹⁸ AHUMADA RUIZ, María Ángeles. "Stare decisis y creación judicial del Derecho (Constitucional). A propósito de El precedente constitucional en el sistema judicial norteamericano, de Ana Laura Magaloni Kerpel". En Revista Española de Derecho Constitucional. Madrid, 2003, año 23, número 67, p. 356.

¹⁹ LEGARRE, Santiago y RIVERA, Julio Cesar. *Naturaleza y Dimensiones del Stare Decisis*. En *Revista Chilena de Derecho*, Vol. 33 N° 1, 2006 p. 113.

primera instancia administrativa dentro del procedimiento registral, sino también de *forma horizontal*, pues se obliga a todas las salas conformantes del Tribunal Registral a seguir y aplicar sus propios precedentes.

IV. Definición y caracteres del precedente de observancia obligatoria aprobado por el Pleno Registral.

En líneas anteriores habíamos comentado que nuestro ordenamiento jurídico no ha sido nada esquivo frente a la posibilidad de adoptar para sí la técnica del precedente, pues como se ha señalado, el empleo de dicha técnica, ha logrado materializarse en el ámbito de los procesos constitucionales, civiles, penales, e incluso en los procedimientos administrativos. Sin embargo, pese a tener un origen común, esto es, la regla del *stare decisis* anglosajón, las diferencias existentes en cuanto a los presupuestos de su aprobación y los efectos de su aplicación, nos van a permitir arribar a la conclusión de que se pueden establecer distinciones conceptuales entre el precedente constitucional, el judicial y el administrativo.

No es propósito del presente trabajo abordar las diferencias existentes entre cada uno de estos precedentes, pero dado que en nuestro ordenamiento jurídico el procedimiento registral es un procedimiento administrativo²⁰, consideramos que a partir de la doctrina desarrollada sobre el precedente administrativo, podremos contar con mayores elementos para establecer un marco conceptual entorno a los precedentes registrales.

Pues bien, hechas estas precisiones, podemos empezar diciendo que a diferencia de otros tribunales administrativos²¹, en el ámbito registral no existe una norma legal que regule la técnica del precedente. Son las normas reglamentarias, y en particular el artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos, las que van atribuir esta potestad al Tribunal Registral de la SUNARP. Al respecto, si

²⁰ Si bien a nivel de la doctrina se mantiene aún el debate en torno a la naturaleza jurídica del procedimiento registral (esto es, si es jurisdiccional, administrativo o de jurisdicción voluntaria), en nuestro ordenamiento jurídico el procedimiento registral estaría más acorde con las características propias de un procedimiento administrativo. Sobre el particular, resulta muy ilustrativo lo señalado por Antonio Pau Pedrón: *“Ahora bien, la función registral tiene una particularidad entre todas las funciones administrativas: consiste en la aplicación del Derecho Privado. Se trata por tanto de lo que la doctrina italiana ha llamado –con una denominación nada original, sino puramente descriptiva– “administración pública del Derecho Privado”. (El pionero de esta denominación fue Zanobini, que empezó a utilizarla en el año 1918: “L’ammministrazione pubblica del Diritto privato”, en Rivista di Diritto pubblico, vol. X, año 1918, pág. 169). Se trata de decisiones de carácter administrativo que inciden en relaciones jurídicas-privadas. (...) Por tanto, la función registral es una función administrativa que corresponde a lo que impropriamente se llama jurisdicción voluntaria y con propiedad debía llamarse administración pública de Derecho Privado. (...) El procedimiento registral (incluyendo en el una de sus fases, la calificación – insisto: la calificación como acto, no su contenido-) debe regirse por el Derecho administrativo.”* PAU PEDRÓN, Antonio. *La Publicidad Registral*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2001, p. 261.

²¹ Así, por ejemplo el Tribunal Fiscal (del MEF) o el Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (del INDECOPI) tienen la atribución legal de establecer precedentes de observancia obligatoria.

bien dicha situación no es la más recomendable, por cuanto su aprobación legal le confiere legitimidad (al ser aprobada por el parlamento) y mayor jerarquía en el plano normativo, consideramos que la flexibilidad que caracteriza a la regulación reglamentaria, podría bien ser aprovechada para configurar con mayor rigor técnico los aspectos vinculados a los presupuestos para su establecimiento, el procedimiento para su aprobación, los requisitos de su aplicación y la delimitación de los efectos de su alcance vinculante.²²

Ahora bien, el aludido Art. 158 del RGRP define a los precedentes de observancia obligatoria como *“acuerdos adoptados (...) en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de normas que regulan los actos y derechos inscribibles”*. Aquí corresponde hacer la siguiente precisión. La Ley N° 27444 define a los precedentes de observancia obligatoria como aquellos *actos administrativos* que al resolver casos particulares interpretan de modo expreso y con carácter general el sentido de la legislación. En esa misma línea, la normativa que regula la técnica del precedente para el caso de los demás tribunales administrativos, es clara en precisar que la resolución (acto administrativo) expedida por estos, constituye jurisprudencia o precedente de observancia obligatoria²³.

En el ámbito registral ocurre una situación particular. De la regulación formulada por el artículo 158 del RGRP se deduce que lo que constituye precedente de observancia obligatoria no es en estricto²⁴ la resolución (acto administrativo) de donde se extrae el criterio interpretativo, sino el *acuerdo* adoptado en el Pleno Registral que *establece un criterio de interpretación vinculante*. Ello, se puede corroborar de las propias resoluciones expedida por el Tribunal Registral que han sustentado los criterios interpretativos vinculantes, pues en ninguna de estas (resoluciones), dicha instancia ha indicado expresamente (ya sea en sus considerandos o en su parte resolutive) que la misma constituye jurisprudencia o precedente vinculante.

Cabe resaltar que esta forma de aprobar precedentes no es empleada por ningún tribunal administrativo²⁵, pues la resolución (acto administrativo) que resuelve el

²² De allí que la descripción del precedente de observancia obligatoria prevista en el artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos sea más amplia y detallada que la prevista en otras normas legales aplicables a otros tribunales administrativos.

²³ En la práctica, las resoluciones de los tribunales administrativos que constituyen jurisprudencia o precedentes de observancia obligatoria, se cuidan en precisar cuál es el extremo vinculante, esto es, cual es la regla jurídica (*ratio decidendi*) que deberá seguirse para casos similares.

²⁴ De acuerdo con el artículo 1 de la Ley N° 27444: *“Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.”* Conforme a ello, los acuerdos aprobados en los Plenos Registrales no son actos administrativos, pues si bien constituyen una declaración emitida por el Tribunal Registral (entidad estatal), los efectos subjetivos que producen no son concretos, esto es, no produce efectos jurídicos sobre una situación-administrativa específica.

²⁵ Cabe resaltar que si bien en el caso del Tribunal Fiscal, los criterios interpretativos vinculantes se aprueban por acuerdos de Sala Plena (lo que sería el Pleno Registral), tal como ocurre en el Tribunal Registral, dicha regla jurídica se encuentra contenida expresamente en la resolución

caso concreto es la que contiene la regla jurídica que luego va a devenir en vinculante. En cambio, en el ámbito registral, el criterio interpretativo vinculante (precedente) se procesa, modula y aprueba en los Plenos Registrales²⁶.

Con relación a ello, corresponde señalar lo siguiente. En primer lugar, encontramos justificado que sea el Pleno Registral y no una sala del Tribunal Registral el encargado de aprobar un precedente, pues si cada sala (a la fecha hay 5 salas) tuviera tal potestad, podrían expedirse precedentes totalmente contradictorios o parcialmente discrepantes. Es cierto que el Pleno Registral de ninguna manera constituye una tercera instancia, pero atendiendo a la naturaleza de su conformación, esto es, la reunión plena de todos los vocales, consideramos que de esa manera se podría garantizar una adecuada deliberación y un mayor grado de legitimación en cuanto a la aprobación de estos precedentes.

En segundo lugar, no es tarea fácil determinar qué aspecto de la resolución (acto administrativo) contiene la regla jurídica vinculante (*ratio decidendi*²⁷), sin embargo, cuando el Pleno Registral aprueba un precedente como un acuerdo, esto es, delimitando su contenido y alcance, se facilita la identificación del mismo (se aísla pues la *ratio decidendi* del asunto concreto), evitando de esa manera que los Registradores Públicos puedan invocarlo erróneamente para resolver un caso concreto.

No obstante ello, hay un aspecto medular dentro de la técnica del precedente que jamás se puede obviar: la vinculación entre la regla jurídica vinculante (*ratio decidendi*) y el caso concreto. Esta conexión es trascendental pues para efectos de aplicar el precedente debe evidenciarse la existencia de similitudes fácticas entre el caso a resolver y aquél del que emana el precedente. Es decir, si el Registrador quiere aplicar un precedente a un caso concreto, no solo debe analizar la *ratio decidendi* sino evaluar de manera previa la resolución del Tribunal Registral que sustentó el precedente.

Por otro lado, la conexión antes descrita es tal, que no deja de llamar la atención que el propio artículo 158 del RGRP prevea como una forma de extinguir el precedente el hecho de que éste sea dejado sin efecto por un mandato judicial

administrativa que resuelve el caso concreto, la misma que luego se publica en el diario oficial El Peruano.

²⁶ Cabe recordar que en el anterior Reglamento General de los Registros Públicos (aprobado por Res. N° 195-2001-SUNARP/SN), el anterior artículo 158 precisaba que: "(...) *Las Resoluciones mencionadas deberán precisar el criterio de observancia obligatoria de manera expresa y se publicarán en el Diario Oficial El Peruano.*" Gonzales Loli comentando el aludido artículo derogado, señalaba que: "*Quizás la más importante innovación respecto a las resoluciones que expidan los Tribunales Registrales, es la exigencia que las resoluciones que constituyan precedentes de observancia obligatoria, deberán precisar el criterio de observancia obligatoria de manera expresa y se publicarán en el Diario El Peruano.*" (el subrayado es nuestro). GONZALES LOLI, Jorge. *Comentarios al Reglamento General de los Registros Públicos*. Gaceta Jurídica, Lima, 2002, p. 601.

²⁷ La *Ratio Decidendi* es la formulación general del principio, regla o razón general que constituyen la base necesaria del acto administrativo concreto. Esta parte de la resolución administrativa tiene fuerza vinculante y constituye el precedente administrativo.

firme. Si asumimos la tesis equivocada²⁸ de que sólo los criterios aprobados expresamente por el Pleno Registral constituyen precedente, dejando de lado la resolución de donde se extrajo la regla jurídica vinculante, como podría el Poder Judicial enervar los efectos de un precedente, si lo que se somete a su revisión no son los acuerdos plenarios sino las resoluciones expedida por el Tribunal Registral en la vía contenciosa administrativa (es decir, lo que se impugna es el caso concreto de donde se externaliza la regla jurídica vinculante). Sostener lo contrario, esto es, ignorar la vinculación entre el criterio aprobado en el Pleno Registral y la resolución que lo sustentó, no solo ocasionaría dificultades en cuanto su aplicación, sino que haría inviable la posibilidad de que el Poder Judicial pueda indirectamente revisar y dejar sin efecto un precedente registral.

Teniendo en cuenta ello, no compartimos lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 155-2010-SUNARP-SN del 16.6.2010, resolución que modificó el artículo 33 del Reglamento del Tribunal Registral²⁹. De acuerdo con la modificación formulada a dicho precepto, ya no se requeriría publicar en el diario oficial “El Peruano” la resolución que sustentó el precedente, pese a ser un presupuesto necesario³⁰ que facilitaría su aplicación dentro del procedimiento registral.

Por otro lado, bajo una concepción clásica del precedente administrativo³¹, se le suele definir como una norma que se deduce, como mínimo, de la resolución de dos decisiones administrativas. Este concepto evoca una necesidad de reiterancia de los actos administrativos que contienen la regla jurídica para luego convertirla en precedente de observancia obligatoria. Sin embargo, como más adelante señalaremos, los criterios reiterados en los actos administrativos no serían el único supuesto que justifique la necesidad de aprobar un precedente. En el ámbito registral, se aprecia que a diferencia de lo que ocurre en otras regulaciones, el

²⁸ En la resolución del Tribunal Registral N° 085-2005-SUNARP-TR-L del 18.2.2005, se sostuvo que: “sólo los criterios aprobados expresamente por el Pleno Registral y publicados en el diario oficial “El Peruano” constituirán precedentes de observancia obligatoria”. Si bien coincidimos con dicha resolución en el sentido de indicar que el precedente es el criterio aprobado por el Pleno Registral (*ratio decidendi*), por el contrario no compartimos la idea de desvincularlo con la resolución que lo sustentó. Y esto último ocurre al indicar que la publicación en el diario El Peruano sólo se hará respecto de los criterios interpretativos aprobados como vinculantes.

²⁹ Art. 33 del Reglamento del Tribunal Registral: “Los precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral deben publicarse en el Diario Oficial “El Peruano”, mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral, (...). Adicionalmente, dichos precedentes, conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, se publicarán en la página web de la SUNARP.”

³⁰ Como indica Moral Soriano, la invocación de los precedentes, con carácter general, es prácticamente imposible si no se da un presupuesto técnico esencial: la publicación de la resolución judicial. Así, entiende que los requisitos fundamentales para analizar el uso del precedente es la motivación y la publicación. MORAL SORIANO, Leonor. *El Precedente judicial*, Marcial Pons, Madrid, p.158.

³¹ Al respecto Ortíz Díaz, se refiere al precedente administrativo como: “La norma de derecho objetivo inducida de dos decisiones al menos de la administración activa, en el ejercicio de sus facultades discrecionales, vinculante para el administrador ante supuestos idénticos, excepto los casos en que razones de oportunidad y conveniencia derivada de la valoración del interés público exigen un trato de desigualdad de los administrados ante la administración” ORTIZ DÍAZ, José. El precedente administrativo. En RAP, N° 24, 1957, p.102.

artículo 158 del RGRP contempla este supuesto, al indicar que los criterios reiterados en las resoluciones del tribunal serán sometidos a consideración del Pleno Registral para su *eventual* aprobación.

V. El precedente y su relación con la independencia en la función calificadora.

La autonomía o independencia en la función calificadora implica que sus decisiones sean adoptadas libres de presiones o de influencias por sujetos extraños a la actividad específica que ella comporta. Es decir, en mérito a esta autonomía o independencia que goza el Registrador, nadie puede interferir en el momento en que éste evalúa, estudia y confronta los títulos presentados al registro³². Por tanto, el Registrador no se encuentra subordinado o supeditado a las decisiones o criterios de sus superiores jerárquicos³³ o a las solicitudes o requerimientos de los otorgantes del acto o derecho, o de cualquier otro tercero interesado³⁴.

De otro lado, la autonomía o independencia en la función calificadora supone también que el Registrador tenga *libertad de criterio* para realizar el examen o el enjuiciamiento de los títulos presentados al Registro, a efectos de determinar si el derecho o la situación jurídica que se pretende publicitar cumple o no con los requisitos previstos en la normativa legal correspondiente y de esa manera dilucidar si merece la acogida registral solicitada.

Sin embargo, la función calificadora no es una actividad que esté exenta de críticas y de cuestionamientos pues so pretexto de ampararse en la independencia o autonomía se pueden cometer algunos excesos³⁵. En ese sentido, la técnica del precedente empleada por el Tribunal Registral se presenta como una expresión de control que se hace de *la discrecionalidad con la que cuenta el Registrador para ejercer la función calificadora*. Ello ocurre justamente porque el precedente opera

³² ORTIZ PASCO, Jorge. Apuntes de Derecho Registral. Editorial Dante Antonioli Delucchi, Lima 2005, p. 102.

³³ La no subordinación a la que aludimos, no comprende las decisiones emitidas por el Tribunal Registral, pues en aquellos casos en que la eschela de observación, tacha o liquidación emitida por el Registrador sea apelada por el administrado, éste se encuentra vinculado al criterio que sobre el particular haya esgrimido dicho cuerpo colegiado, en tanto órgano revisor de segunda y última instancia administrativa.

³⁴ Por tanto, como bien explica Antonio Coghlan el Registrador *“cuando califica el conjunto inscriptorio no recibe ni obedece a directivas de ninguna fuente, sea que persiga orientar, limitar o impedir la calificación que a él sólo toca producir, lo cual no significa el ejercicio de una potestad discrecional o arbitraria, porque se trata esencialmente de un quehacer jurídico que debe cumplirse con arreglo al derecho vigente.”* COHLÁN, Antonio. Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1984, p.135

³⁵ Sobre el particular se ha señalado: *“A menudo se observa que los Registradores Públicos cometen excesos en la función calificadora como: Exigiendo documentos innecesarios, los cuales no son requeridos por norma alguna, retardando la calificación en el tiempo exigido por la ley y el reglamento, calificando actos que no son inscribibles, vinculados a los actos inscribibles, observando títulos que contienen defectos insubsanables, esperando la conclusión del plazo del asiento de presentación para inoportunamente tacharlo, entre otros.”* VASQUEZ RAMIREZ, Esperanza Amarillis. Excesos en la función calificadora de los Registros Públicos en el Perú. En: Folio Real Nº 2, Año 1, Nº 2, Lima 2001, p. 115.

en los ámbitos de actuación discrecional o de utilización de conceptos jurídicos indeterminados. Así, lo que sucede es que en virtud del precedente, en un caso concreto, y sólo para ese caso, se reduce la discrecionalidad del Registrador al imponérsele una alternativa interpretativa para los casos sucesivos que sean semejantes.

En ese orden de ideas, consideramos que la técnica del precedente empleada por el Tribunal Registral se convierte en un medio necesario para garantizar la integridad y la coherencia en el ámbito del razonamiento jurídico y de la toma de decisiones jurídicas que efectúan los Registradores en su labor calificadora³⁶. Por tanto, cuando el Tribunal Registral aprueba un precedente de observancia obligatoria, la independencia o autonomía (libertad de criterio) con la que cuenta el Registrador para emitir un pronunciamiento sobre la procedencia de una solicitud de inscripción, se encuentra limitada al criterio interpretativo vinculante que para dicho caso similar ya ha adoptado el tribunal.

VI. Fundamentos que justifican el efecto vinculante de la técnica del precedente en el ámbito registral.

Ahora bien, teniendo en cuenta que gracias a la técnica del precedente es posible limitar la aplicación del derecho por parte de los diversos operadores jurídicos que, de ese modo, se someten a cierto control (ello, por el efecto vinculante del precedente); ahora habría que preguntarse cuáles pueden ser las razones que justifican limitar la discrecionalidad con la que cuentan los registradores y el propio Tribunal Registral.

*** *El principio de igualdad en la aplicación de la ley***

Un primer fundamento básico del carácter vinculante de estos precedentes es el principio de igualdad ante la Ley, que en el caso peruano, estaría previsto en el artículo 2.2 de la Constitución Política. De acuerdo con dicho principio, la igualdad no significa igualdad de derechos, sino igualdad de la Ley; es decir, la Ley es la misma para todos los ciudadanos. Asimismo, para que exista la igualdad jurídica no basta con que la Ley sea igual para todos, sino que es inexcusable que se le aplique a todos del mismo modo. Así, tal como ocurre en el ordenamiento jurídico español, la igualdad en el Perú tiene una doble dimensión: igualdad en la Ley e igualdad en la aplicación de la Ley³⁷.

³⁶ Si bien como indica Miguel Beltrán de Felipe, el grado de densidad normativa existente en una materia, determina la apertura de un mayor o menor margen de decisión discrecional de la administración; podemos afirmar que en el caso particular de los Registradores, pese a la excesiva regulación legal y reglamentaria que hay sobre la materia, la función calificadora no deja de estar provista de autonomía o independencia suficiente para aplicar el derecho. BELTRÁN DE FELIPE, Miguel. *Discrecionalidad Administrativa y Constitución*, Madrid, Tecnos, 1995, p.111.

³⁷ Según explica Eguiguren Praeli, la igualdad es un derecho constitucional que tiene dos componentes primordiales uno de ellos es la igualdad de la ley o en la ley, que consiste en el límite al legislador que le impide aprobar leyes que contravengan el principio de igualdad de trato al que tienen derecho todas las personas; y el otro es la igualdad en la aplicación de la ley, que impone la obligación a todos los órganos públicos "por la cual éstos no pueden aplicar la ley de una manera

Conforme a ello, la igualdad en su vertiente de aplicación de la Ley, que es la que nos importa para el tema en cuestión, se presenta como el fundamento básico del reconocimiento de la eficacia jurídica del precedente dentro del ámbito administrativo, y en particular, del procedimiento registral. Por tanto, en un sistema como el nuestro, donde el precedente administrativo no vincula por su carácter consuetudinario ni por su autoridad³⁸, el principio de igualdad no sólo se convierte en el elemento principal que justifica su efecto vinculante, sino que por la versatilidad de su contenido, el esquema de funcionamiento interno del precedente termina siendo análogo a la estructura del principio de igualdad, al poner en relación o comparación el caso precedente con el caso actual (*juicio de semejanza*)³⁹.

En tal sentido, podemos afirmar que de conformidad con el principio de igualdad en la aplicación de la Ley, los registradores públicos al momento de calificar los títulos presentados al registro, no podrían aplicar de modo desigual la normativa registral cuando estén frente a casos semejantes⁴⁰. Sin embargo, desde nuestro modo de ver, la casuística registral ha evidenciado que por la dinámica misma del procedimiento inscriptorio⁴¹, se podría vulnerar innecesariamente dicho principio. En ese escenario, el efecto vinculante de los precedentes aprobados por el Tribunal Registral se justifica porque su aplicación permite materializar el principio de igualdad al impedir que los registradores puedan ofrecer soluciones distintas para supuestos sustancialmente iguales.

*** Los principios de seguridad jurídica y de buena fe**

Siguiendo la doctrina sobre precedente administrativo que ha desarrollado Díez-Picazo Giménez⁴², podemos sostener que los principios de seguridad jurídica y de

distinta a personas que se encuentra en casos o situaciones similares". EGUIGUREN PRAELI, Francisco. Estudios Constitucionales. ARA Editores, 1era. Edición, mayo 2002, p. 97.

³⁸ Sobre el particular resulta pertinente lo señalado por Silvia Díez Sastre: "(...) Posteriormente, a finales del siglo XIX, se desarrolló la teoría de la igualdad en la aplicación de la Ley. De forma paralela se recuperó la figura del precedente. Ahora bien, con el fin de realizar esa nueva vertiente de la igualdad, el precedente tuvo que despojarse de las características que anteriormente poseía. El precedente no vincula ya por su carácter consuetudinario, ni por su autoridad, como sucede en los sistemas anglosajones. El precedente se aplica a través de la igualdad y pierde, así, su posible carácter normativo." DÍEZ SATRE, Silvia. Ob. cit., p. 308.

³⁹ Ibid., p. 316.

⁴⁰ El principio constitucional de igualdad en la aplicación de la ley, sirve de sustento también del principio de imparcialidad previsto en el numeral 1.5 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, que establece que: "*Las autoridades administrativas actúan sin ninguna clase de discriminación entre los administrados, otorgándoles tratamiento y tutela igualitarios frente al procedimiento, resolviendo conforme al ordenamiento jurídico y con atención al interés general.*"

⁴¹ En el procedimiento de inscripción hay determinados factores como: la abundante carga laboral, la tendencia a la reducción de los plazos para emitir pronunciamiento, la rotación de los registradores en las secciones, entre otros; que en suma, dificultan la labor calificadora de los Registradores y que pone en riesgo la posibilidad de que el control de legalidad que realizan estos funcionarios se realiza en desmedro del principio de igualdad al cual hemos hecho referencia.

⁴² DÍEZ-PICAZO GIMÉNEZ, Luis María. La Doctrina del Precedente administrativo. En RAP, N° 98, 1982, pp. 13-14.

Buena fe también fundamentan, como complemento del principio de igualdad, el carácter vinculante del precedente administrativo.

Así, la seguridad jurídica, entendida como la *previsibilidad*⁴³ de que los poderes públicos, “*en un caso concreto, actuarán o dejarán de hacerlo y de que, si actúan, lo harán de una manera determinada y no de otra*”⁴⁴, servirá de sustento para justificar el efecto vinculante del precedente. Así, bajo la expectativa razonablemente fundada sobre cuál ha de ser la actuación del poder en la aplicación del derecho, se retira cualquier riesgo de incertidumbre sobre la manera en que será tramitada y resuelta la solicitud de inscripción sometida a decisión del Registrador. En el caso peruano, el principio de predictibilidad previsto en el numeral 1.15 del artículo IV del título preliminar de la Ley N° 27444⁴⁵, constituye una expresión de la seguridad jurídica en el ámbito administrativo, principio que desde nuestro modo ver resulta aplicable al procedimiento inscriptorio⁴⁶.

De otro lado, la buena fe en la actuación de la administración implica que los Poderes Públicos no pueden defraudar la legítima confianza que los ciudadanos aprecian objetivamente en su actuación. Es decir, la buena fe se basa en la legítima expectativa de que debe producirse en cada caso las consecuencias usuales, esto es, las que se han producido en casos similares.

*** El principio de interdicción de la arbitrariedad**

⁴³ Nuestra Norma Fundamental no reconoce de modo expreso a la seguridad jurídica como un principio constitucional, pero el Tribunal Constitucional Peruano, en el Exp. N° 0016-2002-AI (FJ.3) ha precisado sobre el particular lo siguiente: “*El principio de la seguridad jurídica forma parte substancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad. Tal como estableciera el Tribunal Constitucional español, la seguridad jurídica supone “la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho” (STCE 36/1991, FJ 5). El principio in comento no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la “predecible” reacción, sea para garantizar la permanencia del statu quo, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal.*” (el subrayado es nuestro).

⁴⁴ DÍEZ-PICAZO GIMÉNEZ, Luis María, Ob. Cit. p. 13.

⁴⁵ Artículo IV, 1.15 Principio de Predictibilidad: “*La autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.*”

⁴⁶ Cabe resaltar que si bien el principio de predictibilidad es de origen administrativo, consideramos que al ser una expresión material del principio de seguridad jurídica, resulta extensivo al procedimiento registral de inscripción. Ello además se puede constatar de reiterada jurisprudencia del Tribunal Registral, en donde se ha invocado el aludido principio para sustentar la aplicación del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos: Res. N° 121-A-2006-SUNARP-TR-L del 1/3/2006, Res. 1729-2011-SUNARP-TR-L de 9/9/2011, 191-2011-SUNARP-TR-T de 3/30/2011, entre otras.

Otro aspecto que fundamente el carácter vinculante de los precedentes administrativos (y por ende los del Tribunal Registral) es el principio de la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, el cual es la otra cara de los principios de igualdad, seguridad jurídica y buena fe, pues trata de proteger los mismos valores, pero desde el punto de vista de los poderes públicos, prohibiéndoles conductas desiguales y desleales.⁴⁷

VII. Presupuestos para el establecimiento de un precedente en el ámbito registral.

La incorporación en el procedimiento registral de la figura del precedente plantea la siguiente cuestión: ¿cuándo es posible fijar un precedente? Con el propósito de sentar algunas pautas objetivas, señalaremos algunos de los presupuestos que pueden dar mérito a la aprobación de un precedente en el ámbito registral.

- *Cuando existan criterios reiterados*: Este presupuesto se encuentra regulado en el artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos y establece la posibilidad de que los criterios reiterados existentes en las resoluciones del Tribunal Registral sean sometidos a consideración del Pleno Registral para su eventual aprobación como precedentes de observancia obligatoria. De acuerdo con el aludido artículo, habrá criterio reiterado cuando sea asumido en más de dos Resoluciones emitidas por una misma Sala o diferentes Salas del Tribunal⁴⁸. Debe tenerse presente que la reiterancia de criterios no conlleva necesariamente a la aprobación de un precedente, pues en más de una oportunidad la falta de quórum necesario ha impedido la configuración de este presupuesto.

- *Cuando existan criterios discrepantes*. Este segundo supuesto se presenta cuando al interior del propio Tribunal Registral existen criterios interpretativos discrepantes sobre un mismo tema⁴⁹. Así, el literal b.2 del artículo 33 del

⁴⁷ Sobre el particular, Eduardo Soto señala: "(...) Se impone, también, en cuanto un órgano de la administración (...) que decide de manera dada ante determinadas situaciones que debe resolver, no puede jurídicamente decidir un caso análogo o semejante, de manera distinta, por cuanto al disponer así vicia su decisión, al modificar su modo de decidir sin que exista razón jurídica alguna suficiente, justificada y razonable, para alterar, variar o modificar sus precedentes decisiones. Si así actuare, incurre de inmediato en una diferencia arbitraria." SOTO KLOSS, Eduardo. "Acercas de la obligatoriedad de los precedentes en la actividad administrativa del Estado". En: Revista Chilena de Derecho, Volumen 26, Nº 02, 1999, pp. 399-402.

⁴⁸ A modo de ejemplo podemos citar el caso del precedente que regula la calificación de Resoluciones judiciales, el cual fue aprobado en el V Pleno Registral realizado los días 5 y 6 de setiembre de 2003. Dicho criterio interpretativo se sustentó en forma reiterada en las siguientes resoluciones: Nº 452-1998-ORLC/TR del 04 de diciembre de 1998, Nº 236-1999-ORLC/TR del 21 de setiembre de 1999, Nº 279-2000-ORLC/TR del 11 de setiembre de 2000, Nº 406-2000-ORLC/TR del 21 de noviembre de 2000, Nº 435-2000-ORLC/TR del 13 de diciembre de 2000, Nº 448-2001-ORLC/TR del 17 de octubre de 2001, Nº 160-2001-ORLC/TR del 09 de abril de 2001, 070-2002-ORLC/TR del 04 de febrero de 2002, Nº 030-2003-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2003 y Nº 216-2003-SUNARP/TR del 04 de abril de 2003.

⁴⁹ Consideramos que la discrepancia de criterios al interior de las 5 Salas que conforman el Tribunal Registral ocurre, en principio, por la falta de especialización en la conformación de dicho ente colegiado. Es decir, dado que una sala del Tribunal Registral, al margen de la competencia territorial que ejerce para resolver las apelaciones, tiene la potestad de revisar recurso interpuestos

Reglamento General de los Registros Públicos, establece la posibilidad de que en el caso que una Sala considere que deba apartarse del criterio ya establecido por otra, solicite la convocatoria a un Pleno Registral Extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer, pudiendo tener este último el carácter de precedente vinculante si su aprobación se realiza con la mayoría suficiente (11 votos).

- *Cuando exista un vacío normativo.* Resulta atendible que en aquellos casos en que exista algún vacío normativo que pueda evocar una disparidad de criterios interpretativos en el proceso de integración de alguna regla jurídica al caso concreto, el Pleno del Tribunal cubra esta laguna mediante la aprobación de un precedente. Ello a fin de descarta la ambigüedad e incertidumbre en la aplicación del derecho por parte de los Registradores Públicos⁵⁰.

- *Cuando se evidencia la necesidad de cambiar de precedente vinculante.* Este supuesto tampoco se encuentra regulado en algún dispositivo legal o reglamentario, pero entendemos que el grado de rigidez de la vinculación a los precedentes es pasible de modularse. Esto se consigue a través de la técnica del *overruling*. De acuerdo con esta técnica, no se aplica la regla anterior cuando su efecto sea perpetuar un error o cuando haya razones suficientemente convincentes para apartarse de ella.

VIII. Procedimiento para la aprobación de un precedente.

De acuerdo con el Reglamento del Tribunal Registral los Vocales se reúnen en Pleno Registral, en sesiones ordinarias y extraordinarias, las cuales son

contra títulos que versan sobre actos inscribibles en todos los registros jurídicos. Esto puede generar que sobre un mismo tema particular, dos salas del tribunal pueden emitir pronunciamientos discrepantes. A modo de ejemplo, tenemos el caso reciente del contrato de comodato como acto inscribible en el Registro de Predios. En la Resolución N° 317-2001-ORLC/TR del 23/7/2001 se señala que el comodato no es un acto inscribible en el Registro de Predios; mientras que en las Resoluciones N° 486-2008-SUNARP-TR-L del 7/5/2000 y 1606-2010-SUNARP-TR-L del 5/11/2010 se señala lo contrario; esto es, que el comodato es un acto inscribible en el Registro de Predios. Esta situación de discrepancia de criterios llevo a que el LXXXIV Pleno Registral realizado los días 9 y 10 de febrero de 2012 se aprobará el siguiente precedente: *“El contrato de comodato no es un acto inscribible en el Registro de Predios”*

⁵⁰ A modo de ejemplo podemos citar el caso del precedente que regula la inscripción de la excusa, la renuncia y la remoción del cargo de albacea en el Registro de Testamentos, el cual fue aprobado en el I Pleno Registral realizado los días 13 y 14 de setiembre de 2002. Esto ocurre, por cuanto ni el Código Civil de 1984 ni el Reglamento del Registro de Testamentos de 1970 aprobado por la Junta de Vigilancia de los Registros Públicos, han tipificado como acto inscribible el cargo de albacea. Frente a dicho vacío normativo, resulta atendible que a fin evitar la disparidad de criterios en las instancias registrales, se precise mediante la aprobación de un precedente la posibilidad de que determinado acto sea inscribible o no. El tenor del precedente es el siguiente: *“La excusa de aceptación del cargo de albacea, así como la renuncia y remoción judicial de dicho cargo, si bien no se encuentran previstos como actos de inscripción obligatoria, nada obsta para que puedan ser inscritos en el Registro de Testamentos, en tanto este registro también busca otorgar seguridad a quienes contraten con los que aparezcan inscritos como albaceas”*. Criterio adoptado en la Resolución N° 622-2001-ORLC/TR del 28 de diciembre de 2001, publicada el 21 de enero de 2002.

convocadas⁵¹ por el Presidente del Tribunal. Las sesiones ordinarias se realizan obligatoriamente dentro de la primera semana de los meses de abril, agosto y diciembre de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizan en cualquier momento, cuando las convoque el Presidente o lo soliciten por lo menos tres Vocales, debiendo convocarse en este último caso dentro de los quince días calendarios siguientes a la solicitud.

Para que exista quórum en primera convocatoria es necesaria la presencia de por lo menos once (11) Vocales. Si el Pleno Registral no se constituye por falta de quórum en la fecha prevista en la convocatoria, se constituye en segunda convocatoria una hora después, en el mismo lugar, bastando para su realización la presencia de ocho (8) Vocales. Cabe resaltar que el Pleno Registral queda válidamente constituido, sin cumplir los requisitos anteriormente mencionados, cuando se reúnen todos sus miembros y acuerden por unanimidad iniciar la sesión, así como también las cuestiones a tratar.

Ahora bien, como ya se ha señalado, los precedentes son aprobados por el Pleno del Tribunal Registral y se pueden dar a partir de cualquiera de los supuestos señalados en el punto anterior. Para su aprobación se requiere el voto a favor de las dos terceras partes de los vocales concurrentes. De lo contrario el criterio interpretativo puede quedar aprobado como un acuerdo⁵² con efecto vinculante sólo para las salas del Tribunal Registral.

Una vez que los precedentes de observancia obligatoria son aprobados por el Pleno Registral se publican en el Diario Oficial “El Peruano”, mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral. La publicación genera los efectos de obligatorio cumplimiento de los precedentes a partir del día siguiente de producirse estos. Asimismo, se ha previsto que los precedentes, conjuntamente con las resoluciones que motivaron la adopción de los criterios contenidos en estos, se publicarán en la página web de la SUNARP.

Con relación al tema de la publicación, ya habíamos adelantado que lo mejor hubiera sido mantener el criterio normativo anterior; esto es, que la publicación en el Diario Oficial “El Peruano” se realice conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, para de esa manera facilitar la aplicación del precedente al garantizar la vinculación entre la regla jurídica vinculante (*ratio decidendi*) y el caso concreto.

⁵¹ En caso el Presidente del Tribunal no cumpla con realizar la respectiva convocatoria a sesión ordinaria, y como consecuencia de ello, no pueda realizarse el Pleno Registral dentro de las fechas establecidas, ésta la efectuará el Vicepresidente a solicitud de un Vocal o de oficio. Del mismo modo, en caso que el Presidente del Tribunal no cumpla con convocar a sesión extraordinaria, la convocatoria la realizará el Vicepresidente, a solicitud de por lo menos tres (3) Vocales.

⁵² Los acuerdos no están regulados en el Reglamento General de los Registros Públicos. En el tercer Pleno del Tribunal Registral realizado el 23 de febrero de 2003 se sometió a debate la posibilidad de que los temas que no se aprueben como precedente de observancia obligatoria, queden como acuerdos vinculantes para la sala plena, esto es, vincules de manera obligatoria a todos los integrantes de las 5 salas que conforman el Tribunal Registral. Sin embargo, fue en el cuarto Pleno del Tribunal Registral celebrado el 6 de junio de 2003 que se aprobó por unanimidad el carácter vinculante de los acuerdos.

IX. Los requisitos de aplicación del precedente.

Teniendo en cuenta que la técnica del precedente es una figura cuyo origen y desarrollo son propios de países pertenecientes al sistema del *Common Law*, vemos que nuestro sistema jurídico carece de una teoría general del precedente que permita explicar de manera clara y ordenada que tipo de requisitos deben concurrir para que proceda la aplicación de un precedente. Es por ello que, como explica Michelle Taruffo⁵³, junto con la noción misma del precedente se han trasladado a nuestro ordenamiento algunos conceptos con los que dicha técnica se articula en la cultura angloamericana. Así, a propósito de varias sentencias expedidas por Tribunal Constitucional Peruano, se puede advertir que han entrado a nuestro vocabulario términos como *ratio decidendi* y *obiter dictum*, o como *distinguishing* y *overruling*.

De otro lado, como bien indica Morón Urbina⁵⁴, deben concurrir necesariamente ciertos requisitos para estar dentro de los alcances de la obligatoriedad de un precedente administrativo. Así, debe existir identidad entre ambas situaciones de hecho (identidad objetiva), debe tratarse de la misma persona jurídica administrativa (identidad subjetiva), que el precedente invocado no sea manifiestamente ilegal, y que el interés público no justifique el apartamiento del precedente.

En este orden de ideas, a partir de la doctrina del *stare decisis* y la doctrina del *precedente administrativo*, vamos a señalar cuáles son los requisitos que deben concurrir para que los Registradores y el propio Tribunal Registral empleen la técnica del precedente.

IX. 1 La identidad o coincidencia objetiva entre los presupuestos de hecho.

Desde nuestro modo de ver este primer requisito constituye un elemento esencial para poder establecer si determinado precedente resulta o no aplicable, pues de no concurrir este requisito el precedente no se toma en cuenta o simplemente no existe⁵⁵. La identidad o coincidencia objetiva presupone un juicio de semejanza (*test of similarity*) cuyo resultado arroje una coincidencia fáctica entre el supuesto de hecho precedente y el actual. Dicha semejanza debe predicarse tanto de las

⁵³ TARUFFO MICHELE. “*Dimensión del Precedente Judicial*”. En Jus-Constitucional 1/2008. Lima. p.26. Este ensayo forma parte de los Studi in memoria di Gino Gorla (Milán, 1994) y apareció en la Revista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile, Año XLVIII, N° 2, Milán, 1994. Título original: *Dimensioni del precedente giudiziario*. El autor ha autorizado expresamente su publicación en Jus-Constitucional y la traducción ha sido realizada por el profesor Juan Monroy Galvez.

⁵⁴ Quien en este punto de su trabajo sigue los lineamiento formulados en los trabajos desarrollados por Ortiz Díaz y Diez-Picazo Giménez. MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Gaceta Jurídica, Lima, 2009, p.97

⁵⁵ Como indica José Ortiz Díaz: “*Este actúa en la aplicación del principio de igualdad en el tiempo. Cuando la Administración aplica o desarrolla el principio de igualdad simultáneamente o al mismo tiempo, sin relación a situaciones pasadas o anteriores, no aparece el precedente. (...)*” (el subrayado es nuestro). ORTIZ DÍAZ, José. El precedente administrativo. En RAP, N° 24, 1957, p.98.

circunstancias de hecho, como de las reglas de derecho que han de aplicarse al caso concreto⁵⁶.

Sobre el particular, resulta pertinente lo señalado por Díez-Picazo Giménez⁵⁷, quien afirma que: “(...) *si las circunstancias o presupuestos de hecho son similares, y en el segundo caso la administración actúa de un modo diferente, es que no está cumpliendo los fines que el ordenamiento señala a la potestad utilizada. (...) Por ello la administración debe actuar siempre en un mismo sentido cuando exista la misma ratio; esto es, si los hechos y el derecho llevan a actuar de igual manera, la administración está vinculada a sus propios precedentes.*” (el subrayado es nuestro).

Cabe resaltar que esta evaluación previa de semejanza no supone la existencia de una identidad absoluta entre las circunstancias de hecho, pues como explica Díez Sastre, de ser esto así se reduciría a unos márgenes mínimos la posible aplicación del precedente, no encajando con la estructura del principio de igualdad⁵⁸ que se pretende resguardar con el precedente. En el ámbito del procedimiento inscriptorio, existe un amplio margen de libertad para apreciar la existencia de esa identidad objetiva. Así, tanto los Registradores Públicos como el propio Tribunal Registral, al amparo de la independencia o autonomía en la función calificadora, podrán determinar mediante la técnica de las distinciones o *distinguishing*⁵⁹, si existen diferencias materiales entre los hechos del caso presente y los del caso precedente que exijan el establecimiento de una regla distinta.

Resulta oportuno precisar que la exigencia de la identidad o coincidencia objetiva entre los presupuesto de hecho, también presupone que la aplicación del precedente despliegue actuaciones favorables⁶⁰ (inscripción del título) o de gravamen (denegatoria de inscripción) respecto de los intereses de los administrados. Así, dado el efecto vinculante del precedente aprobado por el Tribunal Registral, su cumplimiento no solo puede suponer para al administrado que el derecho o la situación jurídica rogada tenga la acogida registral solicitada, si no que en aplicación del mismo se deniegue el acceso del acto rogado al Registro.

⁵⁶ DÍEZ SATRE, Silvia. Ob. cit, p. 248.

⁵⁷ DIEZ-PICAZO GIMÉNEZ, Luis María. La Doctrina del Precedente administrativo. En RAP, N° 98, 1982, pp. 21-22.

⁵⁸ “(...) A diferencia de otros derechos de libertad o seguridad que se refieren a una propiedad, la igualdad es un derecho relacional. Por ello, su contenido es más difícil de aprehender. La igualdad establece una relación comparativa entre elementos, cosas, hechos o personas que son diferentes en algún aspecto, de lo contrario habría identidad, no igualdad. De manera que entre los términos de la comparación debe existir alguna diversidad. (...)” DÍEZ SATRE, Silvia. Ob. cit, p. 313.

⁵⁹ Como señala Beltrán de Felipe y Gonzales García, el procedimiento del *Distinguishing* es la forma más efectiva de romper las ataduras del precedente. La idea central de esta herramienta es demostrar diferencias fácticas entre el caso anterior y el actual, es decir, demostrar que la *ratio* de un precedente no se aplica satisfactoriamente al caso a resolver. BELTRAN DE FELIPE y GONZALES GARCÍA. Op. Cit. p. 34.

⁶⁰ El principio de pro-inscripción recogido en el segundo párrafo del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece que: “En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro”.

IX. 2 La identificación de la *ratio decidendi*.

Como habíamos señalado en líneas anteriores uno de los mayores retos –o dificultades– que plantea la técnica del precedente es determinar qué parte de la sentencia (o acto administrativo para efecto del presente análisis) debe ser considerada vinculante. Para responder esta cuestión debemos hacer referencia a la diferencia que existe entre *holding* y *dictum*. El *holding*, también conocido como *ratio decidendi* (un criterio decisivo), alude a “la respuesta que el tribunal da a las partes respecto a la cuestión jurídica que el caso plantea”; mientras que el *dictum*, u *obiter dictum*, “se refiere aquellas consideraciones jurídicas que elabora el tribunal y que, en su opinión, no son necesarias para fundamentar la decisión alcanzada”⁶¹. Teniendo en cuenta la distinción anotada, será el *holding* o *ratio decidendi* de la sentencia aquello que vincule en aplicación de la técnica de *stare decisis*, toda vez que contiene la regla o razón que fue determinante para resolver el caso.

Ahora bien, a diferencia de lo que ocurre con el precedente constitucional, donde el artículo VII del Título Preliminar del CPC, exige que el propio Tribunal Constitucional precise el extremo de la sentencia que tiene el efecto normativo (determinación de la *ratio decidendi*), en el caso de los precedentes aprobados por el Pleno del Tribunal Registral no existe dispositivo alguno que prescriba dicha exigencia. No obstante ello, de la revisión de los precedentes aprobados en los diversos Plenos Registrales realizados desde el 2002 hasta la fecha, se advierte que la regla jurídica vinculante (*ratio decidendi*) es determinada, en cuanto su alcance y contenido por el propio Pleno del Tribunal Registral.

Así, luego de la presentación de la propuesta de precedente formulada por el Vocal ponente, y el posterior debate, si el criterio interpretativo cuenta con la mayoría suficiente el Pleno delibera en un segundo momento la aprobación del tenor final que va a contener la regla jurídica vinculante. Como ya habíamos adelantado, pese a que el artículo VI del Título Preliminar de la Ley N° 27444, de manera muy genérica señala que todo el acto administrativo es el precedente vinculante (esto es, sin hacer distinción entre *Obiter dicta* y *ratio decidendi*), la fórmula empleada por el tribunal resulta ser adecuada e idónea pues permite conocer con claridad cual es el extremo vinculante de la resolución del Tribunal Registral.

Sin perjuicio de ello, no podemos dejar de señalar que el precedente administrativo no es más que una actuación de la administración que resuelve un caso concreto. No se trata, por tanto de una actividad normativa. En esa medida, los precedentes aprobados por el Tribunal Registral carecen de fuerza normativa, pero no por ello dejan de producir efectos jurídicos vinculantes en el ámbito registral.

⁶¹ MAGALONI KERPEL. A.L., El precedente Constitucional en el Sistema Judicial norteamericano, Madrid, McGraw-Hill, 2001, p. 81.

X. Alcances del efecto vinculante de los precedentes.

En cuanto a los efectos vinculantes de los precedentes registrales, ya habíamos señalado que por su propia naturaleza y origen su alcance o efecto vinculante es limitado en cuanto al ámbito de su aplicación. Ello, por cuanto los precedentes son extraídos a partir de los actos administrativos que emite el propio Tribunal Registral, esto es, las resoluciones que resuelven los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción o solicitudes de publicidad de los títulos presentados al Registro.

En ese sentido, como bien explica Moron Urbina⁶², este tipo de precedentes (administrativos) únicamente obliga en el ámbito institucional hacia el futuro, a todo el ámbito de su alcance funcional. Así, cuando se esté frente a casos iguales, semejantes o análogos al caso precedente, los efectos vinculantes se van a extender de manera particular a los Registradores Públicos y al propio Tribunal Registral, y en forma general, a cualquier operador jurídico (notarios, abogados litigantes y en general a cualquier administrado) que intervenga en el procedimiento inscriptorio.

Con relación a la temporalidad de su aplicación, de acuerdo con el artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos los precedentes registrales son de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial "El Peruano". Sobre el particular, resulta oportuno señalar que en el XV Pleno Registral, realizado los días 1 y 2 de Diciembre de 2005, se aprobó el siguiente acuerdo: *"Los precedentes de observancia obligatoria, siendo criterios de interpretación, se aplicarán de manera inmediata al efectuar la calificación de los títulos en trámite, siempre que propicien su inscripción"*. Es una forma de decir que la interpretación vinculante no podrá aplicarse a situaciones anteriores, salvo que fuere más favorable a los administrados.

De conformidad con dicho acuerdo, se está estableciendo la posibilidad de aplicar los precedentes registrales incluso a los procedimientos de inscripción que estén en trámite, siempre que los mismos permitan la inscripción de los títulos presentados al registro. Consideramos que dicha precisión resulta adecuada pues se enmarca dentro del *principio pro-inscripción* que desde nuestro de ver estaría comprendido en el segundo párrafo del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos⁶³.

XI. Formas de extinción de los precedentes registrales.

En nuestro sistema registral existen tres posibilidades en que un precedente de observancia obligatoria puede dejar de tener efectos: (i) cuando sea expresamente

⁶² MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Gaceta Jurídica, Lima, 2009, p.97.

⁶³ Artículo 31.- "(...) *En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.*"

modificado o dejado sin efecto *mediante otro acuerdo del Pleno Registral*, (ii) *por mandato judicial firme*, y (iii) *por norma modificatoria posterior*.

Con relación a la extinción de los precedentes, corresponde señalar que la sola modificación de los criterios no faculta a la revisión de oficio en sede administrativa de los actos firmes. Conforme a ello, en el caso que se disponga el cambio motivado de un precedente registral, dicha situación no podría afectar una situación jurídica ya consolidada, es decir, no se podría volver a revisar un caso particular que ya haya sido resuelto por el Tribunal Registral.

Ahora bien, en el primer caso, resulta atendible que el Pleno Registral en forma motivada tenga a bien dejar sin efecto un precedente mediante otro acuerdo plenario cuando las normas sustantivas o procedimentales que fueron objeto de interpretación, han sido modificadas o derogadas. En tal escenario, el precedente registral carece de utilidad pues su efecto vinculante ha quedado indirectamente enervado por los cambios normativos producidos⁶⁴.

En el segundo caso, extinción por mandato judicial firme, entendemos que las razones para dejar sin efecto un precedente registral se deba a dos razones concretas: la incorrección de la interpretación anterior o, lo que es lo mismo la ilegalidad manifiesta del precedente, ya que la autoridad no puede estar sujeta y tener que repetir aquello que sustente como ilegal; y la inadecuación de la interpretación precedente al interés general.

El tercer supuesto de extinción, esto es, por norma modificatoria posterior, podría presentarse en dos escenarios. El primero de ellos ocurriría cuando una determinada norma registral regula un determinado supuesto, pero la regla jurídica contenida en dicho dispositivo normativo es contraria a la interpretación vinculante que el Pleno Registral aprobó como precedente.

El segundo supuesto, sería el caso en que los precedentes registrales son incorporados a la normativa registral, quedando por tanto tácitamente sin efecto. Así, en el caso que el empleo de un determinado precedente registral adquiera relativa trascendencia en el ámbito del procedimiento inscriptorio, ya sea por llenar un vacío normativo o por su uso continuo en la casuística registral, resulta atendible que el mismo sirva como sustrato de normas reglamentarias o de directivas de carácter registral.

Sobre este último supuesto de extinción, cabe anotar que desde que se ha puesto en funcionamiento el Tribunal Registral se han realizado, desde el 2002 hasta la fecha, ochenta y cinco (85) Plenos Registrales, entre presenciales y no presenciales, aprobando ciento setenta y ocho (178) precedentes de observancia

⁶⁴ Con relación a este supuesto cabe señalar que en la sesión del Septuagésimo Séptimo Pleno del Tribunal Registral, realizada el 26 de agosto de 2011, se ha acordado dejar sin efectos cinco precedentes de observancia obligatoria. Así se ha dispuesto mediante Resolución N° 218-2011-SUNARP/PT, publicada el viernes 28 de setiembre del 2011.

obligatoria en materia registral, de los cuales cuarenta y dos (42) han quedado sin efecto ya sea porque se han incorporados a la normativa registral o por ser contrarios a los dispositivos normativos. A continuación mostramos un cuadro comparativo que contiene los precedentes vigentes que hasta ahora el Tribunal Registral ha aprobado.

Año	Aplicable a todos los registros	Registro de Propiedad	Registro de Personas Jurídicas	Registro de Bienes muebles	Registro de Personas Naturales	Sub Total
2002	6	1	6	5	3	21
2003	5	7	0	0	0	12
2004	2	2	3	0	0	7
2005	5	9	7	1	2	24
2006	0	6	0	0	2	8
2007	1	5	2	3	0	11
2008	1	5	0	1	0	7
2009	5	9	5	0	1	20
2010	3	4	3	1	0	11
2011	0	0	1	0	0	1
2012	0	3	0	0	1	4
Total	28	51	27	11	8	126

De acuerdo con lo indicado en dicho cuadro, se aprecia que del total de precedentes aprobados se encuentran vigentes aproximadamente ciento veintiséis (126) de los cuales veintiocho (28) son aplicables a todos los registros jurídicos, cincuenta y uno (51) al registro de propiedad, veintisiete (27) al registro de personas jurídicas, once (11) al Registro de Bienes Muebles y ocho (8) al registro de Personas Naturales.

Finalmente, otro aspecto por dilucidar es si el Pleno Registral tiene la posibilidad de aclarar o precisar el sentido interpretativo de sus precedentes. Al respecto, si bien el numeral 1 del artículo 19 del Reglamento del Tribunal Registral no ha previsto expresamente que el Pleno Registral pueda efectuar precisiones respecto al contenido y alcances de los precedentes aprobados, ello no es óbice para que dicho cuerpo colegiado pueda efectuar las aclaraciones y exclusiones que a meriten el caso. Así, vemos que en más de una oportunidad⁶⁵ el Pleno Registral ha autorizado la precisión de sus precedentes.

⁶⁵ Al respecto, en el XI Pleno Registral celebrado el 27 de julio de 2005, se precisó el precedente ratificado en el Segundo Pleno respecto a la caducidad de los Gravámenes constituidos a favor de las entidades del sistema financiero: *“Las hipotecas constituidas a favor de empresas del sistema financiero que garanticen obligaciones indeterminadas caducan a los 10 años de inscritas, siempre que dicho plazo hubiera transcurrido antes de la vigencia de la Ley Nº 26702”*. Asimismo, en el L Pleno Registral celebrado los días 3, 4 y 5 de agosto, se precisó los alcances de los precedentes sexto del Segundo Pleno y Décimo Octavo del Décimo Pleno: *“La aplicación de los Precedentes de Observancia Obligatoria referidos al nombre y a la identificación del predio aprobados en los Plenos Segundo y Décimo del Tribunal Registral, implican la inscripción del acto rogado, no requiriéndose la rectificación en la partida en la que se extenderá la inscripción ni en otros Registros”*. Asimismo, en ese mismo pleno se precisó el precedente relativo a prórroga y reelección de Consejos Directivos: *“Para que proceda la inscripción de la prórroga de la vigencia del periodo de funciones del consejo directivo, debe encontrarse prevista en el estatuto que se encuentra vigente a la fecha en que se adopta el acuerdo de prórroga”*.

XII. Conclusiones

- Si bien la técnica del precedente es un instrumento propio de los sistemas pertenecientes a la tradición jurídica del *Common law*, el ordenamiento jurídico peruano no ha sido nada esquivo frente a la posibilidad de adoptar para sí el empleo de dicha técnica, logrando materializar su uso en el ámbito de los procesos constitucionales, civiles, penales e incluso en los procedimientos administrativos.
- En el ámbito registral la técnica del precedente se encuentra recogida como una atribución exclusiva del Tribunal Registral, que es el órgano con competencia nacional que conoce y resuelve en última instancia administrativa los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción formuladas por los Registradores Públicos.
- A diferencia de otros tribunales administrativos, en el ámbito registral no existe una norma legal que regule la técnica del precedente. Son las normas reglamentarias, y en particular el artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos, las que van a regular el contenido de esta institución. Así, de dicho dispositivo se deduce que lo que constituye precedente de observancia obligatoria no es en estricto la resolución (acto administrativo) de donde se extrae el criterio interpretativo, sino el *acuerdo* adoptado en el Pleno Registral que *establece un criterio de interpretación vinculante*.
- La función calificadora no es una actividad que esté exenta de críticas y de cuestionamientos pues so pretexto de ampararse en la independencia o autonomía se pueden cometer algunos excesos. En ese sentido, la técnica del precedente empleada por el Tribunal Registral se presenta como una expresión de control que se hace de *la discrecionalidad con la que cuenta el Registrador para ejercer la función calificadora*. Ello ocurre justamente porque el precedente opera en los ámbitos de actuación discrecional o de utilización de conceptos jurídicos indeterminados.
- Los fundamentos que justifican el efecto vinculante de la técnica del precedente en el ámbito registral son: el principio de igualdad en la aplicación de la ley; los principios de seguridad jurídica y de buena fe; y el principio de interdicción de la arbitrariedad.
- La incorporación en el procedimiento registral de la figura del precedente plantea la siguiente cuestión: ¿cuándo es posible fijar un precedente? Conforme a lo expuesto, pueden dar mérito a la aprobación de un precedente en el ámbito registral los siguientes presupuestos: *cuando existan criterios reiterados; cuando existan criterios discrepantes; cuando exista un vacío normativo; y, cuando se evidencia la necesidad de cambiar de precedente vinculante*.
- En cuanto a su procedimiento para su aprobación los precedentes son aprobados por el Pleno del Tribunal Registral y se pueden dar a partir de

cualquiera de los supuestos señalados en el punto anterior. Para su aprobación se requiere el voto a favor de las dos terceras partes de los vocales concurrentes al pleno, siendo obligatorio su cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”. Se sugiere que la publicación del precedente se realice conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, para de esa manera facilitar la aplicación del precedente al garantizar la vinculación entre la regla jurídica vinculante (*ratio decidendi*) y el caso concreto.

- En cuanto a los requisitos para la aplicación del precedente debe evaluarse por un lado la identidad o coincidencia objetiva entre los presupuestos de hecho. Ello presupone un juicio de semejanza (*test of similarity*) cuyo resultado arroje una coincidencia fáctica entre el supuesto de hecho precedente y el actual. Por otro lado, el otro requisito que debe concurrir para su aplicación es la identificación de la *ratio decidendi*, que en el caso particular del precedente registral, dicha regla jurídica vinculante es determinada, en cuanto su alcance y contenido, por el propio Pleno del Tribunal Registral.
- En cuanto a los efectos vinculantes de los precedentes registrales, ya habíamos señalado que por su propia naturaleza y origen su alcance o efecto vinculante es limitado en cuanto al ámbito de su aplicación. Así, cuando se esté frente a casos iguales, semejantes o análogos al caso precedente, los efectos vinculantes se van a extender de manera particular a los Registradores Públicos y al propio Tribunal Registral, y en forma general, a cualquier operador jurídico (notarios, abogados litigantes y en general a cualquier administrado) que intervenga en el procedimiento inscriptorio.
- Finalmente, en cuanto a las forma de extinción del precedente, en nuestro sistema registral existen tres posibilidades: (i) cuando sea expresamente modificado o dejado sin efecto *mediante otro acuerdo del Pleno Registral*, (ii) *por mandato judicial firme*, y (iii) *por norma modificatoria posterior*.