

por suceder lo mismo con el acreedor hipotecario, que no verá cómo se exonera al deudor de parte de la deuda.

Cierra el volumen un último Capítulo dedicado a analizar de qué forma pueden protegerse las necesidades del deudor en el acuerdo de plan de pagos a los acreedores.

El volumen está llamado a ser una obra de referencia en la materia: por cómo se interpreta el Derecho vigente y por cómo se sugiere su mejora. Y en ese «cómo» se incluye la exhaustividad en el análisis, la originalidad y visión crítica en los planteamientos, el recurso al Derecho comparado y, en fin, la exquisita elegancia y claridad del discurso.

MENDOZA DEL MAESTRO, GILBERTO, *Comentarios a los Precedentes y Acuerdos del Tribunal Registral*. Edit. Praeter Legem, Pando-San Miguel, 2017. Libro de 1047 páginas.

Por

ÁNGEL VALERO FERNÁNDEZ-REYES
Registrador de la Propiedad
Profesor asociado, Derecho civil, UC3 Madrid

Gilberto MENDOZA DEL MAESTRO, autor de este libro, es profesor de Derecho civil en la Pontificia Universidad Católica de Lima, ejerció el cargo de asesor en el Tribunal registral y en la Gerencia registral de la SUNARP del Perú (Superintendencia nacional de los Registros) entre los años 2005 a 2011 y ha realizado estancias de investigación y doctorado en el Instituto Max Planck de la Universidad de Hamburgo, siendo hoy considerado una de los máximos expertos en Derecho Registral de Perú. Tengo el honor de gozar de su amistad desde que en el año 2011 fue alumno en el Curso Avanzado de Derecho Registral para Iberoamericanos —CADRI— del que en aquel tiempo yo era el director, y de cuya Asociación de Egresados —AEC CADRI— es hoy presidente, habiendo seguido colaborando en actividades académicas posteriores a ambos lados del Atlántico. Soy, por tanto, testigo de su gran capacidad de trabajo que le ha llevado a publicar varias obras sobre la materia registral, como la que ahora se comenta, y a dirigir cursos *on line* de carácter internacional y diversas revistas sobre esa misma temática, como el *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano* —ADRI— de gran éxito en América latina.

El presente libro trata de llenar una laguna existente en la bibliografía registral peruana: la carencia de una recopilación sistematizada —por temas y voces— y comentada de todos los «precedentes de observancia obligatoria» y «acuerdos plenarios» del Tribunal Registral de la SUNARP; decisiones administrativas equivalentes a las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de España; por lo que la obra forma parte de la familia de los Diccionarios o Ficheros de jurisprudencia y/o doctrina registral que en España han elaborado registradores tan prestigiosos como Manuel AMORÓS, Francisco SENA o Constancio VILLAPLANA, y que son tan útiles en la práctica registral diaria.

Tanto unas como otras, resoluciones y precedentes o acuerdos, aunque con importantes diferencias prácticas como luego se examina, constituyen un mate-

rial de consulta obligada en sus respectivos países pues tienden a propiciar la predictibilidad de la calificación registral, al fijar el criterio interpretativo que el órgano administrativo del que dependen los distintos registros jurídicos tiene sobre una determinada materia (civil, registral mercantil, urbanística o de otro ámbito involucrado), especialmente en los supuestos de falta de una regulación legal expresa o de reformas legislativas, debido a que estos órganos operan con mayor celeridad que los tribunales de justicia y sus decisiones son elaboradas por profesionales especialmente cualificados.

Como preámbulo a la citada recopilación, el profesor MENDOZA, realiza una exposición de los distintos sistemas registrales existentes, a los que considera un instrumento fundamental para el logro de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, y ubica el sistema registral peruano dentro del grupo de los registros de derechos que otorgan importantes efectos jurídicos a la inscripción y tratan de conseguir una titularidad registral inatacable. En concreto lo enmarca, junto con el sistema español, ya que tiene mucha influencia de la Ley Hipotecaria española, en el grupo de sistemas de fe pública registral, contemplada en el artículo 2014 del Código Civil peruano, aunque, señala el autor, que la fe pública registral se ha ido modulando atendiendo a la propia realidad peruana, hasta excepcionarlo en determinados supuestos, como el patológico de la falsificación de los documentos públicos, de lo que se muestra partidario; introduciéndose paralelamente figuras, como la denominada «inmovilización o cierre temporal de la partida registral», a fin de resguardar los derechos inscritos mientras se verifica la autenticidad de los títulos.

Asimismo, la obra contiene una amplia exposición de la calificación registral en general, en cuanto objeto sobre el que se pronuncian los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral, y la comparación de su ámbito en el Perú con el que goza en otros países con sistemas registrales similares, como Alemania o España. Así, se señala que, como consecuencia de la distinta naturaleza de la función registral, ya que en Perú el registrador es un funcionario público y no un profesional independiente, el ámbito de la misma en el país andino se encuentra más restringido que en España, no abarcando la calificación de cláusulas abusivas o siendo menos amplia en materia de resoluciones judiciales, actos administrativos o expedientes notariales de jurisdicción voluntaria.

La calificación registral en Perú, dado su carácter independiente y autónomo, tiene como contrapeso la existencia de una segunda instancia a través del correspondiente recurso ante el Tribunal Registral de la SUNARP, institución peculiar del Perú, formada por vocales elegidos por concurso entre juristas de reconocido prestigio. La función de este tribunal es resolver los recursos de apelación que se plantean contra las observancias, tachas sustantivas y demás decisiones (las notas de calificación con defectos de España) que formulen los registradores de la propiedad. Pero, además de la resolución ordinaria de estos recursos de apelación, el Tribunal Registral tiene la facultad de aprobar los citados «precedentes de observancia obligatoria» a través de sus plenos, los cuales consisten en la interpretación de las normas que regulan los actos inscribibles, y que, una vez publicados en diario oficial *El Peruano*, deben seguir de manera obligatoria todos los registradores de la propiedad mientras no sean dejado sin efecto por otra reunión del pleno. En esto se diferencian de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado española que, como es sabido, en el actual estado de la jurisprudencia registral, únicamente obligan al registrador cuya nota de calificación fue recurrida y a aquellos otros a los que se pueda presentar el mismo título enjuiciado,

pero que respecto del resto de los registradores solo tienen el valor de una doctrina prestigiosa.

El Tribunal Registral también aprueba en sus plenos los denominados «acuerdos de interpretación no obligatorios», que igualmente constituyen criterios interpretativos de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, pero que solo son de obligatorio seguimiento para los propios miembros del tribunal en sus posteriores fallos, y que no son objeto de publicación en el Diario oficial. Su conocimiento, sin embargo, es útil, porque predeterminan cuál será la decisión que se adopte en el recurso de apelación ante una posible nota de calificación registral sobre la materia concreta a que se refieran. Estos «acuerdos plenarios» exigen el voto de la mayoría simple de los vocales del Tribunal Registral, mientras que la aprobación de «los precedentes de observancia obligatoria» requiere el acuerdo de las dos terceras partes de los mismos.

El núcleo central de la obra, como se ha indicado anteriormente, lo constituye la recopilación de todos esos «precedentes de observancia obligatoria» y «acuerdos plenarios», incluso algunos ya derogados o dejados sin efecto, los cuales se sistematizan en cinco partes que se corresponden respectivamente, la primera a las decisiones que recaen sobre los principios generales aplicables a todo tipo de Registros jurídicos, y las otras cuatro a las que versan sobre las concretas materias concernientes a los distintos Registros jurídicos dependientes de la SUNARP: el Registro de Predios (en España el Registro de la Propiedad Inmueble), el Registro de la Propiedad vehicular (en España el Registro de Bienes Muebles), el Registro de Personas jurídicas (en España el Registro Mercantil), que comprende también las asociaciones, y, finalmente, el Registro de Personas naturales (en España el Registro Civil), que incluye también, testamentos, representaciones y uniones de hecho.

Cada precedente o acuerdo va acompañado de la exposición de las deliberaciones del Tribunal Registral, resumiendo las opiniones manifestadas por sus vocales tomadas del acta de las sesiones, lo que sirve para apreciar mejor la problemática que se planteaba en cada caso concreto; así como de un comentario crítico de cada uno de ellos y, en ocasiones, de una explicación, a veces bastante amplia, de la figura o institución jurídica implicada, con lo que al final la obra se convierte en un auténtico tratado de Derecho registral.

No podemos detenernos en esta breve recensión en analizar cada una de las materias sobre las que versan las decisiones del Tribunal Registral peruano, pero baste señalar, como muestra de su diversidad que, en materia de Registro de la Propiedad, se abordan temas tan variados como la revocatoria de anticipo de legítima, la inscripción de las condiciones suspensivas, la resolución de los contratos, el bloqueo y la reserva de prioridad, el pacto de retroventa, la expropiación, la propiedad horizontal, la independización de fincas (segregaciones y divisiones), la hipoteca, la inmatriculación de fincas, la prescripción adquisitiva, la coordinación con el Catastro, la titularidad de las comunidades campesinas o la inmovilización de partidas (historiales registrales).

Finalmente, la obra incorpora sendas relaciones del extracto o resumen de los distintos precedentes y acuerdos, ordenados de forma temática y cronológica respectivamente, y un índice detallado, que incluye un gran número de conceptos o voces jurídicas, todo ello con la finalidad de facilitar la consulta de esta compleja y extensa doctrina jurisprudencial (comprende más de cuatrocientas decisiones del Tribunal Registral). Solo queda, para hacer más eficaz su consulta, que el repositorio de jurisprudencia registral, que constituye el libro que se comenta, se pueda incorporar a una página web o portal de internet de fácil accesibilidad.

En conclusión, nos encontramos ante una obra de uso obligatorio, no solo para los registradores peruanos, sino también para los notarios y demás operadores jurídicos que se relacionen con los diversos registros jurídicos a los que se refieren los precedentes y acuerdos, y, en general, para todas aquellas personas interesadas en saber cómo funciona del sistema registral peruano y sus principios inspiradores.