ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS

SUNARP

Aprueban precedente de observancia obligatoria referida a la anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública

RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 004-2006-SUNARP/PT

Lima, 9 de enero de 2006

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 28 de la Resolución Suprema Nº 135-2002-JUS, que aprueba el Estatuto de

Lpderecho.pe

ndencia Nacional de los Registros Públicos, Registral es el Órgano de Segunda Instancia tiva con competencia nacional, conformado por Salas descentralizadas e itinerantes;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 64 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, es función del Tribunal Registral aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen;

Que, en la sesión del Decimoquinto Pleno del Tribunal Registral, realizado en la ciudad de Lima los días 1 y 2 de diciembre de 2005, entre otros acuerdos, se aprobó un precedente de observancia obligatoria;

Que, el artículo 33º del Reglamento del Tribunal Registral aprobado por Resolución de la Superintendenta Nacional de los Registros Públicos Nº 263-2005-SUNARP/SN del 18 de octubre de 2005, establece que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral deben publicarse;

Estando a la facultad conferida por el artículo 7 numeral 9 del Reglamento del Tribunal Registral;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación del precedente de observancia obligatoria aprobado en la Sesión del Decimoquinto Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, realizada el 1 y 2 de de diciembre de 2005, cuyo texto así como la resolución que lo sustenta, se incluye en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo. El precedente antes indicado será de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de la publicación de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta del Tribunal Registral
SUNARP

PRECEDENTE APROBADO EN EL DECIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP. SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL, REALIZADO EL 1 Y 2 DE DICIEMBRE DE 2005

Precedente

ANOTACIÓN DE DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

"La anotación de demanda de otorgamiento de la escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda."

Criterio aprobado en el Decimoquinto Pleno del Tribunal Registral y que dio mérito a la emisión de la Resolución Nº 713-2005-SUNARP-TR-L del 14.12.2005.

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN Nº 713-2005-SUNARP-TR-L

Lima, 14 de diciembre de 2005

APELANTE : **JESÚS GUIZADO PALOMINO**.
TÍTULO : 00359327 del 25-07-2005.
RECURSO : 00052684 del 10-10-2005.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : COMPRAVENTA E INDEPENDIZACIÓN.

SUMILLA :

ANOTACIÓN DE DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

"Debe entenderse que la anotación de demanda de otorgamiento de la escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título alzado se solicita inscribir la compraventa e independización de una hectárea de terreno, que corre inscrita en la partida registral Nº P01043109 del Registro de Predios de Lima. Para ello se presenta parte notarial de la escritura pública del 23.10.2001, y de su aclaratoria del 15.6.2002, ambas otorgadas ante el notario de Lima, Luis Manuel Gómez Verástegui.

Mediante escrito del 14.11.2005, presentado a esta instancia a través hoja de trámite documentario Nº 60543 del 22.11.2005, el apelante presenta mayores fundamentos a su recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Carmen Cauracuri Pino, observó el título en los siguientes términos:

Vista la documentación ingresada vía subsanación, se reitera la observación que precede en todos sus extremos, por cuanto: es materia de transferencia una hectárea del total del predio; que se observó por este Despacho respecto a la descripción el área existente como saldo; y estableciéndose que previamente se deberá proceder a la independización conforme a lo establecido por el Art. 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, debiendo de intervenir en dicho acto todos los titulares registrales.

Que, se deja constancia que en ningún momento se ha indicado en la esquela anterior que se deberá indicar en la subsanación "derechos y acciones"; que, no habiéndose subsanado la observación anteriormente formulada, se procede a reiterar la misma, cuyo tenor se reproduce líneas abajo:

De conformidad con el Art. 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos y Art. 2011 del Código Civil, se observa el presente título por cuanto:

1. Fluye de la escritura pública presentada que la misma es referente a una hectárea del total del predio inscrito en esta partida registral (P01043109), la misma que es aclarada mediante escritura pública de fecha 15.6.2005 en la que se consigna que el terreno cuenta con un área de 46 578,38 y quedando un saldo de un área de tres hectáreas con 578,38 que equivale a 36 578,38, área con la cual se independiza el área enajenada a favor de los compradores: que, siendo ello así, se advierte que existe discrepancia en la segunda cláusula de la escritura de fecha 15.6.2005 en el extremo que indica que queda un saldo de tres hectáreas con 578,38, para más adelante indicar que equivale a 36 578,38 m2 (no existiendo equivalencia en la misma), se deberá aclarar con la formalidad establecida por la ley del Notariado.

2. Asimismo se precisa que obra en el asiento 007 y 008 de la partida registral P01043109, inscripción de compraventa de acciones y derechos efectuadas a favor de terceros por parte del transferente Abraham Huamán Cordero, téngase presente al momento de la aclaración.

3. Que, asimismo se tiene que conforme fluye de la partida registral el área del predio es de 46 578,38 m2, siendo materia de transferencia por la presente escritura un área equivalente a una hectárea. Que siendo ello así, previamente se deberá proceder a la independización de la misma, debiendo cumplir para tal efecto con lo dispuesto por el Art. 61 (Inc. 1) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios - certificados catastrales y demás documentos a que se refiere la norma acotada.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala lo siguiente:

1. Cuando se presentó los partes de la escritura pública de compraventa en el año 2001, la misma registradora observó que la venta había sido efectuada en una hectárea, diciendo que en la escritura pública se consignaba en porcentaje, cuya observación se cumplió con celebrar otra escritura pública de aclaración y rectificación, modificando la cláusula segunda de la escritura pública de compraventa de fecha 12.11.2001. Pero resulta que al ingresar nuevamente los partes conjuntamente con la escritura pública de aclaración y rectificación de fecha 11.7.2005, el título es conocido por la misma registradora, quien contradiciéndose respecto a su observación anterior, realiza observación diciendo que en los partes no figuraba el porcentaje del área del acto jurídico de compraventa. Lejos de evaluar los partes en las cuales la escritura de compraventa es con independización conforme ha sido otorgada la escritura pública de fecha 12.11.2001, en la que se consigna "Una de compraventa e independización", independización que debe ser efectuada al momento de inscribir el título, siendo innecesario exclusivamente una escritura de independización y la esquela de observación anterior que se contradecía con la nueva observación, la nueva solicitud ha sido observada, hecho que se contradice con las numerosas resoluciones jurisprudenciales registrales que existe, no es posible obligar otra aclaración cuando la anterior observación ha sido subsanada por escritura pública, los cuales deben ser revocados por el Tribunal Registral, ordenando inscribir el título.

2. En cuanto a la insinuación de la registradora en indicar que la partida registral P01043109 figura inscripción de compraventa de acciones y derechos a favor de terceros, no es aplicable para el acto jurídico material de la solicitud de inscripción, porque en los contratos de compraventa celebrados con el suscrito corresponde a una hectárea o metros cuadrados, que de acuerdo al Art. 1351 del Código Civil, sólo puede ser modificado por acuerdo de ambas partes, lo que no ocurre en el presente caso, siendo así la observación deviene en improcedente.

3. En cuanto a la observación de independización, en la escritura pública de compraventa de fecha 23.10.2001 se precisa que es una compraventa e independización, siendo así corresponde al registrador independizar el inmueble materia de la enajenación, por lo que la observación debe ser revocada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de transferencia se encuentra inscrito formando parte del inmueble de mayor extensión, constituido por el predio rural C.A.U. "COPACABANA, Parcela Nº 17, código Catastral Nº 11371, Proyecto Copacabana - Lima Norte, Valle Chillón Rímac; corre registrado en la partida registral Nº P01043109 del Registro de Predios de Lima.

El inmueble matriz tiene un área de 6,578.38 m2 y presenta como titulares registrales a los siguientes, según se desprende de los asientos 00001, 00004, 00007 y 00008:

Abraham Huamán Cordero : 71.083 %
Sofía Catalina Espejo Ríos : 6.786%
Urbanizadora Virgen de la Soledad S.A.: 22.1306656%

Asimismo, en el asiento 00002 se registró una medida cautelar de anotación de demanda a favor de Jesús Guizado Palomino y Demetria Gonzáles Guizado de Palomino, dispuesta por el Juzgado Especializado Civil del Cono Norte de Lima, dentro del proceso de otorgamiento de escritura pública.

En el asiento 00006 se registró la sentencia ejecutoriada del 22.5.2002, expedida por la Sala Especializada en lo Civil del Cono Norte de Lima, que declara fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública respecto de una hectárea del total de la parcela Nº 17.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Fernando Tarazona Alvarado; con el informe oral del abogado José Salas López.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

Si la anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública reserva prioridad al título que contiene el parte notarial de la escritura pública que fue otorgada en ejecución de la sentencia expedida en dicho proceso judicial.

VI. ANÁLISIS

1. Dentro de las medidas cautelares contempladas en el Código Procesal Civil está la anotación de demanda, la que tiene por finalidad, como toda medida cautelar, el asegurar la ejecución de la sentencia a expedirse dentro de un proceso judicial en el que se discutan derechos inscritos, según se recoge en su artículo 673.

De esta forma, mediante su registro en la partida respectiva se asegura que la sentencia a expedirse se cumpla, evitando que posteriores inscripciones de actos incompatibles, impidan la inscripción de dicha sentencia.

Es por ello que en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos se recoge la figura de la retroprioridad, es decir, que una vez anotada preventivamente la medida cautelar, en este caso la anotación de demanda, el título que contiene la sentencia definitiva expedida en dicho proceso judicial va a retrotraer sus efectos no a la fecha del asiento de presentación de dicho título, sino a la fecha del asiento de presentación de la anotación preventiva (Art. 68).

De esta forma se asegura que las posteriores inscripciones a la anotación preventiva, de actos incompatibles con la sentencia, no le sean oponibles.

2. En el presente caso, se solicita inscribir una compraventa de una parte del predio inscrito en la partida Nº P01043109 del Registro de Predios de Lima, presentando para ello parte notarial de la escritura pública del 23.10.2001 y su aclaratoria del 15.6.2005, ambas otorgadas ante el notario Luis Manuel Gómez Verástegui.

Dicha escritura pública de compraventa ha sido otorgada por el Juez del Sétimo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima en rebeldía del propietario, Abraham Huamán Cordero y su cónyuge Teresa Quispe Huamaní, en ejecución de la sentencia recaída en el proceso de otorgamiento de escritura pública iniciada por los compradores Jesús Guizado Palomino y su cónyuge Demetria Gonzales Guisado de Guizado contra Abraham Huamán Cordero y su cónyuge Teresa Quispe Huamaní, según se desprende de lo señalado en las cláusulas primera y segunda de la escritura pública del 23.10.2001, como de las piezas procesales que corren insertas en dicho instrumento público.

Por tanto, habiéndose registrado la demanda del proceso de otorgamiento de escritura pública en el asiento 00002 de la partida del inmueble, así como la sentencia expedida en dicho proceso en el asiento 00006, corresponde determinar si el título alzado, que contiene la escritura pública mencionada, va a retrotraer sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda aludida.

3. Como se indicó en el numeral 1, la finalidad de la medida cautelar es garantizar la ejecución de la sentencia a expedirse en un proceso judicial, debiendo para ello la pretensión discutida versar sobre derechos inscritos. Dicha protección se efectiviza mediante la retroprioridad de la inscripción de la sentencia a la fecha de la anotación de la demanda.

En el título alzado no se solicita la inscripción de la sentencia, la misma que ya corre anotada en el asiento 00006, sino de un acto que si bien es distinto a la sentencia, fue realizado en ejecución de la misma.

e el tema, esta instancia señaló, en la Nº 344-2003-SUNARP-TR-L del 05/06/2003, *la anotación de la demanda de otorgamiento de escritura pública como la inscripción de la sentencia firme que ordena el otorgamiento de escritura pública reservan prioridad para la inscripción de la escritura pública."*

Dicho criterio se sustenta en lo siguiente:

"6. El artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos define a las anotaciones preventivas como asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

Los actos susceptibles de anotación preventiva son las demandas y demás medidas cautelares, así como las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva. Asimismo, se extenderán anotaciones preventivas en los demás casos autorizados por las disposiciones vigentes (Artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos).

Conforme al artículo 68º del citado reglamento, inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación.

7. Las sentencias, consentidas o ejecutoriadas, no dan mérito a la extensión de anotaciones preventivas. Ahora bien, cuando la sentencia firme lo que ordena es el otorgamiento de una escritura pública, está ordenando que el demandado cumpla con la obligación de hacer consistente en otorgar la escritura pública. así, solo una vez que el demandado cumple con otorgar la escritura pública o el juez la otorga en su nombre, el adquirente contará con un título auténtico que le permita inscribir su derecho en el Registro.

8. Resulta entonces que la inscripción de la sentencia firme que ordena el otorgamiento de una escritura pública de compraventa, no constituye una anotación preventiva y tampoco implica la inscripción de la transferencia de propiedad a favor del comprador.

Sin embargo, resulta indudable que cuando el vendedor de un bien se niega a otorgar la escritura pública, el comprador requiere tener el acceso a mecanismos que le permitan asegurar que, concluido el proceso y otorgada la escritura pública en ejecución de sentencia, podrá acceder al Registro. De no poder gozar de ningún mecanismo que asegure la inscripción de la futura escritura pública, podría suceder que al momento en que ésta es otorgada y se presenta para su inscripción, ya se encuentre inscrita la transferencia del bien en favor de tercera persona.

9. Cuando se demanda el otorgamiento de escritura pública de compraventa, la transferencia de propiedad en favor del demandante ya se ha realizado, faltando únicamente que el contrato de compraventa reúna la forma necesaria para poder acceder al Registro, esto es, la escritura pública.

Así, debe entonces entenderse que la anotación de la demanda de otorgamiento de escritura pública reserva la prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación."

Por tanto, conforme a este criterio, debe entenderse que la anotación de demanda de otorgamiento de la escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda.

5. En aplicación del segundo párrafo del inciso b.2) del artículo 33 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, esta Sala sometió al Décimo Quinto Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 1 y 2 de diciembre del presente año, la aprobación de un precedente de observancia obligatoria sobre este tema, habiéndose aprobado el siguiente criterio de observancia obligatoria:

"ANOTACIÓN DE DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA
La anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda."

6. En los asientos 00004, 00007 y 00008 de la partida del inmueble matriz, corren registrados transferencias de cuotas ideales de dicho inmueble, en favor de personas distintas a los vendedores, Abraham Huamán Cordero y Teresa Quispe Huamaní.

Es decir, a la fecha de presentación del título alzado, el inmueble matriz está sujeto a un régimen de copropiedad, siendo sus copropietarios Abraham Huamán Cordero y su cónyuge Teresa Quispe Huamaní, Catalina Sofía Espejo Ríos y Urbanizadora Virgen de la Soledad S.A., conforme se señaló en el rubro "Antecedente Registral".

7. En aplicación del precedente aprobado, las transferencias inscritas con posterioridad a la anotación de la demanda de otorgamiento de escritura pública, no pueden configurar un obstáculo a la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia. A dicho efecto debe tenerse en cuenta que las personas que adquieren derechos con posterioridad a la anotación de la demanda de otorgamiento de escritura pública, están adquiriendo un derecho a sabiendas que el predio - o parte de él -, ha sido transferido por documento privado, y que se encuentra en trámite el proceso de otorgamiento de la escritura pública respectiva.

En este caso, las transferencias de cuotas ideales del predio se inscribieron con posterioridad a la anotación de demanda (asiento 00002), por lo que no le resultan oponibles al título alzado.

En este sentido, debe revocarse el numeral 2 de la observación.

8. La compraventa que se solicita inscribir versa sobre una parte del inmueble inscrito en la partida registral Nº P01043109, entonces, la inscripción de dicha transferencia va a implicar una previa independización del inmueble transferido, por lo que debe cumplirse con los requisitos regulados en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En este sentido, el título presentado debe contener no sólo el área del inmueble que se desmembra sino también del área remanente, debiendo precisarse los linderos y medidas perimétricas de ambas áreas, según se señala en el artículo 56 de dicho reglamento.

Además, tratándose de un predio rural, debe presentarse certificado catastral del área a independizar y del área remanente acompañado del respectivo plano, firmado por verificador, en el que se indique al área, linderos y medidas perimétricas de dichas áreas, debidamente autorizado por órgano competente, en caso que el predio se ubique en zona catastrada. Si no se encuentra en zona catastrada, pero el inmueble cuenta con plano catastral, debe presentarse planos catastrales del área a independizar como del área remanente, así como plano de independización firmado por verificador en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas de dichos predios, visado por órgano competente, salvo que dicha información se encuentre en el plano catastral respectivo. Si el inmueble no se encuentra ubicado en zona catastrada ni cuente con plano catastral, debe presentarse plano firmado por verificador donde se señala el área, linderos y medidas perimétricas del área a independizarse como del área remanente, debidamente visado por órgano competente.

Dichas posibilidades se encuentran recogidas en el artículo 61 del mencionado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

9. En el título apelado solamente se ha descrito el área, linderos y medidas perimétricas del área vendida

área), según se desprende de la cláusula tercera escritura pública del 23.10.2001.

En este sentido, se aprecia que no se ha presentado cualquiera de los planos exigidos para su independización, y que se encuentran contemplados en el artículo 61 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tampoco se ha señalado el área, linderos y medidas perimétricas de área remanente, después de la independización, por lo que debe confirmarse el numeral 3 de la observación.

10. Respecto a la observación contenida en su numeral 1, efectivamente se encuentra un error en la redacción de la cláusula segunda de la escritura pública aclaratoria del 13.6.2005, ya que tres hectáreas con 578,38 m2 no equivalen a 36 578,38 m2, ya que cada hectárea equivale a 10,000.00 m2; por lo que debe aclararse de acuerdo a la formalidad establecida en la Ley del Notariado.

En este sentido, debe confirmarse dicho extremo de la observación.

11. Finalmente, es obligación de esta instancia, conforme a lo establecido en el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, verificar el pago de los derechos registrales, siendo que conforme a la tasa vigente, los derechos de calificación por independización ascienden a la suma de S/. 51.00 y los derechos de inscripción a S/. 13.00 lo que totaliza la suma de S/. 64.00; los derechos de calificación por modificación de área ascienden a la suma de S/. 26.00 y los derechos de inscripción a S/.6.00 lo que totaliza la suma de S/. 32.00 y los derechos de calificación por compraventa ascienden a S/. 27.00 y los derechos de inscripción a S/. 9.00 lo que totaliza la suma de S/. 36.00

Habiendo abonado el recurrente la suma de S/. 27.00 mediante recibo Nº 2005-01-00003789, le resta abonar la suma de S/. 105.00 Nuevos Soles.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR los numerales 1 y 3 y **REVOCAR** el numeral 2 de la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima, por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Presidente de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

00796

Lpderecho.pe

Lpderecho.pe

SUNARP

Disponen publicar el Cuarto, Quinto y Sexto Acuerdo adoptado por el Pleno del Tribunal Registral en su decimoquinta sesión, que regulan y precisan alcances de los precedentes de observancia obligatoria

RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Nº 003-2006-SUNARP/SA

Lima, 13 de enero de 2006

VISTO:

El Oficio Nº 017-2006-SUNARP-TR-L y el Oficio Nº 020-2006-SUNARP-TR-L ambos del 11 de enero de 2006; y,

CONSIDERANDO:

Que con fecha 1 y 2 de diciembre de 2005, el Pleno del Tribunal Registral en su Decimoquinta Sesión Presencial, adoptó determinados Acuerdos conforme al artículo 31º del Reglamento el Tribunal Registral;

Que, efectivamente, conforme se aprecia de las Actas adjuntas a los documentos del Vistos y remitidas a esta Superintendencia, el Pleno del Tribunal Registral aprobó el Cuarto, Quinto y Sexto Acuerdo, todos ellos referidos a precisiones relativas a los precedentes de observancia obligatoria;

Que, conforme al artículo 158º del Reglamento General de los Registros Públicos, constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, los que establecen criterios de interpretación a seguir seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales en el ámbito nacional;

Que, en ese sentido, aun cuando los Acuerdos citados en el Segundo Considerando, no se encuentran dentro de los márgenes de lo previsto en el artículo 32º del Reglamento del Tribunal Registral, sí requieren ser materia de publicidad, pues están regulando y precisando los alcances de los precedentes de observancia obligatoria;

Que, en tal virtud, teniendo en cuenta el Principio de Eficacia recogido en la Ley del Procedimiento Administrativo General, y estando a la necesidad de salvaguardar la predictibilidad como principio informador de la actuación de los funcionarios de la Administración;

Estando a la facultad otorgada por el literal l) del artículo 13º del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema Nº 135-2002-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Disponer la publicación del Cuarto, Quinto y Sexto Acuerdo adoptado por el Pleno del Tribunal Registral en su decimoquinta sesión, los que forman parte de la presente resolución y se publican en calidad de Anexos.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

RAUL E. RIVERA BUSTAMANTE
Superintendente Adjunto

ANEXOS

ACUERDO APROBADO EN EL DECIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP. SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL, REALIZADO EL 1 Y 2 DE DICIEMBRE DE 2005

Cuarto Acuerdo

PRECISIÓN DEL 5º PRECEDENTE DEL XII PLENO REGISTRAL, CON RELACIÓN A LOS TÍTULOS EMITIDOS POR EL PETT

"No se encuentran dentro de los alcances del 5º Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el 12º Pleno Registral, los títulos de adjudicación y contratos de compraventa, así como los demás documentos que emita el Ministerio de Agricultura mediante el Proyecto Especial de Titulación de Titulación de Tierras y Catastro Rural - PETT, en cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo 4 del Decreto Supremo Nº 064-2000 AG, por contener actos administrativos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones".

Los fundamentos son los siguientes:

1. En el 12º Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de Observancia Obligatoria.

Quinto Precedente

Inscripciones en el Registro de Predios en mérito de documentos privados con legalización notarial de firmas

"En virtud del artículo 7 de la Ley Nº 27755, a partir del 16.6.2004 (fecha de unificación del Registro de Predios), han quedado derogadas tácitamente las disposiciones legales que establecían inscripciones en mérito de documentos privados con legalización de firmas. Sin embargo procede la inscripción en mérito a dichos documentos, si fueron otorgados durante la vigencia de las normas derogadas".

Mediante Resolución Nº 171-2005-SUNARP-TR-T, la Cuarta Sala del Tribunal Registral se pronunció en el siguiente sentido:

"Es inscribible la cancelación de una hipoteca en garantía de deudas por conexión domiciliaria frente al Ex FONAVI, en mérito a documento con legalización notarial de la firma del Jefe del Ministerio de Economía y Finanzas, pues dicho acto contiene un acto administrativo, y no un acto cancelatorio privado, por lo que no es aplicable el 5º Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el 12º Pleno del Tribunal Registral".

Los principales fundamentos que sustentan este criterio los encontramos en la segunda parte del numeral 4, así como en los numerales 5 y 6 del análisis. Efectivamente en el numeral 4 se indica *"conforme al artículo 1º de la Ley Nº 27444, son actos administrativos las declaraciones de las entidades que, en el marco de las normas del derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta. La doctrina nacional[1] y extranjera[2] considera que entre las declaraciones se encuentran las de juicio como las certificaciones, a través de las cuales la Administración "valora" y emite juicio sobre un estado, situación, acto o hecho"[3].*

5. "La constancia de cancelación de la deuda del señor Cruzado tiene la calidad de acto administrativo, al constituir una valoración de la Administración acerca de la existencia de la deuda alguna por conexión domiciliaria a cargo del señor Cruzado, quien resulta ser el administrado. Dicha declaración ha sido expedida conforme a las normas del Derecho público (como son las mencionadas en los fundamentos precedentes), cuya eficacia se proyecta sobre un interés u obligación del señor cruzado (su deuda y la hipoteca que garantiza ésta y que afecta la relación crediticia entablada entre la Cooperativa de Vivienda el Cortijo Ltda. y el FONAVI). Además, como se verá mas adelante, dicho acto ha sido expedido por autoridad competente, en ejercicio de sus funciones administrativas que legalmente le han sido atribuidas, resultando de aplicación el inciso 1) del artículo 235 del Código Procesal Civil.

6. En este orden de ideas (...) la constancia de cancelación emitida con arreglo al procedimiento disciplinado en el Decreto de Urgencia Nº 074-2000 (....) constituye en esencia un acto administrativo, y no un típico acto jurídico privado. El hecho que la ley haya dispuesto su incorporación en un documento con una formalidad determinada (la legalización de firmas de los miembros de COLFONAVI) no le priva de su naturaleza misma, debiendo estimarse que la previsión legal de esta formalidad obedece a la necesidad de instrumentar el acto administrativo en un documento suficiente para cancelar las garantías hipotecarias constituidas en respaldo de las deudas[4]. En ese sentido, no se encuentran dentro de los alcances del 5º Precedente de Observancia Obligatoria aprobado por el 12º Pleno del Tribunal Registral. (Lo subrayado es nuestro)".

---

1 Juan Carlos MORON URBINA, Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General. Lima 2001, gaceta Jurídica p 62

2 Eduardo GARCIA DE ENTERRIA y Tomás-Ramón FERNANDEZ, Curso de Derecho Administrativo. Madrid 1999, Civitas. Tomo I p. 535.

3 Roberto DROMI: Derecho Administrativo. Bs,.As 1998. Ed. Ciudad Argentina. P.235.

4 Recuérdese al respecto que las normas del derogado Código de Procedimientos Civiles disponían que los actuados judiciales de procesos sobre formación de títulos supletorios, prescripción y división y partición (que eran documentos auténticos) se protocolizan notarialmente para efectos de su inscripción registral, sin que ello implicara la mutación de su naturaleza de título judicial.

drá apreciarse, el criterio para excluir al título de una hipoteca en garantía de deudas por omiciliaria frente al Ex FONAVI, se sustenta principalmente en su naturaleza de acto administrativo, pues constituye una declaración expedida conforme a normas de Derecho Público por una autoridad competente, en ejercicio de sus funciones, siendo por tanto un documento público de conformidad al in 1) del artículo 235º del Código Procesal Civil. El hecho que la ley haya dispuesto su incorporación en un documento con firma legalizada no le priva de su propia naturaleza.

Corresponde entonces dilucidar si es posible aplicar el mencionado criterio a los títulos expedidos por el PETT - Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural.

2. De conformidad al artículo 14 del D.S. 064-2000-AG, el Proyecto de Titulación de Tierras y Catastro Rural PETT, es el órgano técnico-normativo del Ministerio de Agricultura, que tiene a su cargo, a nivel nacional, las acciones tendentes al saneamiento físico-legal de los predios rurales que fueron expropiados y adjudicados con fines de la reforma agraria, en aplicación del D. Ley Nº 17716 y normas modificatorias, complementarias y conexas, así como al saneamiento físico-legal de los predios rurales pertenecientes a particulares de las tierras eriazas con aptitud agropecuaria de libre disponibilidad del Estado para su transferencia al sector privado.

Asimismo, el PETT asume las acciones para la formalización de la propiedad en los procedimientos de adjudicación gratuita de predios rústicos en zonas de economía deprimida; en los procedimientos de regularización de la propiedad rural indicados en los artículos 17 y 18 del Decreto Supremo Nº 011-97-A, sobre inversión privada en el desarrollo de actividades económicas en tierras del territorio nacional y de las Comunidades Campesinas y Nativas; en los procedimientos de Deslinde y Titulación de las Comunidades Campesinas en la Ley Nº 24657 y en la Ley Nº 26845.

3. De lo establecido en la mencionada norma, así como de lo previsto en su TUPA aprobado por D.S.001-2005-PETT, se desprende que las acciones del PETT, se ejecutan básicamente dentro del siguiente marco normativo:

a) D. Leg Nº 653 - Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario
b) D. Leg. Nº 667 - Ley del Registro de Predios Rurales
c) Ley Nº 26505-Ley de Inversión Privada en el Desarrollo de las Actividades Económicas en Tierras del Territorio Nacional y de las Comunidades Campesinas y Nativas
d) Ley Nº 24556 -Ley General de Comunidades Campesinas
e) Ley Nº 24657- Declaran de Necesidad Nacional de Interés Social el Deslinde y Titulación del Territorio de las Comunidades Campesinas y Nativas.
f) Ley Nº 26845- Ley de Titulación de las Tierras de las Comunidades Campesinas.

En tal sentido se concluye que la labor del PETT se desenvuelve en tres ámbitos:

Predios Rústicos
Tierras Eriazas
Comunidades Campesinas

4. En los tres ámbitos, el PETT formaliza la propiedad rural expidiendo los instrumentos respectivos.

Predios rústicos

Se encuentran regulados en los artículos 20º y 21º del D. Leg. Nº 667[5]. En concordancia con dichas normas, el artículo 148º del Reglamento del Inscripciones del Registro de Predios, prescribe que para inscribir el derecho de propiedad sobre los predios rurales de propiedad del Estado respecto de los cuales se inscribió el derecho de posesión, se debe presentar el **título de adjudicación** a favor de quienes aparezcan registrados como poseedores. Las normas no establecen una formalidad especial pero se entiende que se trata de documentos públicos pues han sido emitidos por un funcionario público en representación del Estado, en la medida que se trata de predios del Estado.

5. Tierras eriazas

La adjudicación de tierras eriazas, se encuentra regulada en la Ley 26505, modificada por la Ley Nº 27887, D.S. Nº 011-97-AG y D.S. Nº 026-2003-AG. Efectivamente, el artículo 17[6] del D. S. Nº 011-97-AG regula el proceso de adjudicación en venta directa de tierras eriazas habilitadas para los posesionarios de tierras del Estado hasta antes del 18 de julio de 1995. Asimismo se prevé la adjudicación en venta directa de tierras eriazas incorporadas informalmente a la actividad agropecuaria antes del 28-07-2001. El mencionado artículo 17º del D.S. Nº 011-97-AG señala que el Ministerio de Agricultura otorga **el contrato de compraventa a precio de arancel de tierras eriazas, previa expedición de Resolución Ministerial.** Respecto a las tierras eriazas incorporadas informalmente a la actividad agropecuaria al 28 de julio de 2001, el artículo 23º del D.S. Nº 026-2003 prevé la expedición de una Resolución de la Dirección Regional Agraria incorporando el predio al dominio del Estado y la adjudicación a favor del solicitante mediante **contrato de compraventa** el que se otorgará por la Oficina del PETT de ejecución Regional a precio de arancel de tierras eriazas.

Resulta entonces que en ambos casos, se prevé el otorgamiento de contratos de compraventa, los mismos que contienen actos administrativos, por constituir una valoración de la Administración acerca de la posesión de los agricultores y de la explotación agropecuaria de las tierras eriazas hasta una determinada fecha, de acuerdo a los requisitos establecidos en normas de derecho público, siendo que el pronunciamiento de la procedencia estará contenida en una resolución emitida por la autoridad competente, para luego suscribir los contratos respectivos que también estarán suscritos por una autoridad competente.

En este orden de ideas, y de acuerdo a los fundamentos expuestos precedentemente, los contratos de compraventa previstos en los D.S. Nºs. 011-97-AG y 026-2003-AG, constituyen documentos públicos previstos en el Inc. 1) del artículo 235º del Código Procesal Civil.

6. Comunidades Campesinas

Finalmente tenemos los títulos expedidos a favor de las Comunidades Campesinas, así en los artículos

---

5 Artículo 20.- Inscripción del derecho de posesión.
Para la inscripción del derecho de posesión sobre los predios rurales de propiedad del Estado deberá cumplirse con los siguientes requisitos:
a) Que se encuentre inscrito el derecho de propiedad del predio rural a favor del Estado.
b) Que se acredite la explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública del predio rural durante un plazo mayor de un año anterior a la fecha de presentación de la solicitud de inscripción, con las pruebas señaladas en los artículos 26 y 27 del presente dispositivo; y
c) Que se presente el Formulario Registral, firmado por el solicitante y por notario público o por abogado colegiado y por verificador, acompañado de las pruebas referidas en el acápite anterior y de los planos a que se refiere el Capítulo Quinto del presente dispositivo, según sea el caso.

No será de aplicación lo dispuesto por este artículo a los ocupantes de predios rurales situados en terrenos de uso público a que se refiere el artículo 128 de la Constitución Política del Perú, en terrenos declarados como Patrimonio Cultural de la Nación; en terrenos destinados a proyectos especiales de desarrollo agrario cooperativo y comunal "PRODACC" o cualquier otro proyecto especial creado o por crearse referente a terrenos de naturaleza eriaza. Asimismo se exceptúan los terrenos situados en áreas reservadas por el Estado.

Artículo 21.- Inscripción simultánea.
Cuando se solicite la inscripción del derecho de propiedad del predio rural a favor del Estado conjuntamente con la del derecho de posesión sobre dicho predio, deberá presentarse Formulario Registral firmado por el solicitante de la inscripción y por notario público o abogado, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo anterior y de copia simple del documento que acredite el derecho de propiedad del estado sobre el predio rural y de los planos a que se refiere el Capítulo Quinto del presente dispositivo, según sea el caso.

6 Artículo 17.- Los posesionarios de tierras eriazas de propiedad del Estado que las hayan habilitado con anterioridad a la publicación de la Ley y destinadas íntegramente a alguna actividad agropecuaria, pueden regularizar su situación jurídica, solicitándola a la respectiva dependencia del Ministerio de Agricultura, el que, efectuada la constatación correspondiente, otorga el contrato de compraventa a precio de arancel de tierras eriazas; previa expedición de Resolución Ministerial que incorpore esas tierras al dominio del Estado.
En el caso de que dichos posesionarios no regularizaran su situación jurídica dentro del plazo de treinta (30) días de notificados por el órgano respectivo del Ministerio de Agricultura, los terrenos pasarán a ser adjudicados en subasta pública por la COPRI.
Esta regla no es de aplicación para los casos en que se afecte el derecho de terceros o exista controversia judicial en trámite o para quienes ocupan de hecho áreas a las que se refiere el Artículo 8 del presente Reglamento.

0 de la Ley Nº 24657 se regula el procedimiento ión de predios comunales que culmina con la ión del plano de conjunto, las actas de colindancia y la memoria descriptiva, que constituyen títulos definitivos de propiedad de la Comunidad Campesina sobre su territorio. Únicamente por su mérito, los Registros Públicos, los inscribirán a nombre de la Comunidad Campesina.

De acuerdo a todo lo expuesto no queda duda que estos instrumentos constituyen actos administrativos aprobados por autoridad competente y consecuentemente son documentos públicos tal como lo prevé el inciso 1 del artículo 235º del C.P.C.

ACUERDO APROBADO
EN EL DECIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP. SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL, REALIZADO EL 1 Y 2 DE DICIEMBRE DE 2005

Quinto Acuerdo

APLICACIÓN DE PRECEDENTES A TÍTULOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUBLICACIÓN DEL PRECEDENTE

"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 la inscripción".

ACUERDO APROBADO
EN EL DECIMOQUINTO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP. SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL, REALIZADO EL 1 Y 2 DE DICIEMBRE DE 2005

Sexto Acuerdo

FORMALIDAD PARA MODIFICAR O DEJAR SIN EFECTO UN PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA

"El Pleno Registral emitirá Acuerdos Plenarios que serán publicados en el Diario Oficial El Peruano para modificar o dejar sin efecto un precedente. No se necesitará de resoluciones que los sustenten, sin embargo deberá exponerse sus fundamentos."

01466

---

7 Artículo 3.- Cuando las Comunidades Campesinas carecieren de títulos de las tierras que poseen, o hubiere disconformidad entre el área real y la que indican sus títulos o éstos fueren imprecisos en cuanto a sus linderos, medidas perimétricas o tierras superficiales que comprende dicho territorio, tales defectos se salvarán en la forma que se establece en los artículos siguientes.
Artículo 4.- La Comunidad Campesina que se encuentre en alguna de las situaciones indicadas en el artículo anterior, solicitará a la respectiva Dirección Regional Agraria el levantamiento del plano definitivo del territorio comunal, ofreciendo cualquier medio de prueba de la posesión y, si los tuviere, los títulos que propiedad y las actas de colindancia, así como un croquis con indicación de los predios colindantes y los nombres de sus propietarios.
Artículo 5.- Recibida la solicitud, la Dirección Regional Agraria, dentro del término de la distancia, practicará la diligencia del levantamiento del plano de conjunto y la determinación de las colindancias, con notifación personal a la Comunidad y a los colindantes y con publicación en el diario encargado de los avisos judiciales del lugar, si lo hubiere, y en el Diario Oficial "El Peruano".
Artículo 6.- En caso de que un colindante que no sea otra Comunidad estuviere en desacuerdo con la línea del lindero señalado por la Comunidad, podrá indicar en el acto de la diligencia del levantamiento del plano, la línea que pretende constituye el lindero del territorio comunal con el predio de su propiedad, acompañando los títulos respectivos, debidamente inscritos en los Registros Públicos, y un croquis que señale dicha línea.
Artículo 7.- La Dirección Regional Agraria no tendrá en cuenta el lindero señalado por el colindante si sus títulos no se encuentren inscritos en los Registros Públicos y considerará como lindero el señalado por la Comunidad Campesina, dejando a salvo el derecho que pudiera tener el colindante para que lo haga valer en la forma que señala el artículo 12o. de la presente ley.
Artículo 8.- Si los títulos presentados por el colindante se encuentran inscritos en los Registros Públicos y discrepan con el lindero señalado por la Comunidad Campesina, la Dirección Regional Agraria invitará a los interesados para que lleguen a una conciliación. Esta conciliación sólo tendrá valor legal si cuenta con la aprobación de dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad constituidos en Asamblea General expresamente convocada con este fin.
Si no hubiere conciliación, la Dirección Regional Agraria determinará el área en controversia según el título del Registro Público, cerrando el perímetro comunal por la línea que no es materia de disputa, sin perjuicio del derecho de la comunidad.
Solo se puede aceptar las controversias sobre las áreas que no estén en posesión de la Comunidad Campesina, a la fecha de la publicación de la presente ley.
Artículo 9.- Efectuada la diligencia a que se refieren los artículos anteriores, la Dirección Regional Agraria elaborará el plano de conjunto del territorio comunal, donde se indicará la línea deslinde de las áreas comunales, así como las áreas en controversia.
Cuando la Dirección Regional Agraria no disponga de personal técnico para efectuar esta labor, contratará Ingenieros Colegiados.
El Poder Ejecutivo habilitará los recursos necesarios para tal fin.
Artículo 10.- Salvo las áreas en controversia, el plano de conjunto, las actas de colindancia y la memoria descriptiva, constituyen títulos definitivos de propiedad de la Comunidad Campesina sobre su territorio. Unicamente por su mérito, los Registros Públicos, los inscribirán a nombre de la Comunidad Campesina.
El plano deberá expresar el área, los linderos y las medidas perimétricas del territorio comunal, así como la denominación de los predios colindantes y los nombres de sus respectivos propietarios. Deberá estar firmado por Ingeniero Colegiado.

Derecho.pe